

# LA Buhaira

3ª ÉPOCA

Registadores  
DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL



Revista del Decanato Territorial de Andalucía Occidental  
Nº 34 SEPTIEMBRE/ DICIEMBRE 2023



## CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA

*Art. 7, 9, 24, 33, 149.1.8ª...*

### INTENSA ACTIVIDAD CORPORATIVA

Congresos / Jornadas / Presentaciones / Seminarios / Cátedra de Derecho Registral



# 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:

Manuel Gonzalo Casas

Alejandro Fuentes-Lojo Rius

Antonio J. Navarro Valiente

Hilario Hernández Jiménez

M<sup>a</sup> Luisa Vilchez Guerrero

Benjamín Galán Parra

María Bertrán Girón

Óscar Rey Muñoz

Guillermo Zamora Rodríguez

José M<sup>a</sup> Espinosa Vizcaíno

Almudena del Carmen Hava García

Paloma Villalobos Sánchez

Juan Pablo Murga Fernández

M<sup>a</sup> Rosario Sánchez Valle

Carlos Rogel Vide

Manuel Jesús Peláez Guilabert

José Bartolomé Carretero y Fernández

Alberto Casas Rodríguez

### 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.andaluciaoccidental@

registradores.org

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

## EDITORIAL

## OPINIÓN

- 4 / **CRIPTOACTIVOS: EL DERECHO FRENTE A SUS CRISIS**  
*Manuel Gonzalo Casas*
- 11 / **LA PROTECCIÓN DEL ARRENDATARIO EN LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**  
*Alejandro Fuentes-Lojo Rius*
- 13 / **LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA EN RELACIÓN CON LA PROPIEDAD RÚSTICA (JORNADAS ASAJA)**  
*Antonio J. Navarro Valiente*
- 20 / **ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOBRE SUELO RÚSTICO. EDIFICACIONES EXISTENTES**  
*Hilario Hernández Jiménez*
- 25 / **HISTORIA DE UNA LICENCIA. EDIFICACIONES IRREGULARES**  
*M<sup>a</sup> Luisa Vilchez Guerrero*
- 33 / **ANÁLISIS DE LA DOCTRINA ADMINISTRATIVA Y PROBLEMÁTICA ACTUAL EN EL ÁMBITO DEL ITP Y AJD**  
*Benjamín Galán Parra*
- 42 / **LA APLICACIÓN DE LOS TRIBUTOS EN EL ÁMBITO DE LAS OIAC/OIA: PROBLEMAS PRÁCTICOS COMUNES Y DERIVADOS DE LA FACULTAD DE COMPROBACIÓN**  
*María Bertrán Girón*
- 47 / **LA TRANSFORMACIÓN DEL REGISTRO CIVIL EN LA ERA DIGITAL**  
*Óscar Rey Muñoz*
- 56 / **LA LEY DE PROPIEDAD OTRO CLAVO EN EL ATAÚD DE LA PROPIEDAD PRIVADA**  
*Guillermo Zamora Rodríguez*
- 71 / **LA REFORMA DE LAS MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES**  
*José M<sup>a</sup> Espinosa Vizcaíno*

## VIDA CORPORATIVA

- 84 / **INAUGURACIÓN DEL REGISTRO DE MARCHENA**  
*Almudena del Carmen Hava García*
- 86 / **SEMINARIO DE MANUEL GONZÁLEZ CASAS**
- 87 / **SOBRE LUISA**  
*Paloma Villalobos Sánchez*
- 89 / **XIV JORNADA CONJUNTA CON EL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. LA REDEFINICIÓN DE LA PROPIEDAD Y SU FUNCIÓN SOCIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS, CULTURA Y MEDIOAMBIENTE**  
*La redacción*

- 91 / **VISITA DE JOSÉ MIGUEL GUTIÉRREZ ANZUETO, REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA**
- 92 / **JORNADA CONJUNTA CON ASAJA. AGRICULTURA, REGISTRO, CATASTRO. LA IMPORTANTE RELACIÓN ENTRE LA AGRICULTURA, EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO**  
*La redacción*
- 93 / **CLAUSURA DEL CURSO DE DERECHO INMOBILIARIO IMPARTIDO AL PERSONAL TÉCNICO DE AVRA**  
*Javier Méndez Rodríguez*
- 96 / **JORNADAS TRIBUTARIAS. LA APLICACIÓN DE LOS TRIBUTOS EN EL ÁMBITO DE LAS OIAC/OIA**  
*La redacción*
- 97 / **JORNADAS REGISTROS JURÍDICOS Y NUEVAS TECNOLOGÍAS**  
*La redacción*
- 98 / **TESIS DOCTORAL DE D. SANTIAGO MOLINA ILLESCAS**  
*Juan Pablo Murga Fernández*
- 100 / **CONGRESO INTERNACIONAL "AUTONOMÍA PRIVADA, FAMILIA Y HERENCIA. ASIGNATURAS PENDIENTES Y APROBADAS, 10 AÑOS DESPUÉS"**  
*M<sup>a</sup> Rosario Sánchez Valle*
- 104 / **PRESENTACIÓN DEL LIBRO "REGISTRO DE LA PROPIEDAD, CONSTITUCIÓN Y ESTADO DE LAS AUTONOMÍAS".**
- 111 / **SEMBLANZA DE JUAN JOSÉ PRETEL Y ANÁLISIS DE SU OBRA SOBRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**  
*Carlos Rogel Vide*
- 116 / **ENTREGA DE LA MEDALLA DE HONOR A JOSÉ ANTONIO PAISAL GONZÁLEZ**  
*Sara Gómez López*
- 118 / **COPA DE NAVIDAD 2023**  
*La redacción*

## PRENSA

- 122 / **CINCO DE LAS 46 PLAZAS NACIONALES A REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TIENEN ACENTO CORDOBÉS**

## VARIA

- 128 / **UN ILUSTRE BAENENSE**  
*Manuel Jesús Peláez Guilabert*
- 139 / **CEA BERMÚDEZ. NEGOCIANTE, POLÍTICO Y DIPLOMÁTICO**  
*José Bartolomé Carretero Fernández*
- 153 / **PASAR UNA CRUJÍA**  
*Alberto Casas Rodríguez*

**REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
Y REGISTRO MERCANTIL**

15



# Editorial

La seguridad jurídica, como dice nuestro Tribunal Constitucional, es algo más que certeza normativa tendente a evitar mandatos que produzcan confusión, incertidumbre o duda sobre la previsibilidad de los efectos de un determinado comportamiento. Tal como ha reiterado este Tribunal desde sus más tempranos pronunciamientos, los principios de «irretroactividad, seguridad, interdicción de la arbitrariedad, así como los otros que integran el art. 9.3 –legalidad, jerarquía normativa, responsabilidad– no son compartimentos estancos, sino que, al contrario, cada uno de ellos cobra valor en función de los demás y en tanto sirva a promover los valores superiores del ordenamiento jurídico que propugna el Estado social y democrático de Derecho», destacando que en especial, lo que acabamos de afirmar puede predicarse de la seguridad jurídica, que es suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable, interdicción de la arbitrariedad, pero que, si se agotara en la adición de estos principios, no hubiera precisado de ser formulada expresamente. La seguridad jurídica es la suma de estos principios, equilibrada de tal suerte que permita promover, en el orden jurídico, la justicia y la igualdad, en libertad.

En la búsqueda de dicha seguridad ha estado siempre el Registro de la Propiedad como institución. En la Ley Hipotecaria de 1861 encontramos ya trazos anticipados de lo que posteriormente vendrán a consagrarse como principios constitucionales.

Desde otra perspectiva, hemos de tener en cuenta además que el artículo 149.1.8ª de nuestra Constitución atribuye al Estado “en todo caso” la ordenación de los registros públicos, lo que viene a significar que son las normas estatales las que han de regular la organización de los registros de carácter civil, determinando:

- Las condiciones para el acceso a los mismos de los actos inscribibles,
- Los efectos de la publicidad y de la protección que otorga la inscripción,
- Así como también disponer directa o indirectamente, como hace a través de cláusula de apertura que permite la inscripción de los derechos reales previstos en las legislaciones forales (art. 2 LH en relación con los arts. 7 y 8 Reglamento Hipotecario), los actos o negocios jurídicos con trascendencia civil que son susceptibles de inscripción registral.

Pero la relación del Registro de la Propiedad con la Constitución, no es solamente una cuestión de competencia. El que expresamente el Estado se esté reservando su regulación supone (como dijo F. BASTIDA) que todo ello refleja el deseo del constituyente de situar la organización y la función registral en un plano cercano al poder judicial, como poder único para toda España, constituido por funcionarios públicos independientes y sometidos a un régimen de responsabilidad uniforme.

Los principios que en la actualidad proclama el artículo 9 de la Constitución (más otros como puede ser la tutela judicial), han venido a regar y a reverdecer aquellos principios que ya estaban ínsitos en los llamados principios hipotecarios desde el ya lejano año de 1861.

# Opinión



Manuel Gonzalo Casas\*

## CRIPTOACTIVOS: EL DERECHO FRENTE A SUS CRISIS

ESTE TEXTO FUE PRESENTADO COMO CONFERENCIA EN EL COLEGIO OFICIAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DE SEVILLA EL 4/9/2023. NO OBSTANTE, POR CUESTIONES DE ESPACIO, AQUÍ FUE REDUCIDO, AUNQUE SE HA PROCURADO RESPETAR EL TONO ORAL DE SU PRESENTACIÓN. POR LO DEMÁS, AGRADEZCO A LAS AUTORIDADES DEL COLEGIO POR LA INVITACIÓN A DICTAR LA CLASE Y A LOS PARTICIPANTES DE LA CONFERENCIA POR SU TIEMPO, ASÍ COMO POR SUS COMENTARIOS.

**E**n el mundo en general y en Argentina en particular hay una crisis de inflación. La del país austral es altísima. Se estima, conforme datos oficiales, que en agosto de 2023 la inflación fue de 12,4%. Para contrarrestar esto, el Banco Central de la República Argentina, sube las tasas de sus instrumentos financieros. Se busca enfriar la economía y evitar que el dinero vaya a consumo o al dólar norteamericano para que éste no aumente y, con esto, empuje la inflación al alza. No obstante, la gran mayoría de los ciudadanos apuestan al dólar norteamericano.

Frente a esta situación, aparecen como inversiones supuestamente dolarizadas, las inversiones en criptoactivos. Este mercado, sin embargo, es uno totalmente desregulado y que sufre constantemente crisis. Como consecuencia de esto, muchos inversores quedan damnificados y el derecho se pregunta “qué se puede hacer”. Éste es justamente el tema de este pequeño escrito.

Para el tratamiento de esta temática, se va a presentar en primer lugar las dos monedas ampliamente reconocidas en el mundo: la moneda mercancía y la moneda fiduciaria. Unido a esto, se presentarán las principales funciones del dinero. Esta información servirá para entender porque hay

### \*Manuel Gonzalo CASAS.

Doctor en Derecho por la Universität Heidelberg, Alemania (*summa cum lauden*). LL.M. por la Universität Freiburg, Alemania (*summa cum lauden*). Abogado de la Universidad Nacional de Tucumán (Diploma de honor). Estudios de postdoctorado en Derecho de las Nuevas Tecnologías por el MICHR de la Università Mediterranea di Reggio Calabria, Italia. Profesor Titular de Derecho Privado III (Contratos Civiles y Comerciales) en la Universidad San Pablo-Tucumán. Profesor Jefe de Trabajos Prácticos de Teoría del Derecho y la Justicia (Universidad Nacional de Tucumán). Autor del libro “Der lukrative Schuldvertrag” (Duncker & Humblot, 2021). Coordinador de la Carrera de Abogacía de la Universidad San Pablo-Tucumán. Director de la Revista Académica del Instituto de Estudios Sociales, Política y Cultura de la Universidad San Pablo-Tucumán. Director académico de la “Diplomatura Internacional en Razonamiento legal aplicado: Diseño de casos y sentencias” (2022/2023).



dineros fiduciarios, cuyas fallas abren las puertas a la utilización masiva de inversiones alternativas como los criptoactivos. Por eso, junto a este punto, se explicará cómo falla el dinero, por ejemplo, de Argentina. Una vez expuesto esto, se adentrará a los criptoactivos. En este apartado, se desarrollarán las dos clases de monedas criptográficas principales, se expondrán las formas de hacerse de esos activos y se presentará la mayor crisis del mundo de los criptoactivos: la caída de UST. Por último, se verá qué herramientas jurídicas tienen los inversores frente a una crisis como la de UST.

Veamos: como clases de monedas, se reconocen principalmente dos. Por un lado, la moneda mercancía, cuyo valor radica en ella misma, es decir, en el objeto de mercado que hace de moneda, así, por ejemplo, el oro y la plata, o bien el ganado en el pasado. Por otro lado, existe la moneda fiduciaria. El valor de ésta no radica en un objeto en el cual ella recaiga, en el papel billete donde se imprimen. Su valor se encuentra, más bien, en la confianza que se tiene en su emisor: el Estado. Éste dice “yo me ocuparé de que el valor de la moneda coincida con los bienes y servicios que existan en el mercado”. Además, el Estado afirma que uno con la moneda por él emitida tiene la posibilidad de pagar los impuestos que él impone. En otras palabras, se trata de un crédito en favor del tenedor de la moneda fiduciaria.

Analicemos ahora las funciones del dinero.

En primer lugar, la que todos conocen: ser medio de cambio. Uno puede ir al supermercado de la esquina, llevar dinero y el cajero del supermercado estará dispuesto a aceptar el mismo a cambio de bienes o servicios. Es que él podrá usar el dinero en otras transacciones, a saber, el dinero se convierte en un facilitador del intercambio de bienes, es un lubricante del mercado.

La segunda función de la moneda a mencionar es la de ser reserva de valor. El dinero es un poder de adquisición abstracto, que, si yo lo guardo para el futuro, permanecerá con el mismo valor. En consecuencia, uno guarda las posibilidades que ofrece el dinero. Así, esa posibilidad de ir al supermercado para adquirir bienes, uno lo guarda para el futuro: For the rainy days – como dicen los norteamericanos.

La otra función del dinero, la tercera, que es la más importante del capitalismo actual, es la de ser unidad de cuenta. La moneda permite, ciertamente, comparar bienes y servicios. Así como el metro o el kilogramo habilitan a medir altura o peso, la moneda posibilita medir valores de bienes y servicios en una sociedad. Uno no va a un cine y pregunta cuánto cuesta la entrada en relación a tazas de café, para luego ir a preguntar en la cafetería cuánto cuestan las tazas de café en relación a bananas para después ir a la verdulería a consultar cuánto vale la banana en relación a barras de chocolates. No. La operación se realiza con un denominador

común que es el dinero. Todos los bienes y servicios se miden y comparan con dinero. Por ejemplo, si la entrada al cine sale 6 euros, mientras la taza de café 3 euros, uno sabe que la entrada son dos tazas de café. El dinero es, de tal forma, una *lingua franca*.

La última función del dinero, que deriva de ser reserva de valor y de ser unidad de cuenta y que es la de mayor trascendencia en materia contractual, es la de ser patrón de pagos diferidos. En un contrato obligacional, uno no recibe la prestación de manera inmediata, sino en un mes, en un año o la recibe fraccionada en el tiempo. En la instancia de acordar ese intercambio, uno necesita saber no sólo cuánto cuesta la prestación en el presente. Esto permite la función del dinero de ser unidad de cuenta. Uno necesita saber también cuánto saldrá en un año. Esto es fundamental para sostener que el contrato es una consecuencia de la autodeterminación. Sucede que si uno decidiera algo sobre el

En Argentina, el Banco Central no funciona correctamente. Él no cumple la función de proteger el valor de la moneda. Hay, como se indicó, una inflación del 12,4% mensual y una inflación interanual de 124,4%. Esto afecta profundamente al peso argentino. Éste no funciona como patrón de pagos diferidos ni como reserva de valor. Su función de unidad de medida estable se reduce al presente. Es un helado que se derrite. Se limita a ser un medio de cambio.

Ante esta situación del peso argentino, los ciudadanos buscan refugios de valor. El principal refugio es el dólar norteamericano. No obstante, el dólar tiene restringida su compra en el mercado oficial de Argentina. Por eso, se usan instrumentos financieros o bien el mercado negro. Asimismo, el dólar norteamericano tiene algo de inflación. Frente a esto, aparecen los criptoactivos como una forma de inversión – tema del siguiente punto.

En términos generales, podemos decir que existen dos grandes grupos de criptoactivos. De una parte, se encuentran las monedas absolutamente descentralizadas y autorreguladas. Estas no son como las monedas mercantiles. No hay ningún objeto detrás de ellas que tenga un uso distinto como sería el ganado o el oro. Estas monedas tampoco son como las monedas fiduciarias con un emisor que se ocupa de darle un valor, de proteger su valor. Las criptomonedas totalmente autorreguladas dependen, más bien, de la oferta y la demanda. Es decir, su valor se encuentra sujeto estrictamente a lo que los consumi-

dores quieran. Por eso, estas monedas tienen una alta volatilidad. Por ejemplo, el Bitcoin, la reina de este tipo de criptoactivo, bajó el año pasado de 47.000 dólares a sólo 17.000 dólares. Esta volatilidad hace que ella no sea una inversión para resguardarse del peso argentino o del dólar norteamericano. Sólo un perfil de inversor muy propenso al riesgo deposita sus ahorros allí.

En contraposición a este tipo de criptoactivo, existen las criptomonedas llamadas estables. Éstas también son



futuro que no entiende, no sabe, no puede ni siquiera con algún grado de certeza imaginarse, no se podría decir que eso es un acto de decisión consciente al que se le pueda imputar responsabilidad. Para eso sirve el dinero. Él facilita esta operación. Te dice cuánto saldrá la operación que no estás recibiendo en la actualidad, pero que te prometen en el futuro. Por esta razón, los bancos centrales se ocupan particularmente de que las monedas se mantengan con un valor estable.

descentralizadas en el sentido de que no dependen de alguien en particular. Sin embargo, ellas buscan tener su valor pegado a alguna moneda fiduciaria fuerte como sería el dólar norteamericano o el euro.

A partir de las criptomonedas estables se ha desarrollado un mundo financiero dentro de las cadenas de bloques. Hay, ciertamente, inversiones similares a los plazos fijos – por supuesto con mayor riesgo, aunque también con mayor rendimiento. Por ejemplo, existe un negocio llamado “*staking*” que se ha extendido mucho. Éste consiste en prestar una criptomoneda a cambio de un interés, pero a diferencia del plazo fijo, en este negocio hay libre disposición del activo. Es decir, el inversor puede extraer de un momento a otro su inversión. Este último negocio se ha extendido tanto que ha llevado a que proliferen empresas que no se encuentran en la cadena de bloques, esto es, en el mundo descentralizado, pero que ofrecen inversión allí. Estas empresas son las llamadas *exchanges* – son casas de cambio o bien se debe pensar en bancos de criptoactivos.

En esta instancia, se debe aclarar algo. Existen *exchanges* que dependen de protocolos dentro de la cadena de bloques y que están descentralizadas, mientras hay otras que se encuentran inscritas en el registro de comercio estatal y son, por tanto, sociedades comerciales tradicionales. Estas últimas se presentan como aplicaciones que funcionan, si se quiere, como portales o pases del dinero fiduciario hacia los criptoactivos y permiten realizar inversiones en *staking*. Estas sociedades proliferaron mucho en el mundo y en Argen-

tina especialmente. *Coinbase*, por ejemplo, cotiza en la *NASDAQ* (*National Association of Securities Dealers Automated Quotation*) y fue sponsor en el mundial de fútbol en Qatar, al tiempo que *Binance*, otra *exchange*, es sponsor de la selección Argentina de Fútbol. Estas empresas acercan, en concreto, el mundo criptográfico a los inversores tradicionales.

Pues bien, en mayo del año pasado se dio la crisis más grande del mundo criptográfico. Cayó la paridad prometida de una criptomoneda estable. Se trató la de la criptomoneda llamada UST, por ser *US American Dollar of Terra* – Terra es la fundación que la había desarrollado. Esta moneda prometía paridad con el dólar norteamericano a partir de un algoritmo. Alrededor de ella existía un gran sistema financiero.

La caída de la paridad de este criptoactivo con el dólar norteamericano fue conocida como el “Lehman Brothers” de las cripto inversiones en alusión a la crisis financiera de 2007, a saber, se calculan pérdidas por 600 mil millones de dólares por el efecto domino de la caída de esta moneda. La capitalización de esa moneda y su sistema llegó a ser 70 mil millones de dólares. *Lehman Brothers*, por su parte, había llegado a tener una capitalización de mercado de 60 mil millones de dólares, es decir, una capitalización menor que la de esta moneda. Estos datos se traen a cuenta para que uno se haga la idea de la magnitud de la crisis.

Con esta caída del mercado de criptoactivos, hubo millones de damnificados. En Argentina, había algunos que habían invertido directamente en una cadena de bloques desregulada en esta moneda. Frente a ellos, el derecho únicamente ofrece complejidades. Es que no hay responsables, sino mil computadores haciendo andar el protocolo. A lo sumo, se podría pensar en la responsabilidad del diseñador del protocolo. Junto a este tipo de inversores, había personas que se habían valido de las *exchanges* como intermediarios para invertir. Habían utilizado sociedades comerciales. Para esas personas, el derecho sí ofrece soluciones.

Este punto de este texto se



compondrá de dos partes. En primer lugar, se mostrará cómo actuaron las *exchanges*. Se explicará qué ofrecían antes de la crisis, cómo reaccionaron ante la crisis y qué hicieron después de la crisis. De otra parte, se verá qué dice el derecho de esta posición de las *exchanges*. Veremos si hay responsabilidad y, en su caso, qué comprende la indemnización.

Antes de las crisis, las *exchanges* se dedicaron a una publicidad agresiva. Uno encontraba en la Avenida 9 de Julio –la avenida principal de Buenos Aires– afiches que informaban “dolarizate”, “cubrite de la inflación” o “gana hasta un 17% en dólares”. A la par de esto, había notas periodísticas a sus gerentes generales o gerentes financieros, donde se prometía como la panacea la inversión en UST. Allí se explicaba que una unidad de UST equivalía a una unidad de dólar norteamericano. También se remarcaba la libre disponibilidad de las inversiones. Lo mismo se indicaba en sus páginas de internet. Cuando se convertía pesos argentinos o dólares norteamericanos a UST y luego se los invertía en las plataformas de las *exchanges*, no se señalaba ningún riesgo particular. No había anuncios sobre la falta de seguridad de la paridad. En ese entonces, se ofrecía un

el dólar norteamericano fue establecer la imposibilidad de extracción de los activos de manera unilateral, esto es lo que vulgarmente se conoce como “corralito”. Esta situación duró dos días. El activo criptográfico peleaba por recuperar la paridad con el dólar norteamericano, pero las personas no podían disponer de la inversión en las plataformas.

Al terminar la crisis, las *exchanges* se limitaron a informar en sus redes, así como por correo electrónico que se había habilitado la extracción de los criptoactivos nuevamente. No obstante, la moneda había perdido la paridad con el dólar. Una unidad de UST valía 0,16 de dólar norteamericano. Se había desplomado su valor. Ante reclamos informales, la respuesta de las plataformas de Argentina fue que se trataba de una inversión con riesgo, se había concretado el riesgo y, por tanto, no había responsabilidad. Pero ¿esto es así?

En mi opinión, aquí uno se encuentra con un supuesto clásico de responsabilidad contractual, específicamente responsabilidad contractual en el contexto de una relación de consumo. Esta responsabilidad abre la posibilidad de exigir compensaciones por daño material, daño moral y daño punitivo.

Para comenzar este punto se debe marcar que la publicidad, conforme el art. 8 de la ley de consumidores de Argentina, integra el contrato. Esto implica que los anuncios que se habían realizado sobre la paridad de la criptomoneda con el dólar norteamericano, integran cualquier contrato de las *exchanges* que habían publicitado en relación a los UST. Lo mismo sucede respecto a la cuestión sobre la libre disponibilidad de las inversiones.

Como consecuencia de esto, se advierte un incumplimiento contractual en dos órdenes por parte de las *exchanges* centralizadas – como se dijo, sociedades comerciales que permiten cambiar dinero fiduciario por criptoactivos e invertirlos allí.

Por un lado, se había incumplido la promesa contractual sobre la paridad de la unidad de UST respecto a la unidad de dólar norteamericano. Aquí no interesa que ellas no hayan creado la moneda. Ellas, con su publicidad, han prometido la paridad. A su vez, al funcionar como vehículo de inversión y cobrar por tales operaciones, funcionan de igual modo que un banco



rendimiento del 17% anual en la moneda UST, mientras el plazo fijo en dólares norteamericanos en Argentina sólo daba 1,3% anual y el dólar norteamericano tenía una inflación del 9% anual. Se trataba, por consiguiente, de un negocio extremadamente atractivo.

En el momento de la crisis, la reacción de las *exchanges* al comenzar a perder la paridad la moneda UST con

tradicional. Por ejemplo, el Banco Santander ofrece un plazo fijo de 3% anual. A tal fin, el banco presta el dinero tomado a empresas privadas o estados que le brindan un mayor rendimiento. Su ganancia radica en la diferencia entre lo que paga por tomar prestado y lo que le pagan por prestar.

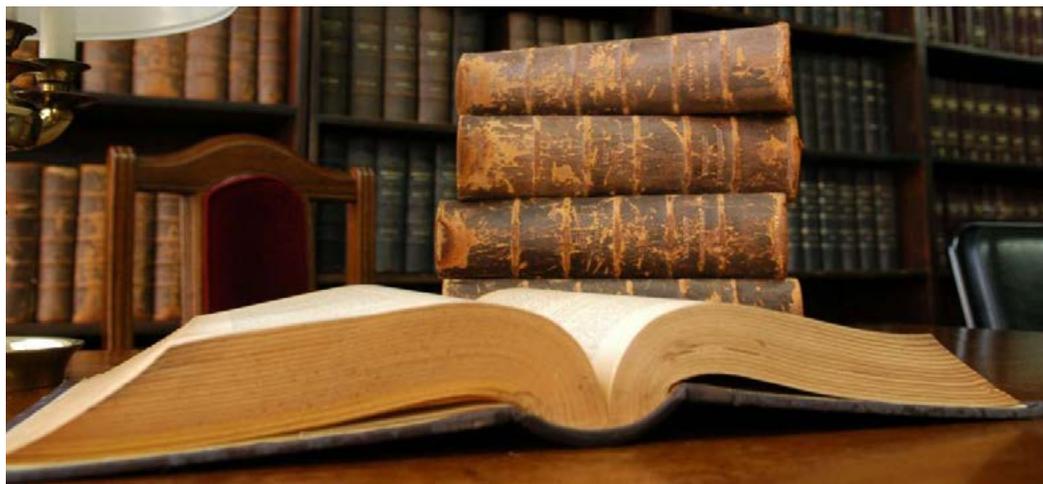
Así, el banco invierte en una obligación negociable del Grupo Aldi de Alemania que brinda 6% anual y en un bono de Grecia que brinda 8% anual. De repente Aldi y Grecia incumplen sus obligaciones. El banco no puede desentenderse y alegar que era una inversión con riesgo y el riesgo se concretó. Al inversor del plazo fijo le interesa la promesa del banco, en este caso, de las *exchanges* que publicitaban que había paridad entre un UST y un dólar norteamericano y libre disponibilidad de su inversión.

Además de esto, el inversor es un consumidor conforme al derecho argentino. El derecho argentino en su art. 40 de la ley de consumidores establece una responsabilidad objetiva y solidaria entre toda la cadena de producción de bienes y servicios frente al consumidor por los daños que le ocasionen. Esto es consecuencia de la decisión de proteger la confianza generada por la apariencia. Por eso, incluso cuando las *exchanges* no hayan sido las generadoras de la pérdida de paridad con el dólar norteamericano del criptoactivo UST, serán igualmente responsables desde lo jurídico frente a sus inversores por este hecho.

Por otro lado, las *exchanges* han incumplido la promesa de libre disponibilidad del dinero. El corralito establecido por las empresas es un caso de *ius variandi* unilateral ilícito. Una afectación al contrato. Esto ha afectado el valor de los criptoactivos. Los usuarios no pudieron retirar sus tenencias y venderlas en otra plataforma a mejor precio.

Ahora corresponde ver qué indemnizaciones abriría el derecho común en un caso del tipo.

En primer lugar, como daño-compensación aparece el daño material, es decir, el daño efectivamente



sufrido. Si alguien invierte 85.000 dólares norteamericanos en un criptoactivo que dice igualar al dólar norteamericano, se le debe devolver 85.000 dólares norteamericanos. En un caso como el descrito, en Argentina surgiría la discusión si se le debe dar dólares norteamericanos o pesos argentinos. En Argentina el art. 765 del Código Civil y Comercial establece que las obligaciones acordadas en moneda extranjera se deben entender como deudas de valor y deben ser canceladas en moneda de curso legal. Esta normativa no es imperativa, de modo que puede ser dejada de lado. En la situación que aquí analizamos no habría ninguna cláusula que renuncie de forma expresa a esta normativa. Pero la buena interpretación es que la causa del contrato –elemento fundamental del nuevo Código Civil y Comercial de Argentina– y la identidad del pago te exigen que la deuda se cancele en dólar norteamericano. El inversor entendía, ciertamente, que el negocio era sobre dólares norteamericanos, al fin y al cabo.

En segundo lugar, como daño-compensación, procedería en un supuesto como el aquí presentado, el daño moral. Éste es, conforme al art. 1738 del Código Civil y Comercial de Argentina, una afectación disvaliosa en el espíritu, una lesión a un interés no patrimonial, que afecta la vida de una persona. Los inversores vieron afectada su tranquilidad. De contar, por ejemplo, con ahorros de 85.000 dólares norteamericanos, pasaron a tener de repente hoy con el UST a 0,01 de dólar norteamericano sólo 850 dólares norteamericanos. Esto afectaría la calma de cualquiera. Con sólo ponerse en el lugar de alguien que vive esta circunstancia, uno ya se estremece. Por eso, este tipo de daño no necesita prueba, según el ordenamiento jurídico argentino. El art. 1744

del Código Civil y Comercial consagra el principio *res ipsa loquitur* (las cosas hablan por sí mismas), que libera la prueba. Por este daño corresponde, entonces, una indemnización.

Por último, procede en un caso como el expuesto la aplicación del daño punitivo. Éste es el desarrollo del aspecto sancionatorio del derecho de daños en el derecho argentino. Este rubro de la responsabilidad civil se encuentra receptado en Argentina únicamente para cuestiones del derecho del consumo como el aquí mencionado. Este instituto procede ante violaciones a la ley o al contrato de gravedad. El objeto de este instituto es dismantelar el ilícito lucrativo y purgar el mercado de actos disvaliosos. Se busca desincentivar los negocios que tienen por base realizar daños, cuya indemnización sea menor a la ganancia esperada. Para comprender su idea base se debe pensar en el caso del *Chevrolet Malibu* de Norteamérica. En la Nochebuena de 1993 una madre manejaba un auto con sus dos hijos y fue investida de atrás. Ante esto, el auto se incendió provocando heridas gravísimas. Cuando se judicializó se descubrió que el auto tenía el tanque de gasolina expuesto en la parte trasera, de modo que al ser chocado por detrás era propenso a explotar. Se descubrió, junto a esto, que los fabricantes sabían de la falla, pero que a partir de un análisis económico habían entendido que en lugar de hacer un *recall* de las unidades y corregir los vicios, era más barato dejarlos en el mercado y enfrentar las eventuales acciones. Se pensaba que las posibles indemnizaciones por daños materiales serían menores

en costo que cambiar las unidades. La justicia razonó, por eso, que la indemnización por daño material no bastaba y se debía poner incluso una pena: así surgió el daño punitivo.

En el caso expuesto en este escrito sería procedente el daño punitivo porque las empresas actuaron temerariamente ofreciendo negocios en dólares norteamericanos seguros y luego se quisieron desentender. En estas actividades, además, competían con los negocios de corte productivo. Pues los inversores abandonaban las inversiones en plazos fijos en pesos o dólares norteamericanos, sus rendimientos eran mucho menores que los de estas *exchanges*. Entre otras cosas, por tal motivo, los empresarios no se podían hacer de crédito para extender sus producciones. De alguna manera, los actos de estas empresas desafiaban a toda la política económica del país. No obstante, ante su falla sostuvieron no tener responsabilidad. Por eso, son pasibles de un castigo del tipo económico como permite el daño punitivo, para desincentivar este tipo de actividades en el futuro.

*En conclusión*, en el contexto actual de la revolución tecnológica y la proliferación de criptoactivos, no sabemos si nos encontramos a las puertas de un nuevo tipo de dinero. Por la inflación del dinero fiduciario en el mundo en general, las personas invierten cada vez más en estos activos. En ellos, sin embargo, hay constantemente crisis o bien esquemas llamados *Ponzi*. Estas situaciones dejan un tendal de daños. Algunos serán casi imposibles de reparar desde el derecho actual. Así, los provenientes del llamado mundo descentralizado. En otros daños, en cambio, como en los del caso estudiado, el derecho en su faz clásica y general tiene herramientas para actuar. Antes, no obstante, es necesario realizar una profunda tarea de cirujano y con un bisturí jurídico analizar cada arista. Es que estos tipos de negocios, como se advirtió en este escrito, están contruidos en varias capas, que buscan justamente esconder su sencillez y evitar responsabilidades. Por eso, una vez liberada la herida de la sangre, uno advierte que se encuentra, con asiduidad, simplemente frente a supuestos típicos de responsabilidad civil y comercial.



# Opinión

## LA PROTECCIÓN DEL ARRENDATARIO EN LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA



*Alejandro Fuentes-Lojo Rius*  
Abogado

LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA, CONTIENE UNA BATERÍA DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL ARRENDATARIO DE VIVIENDA HABITUAL, QUE INCREMENTAN EL RÉGIMEN TUITIVO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, MÁS ALLÁ DE LA ÚLTIMA REFORMA DE 2019 OPERADA POR EL REAL DECRETO LEY 7/2019, DE 1 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER.

**S**i bien las prórrogas legales de los art. 9 y 10 de la LAU se mantienen en idénticos términos a los de la reforma del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se prevén dos nuevas prórrogas extraordinarias con la finalidad de ampliar la duración mínima de los contratos de arrendamiento de vivienda en determinadas circunstancias: cuando el arrendatario sea una persona vulnerable, cuando el arrendador sea un gran tenedor de viviendas y cuando la vivienda se ubique en una zona de mercado residencial tensionado.

La Ley faculta a las Comunidades Autónomas a introducir un sistema de renta de carácter legal en zonas de mercado residencial tensionado, habilitándolas para definir, de manera específica y adaptada a su territorio, su propio índice de referencia de precios de alquiler.

Esta es la medida más controvertida de la Ley. Nótese que ni siquiera la proteccionista LAU 64 contempló un sistema de renta de carácter legal, rigiéndose por la libertad de pacto. Lo que sucedió en su día con los contratos de renta antigua es que el Gobierno incumplió el mandato legal de actualizar la renta para adaptarla al incremento del coste de la vida, comportando en la práctica la “congelación” de las rentas pactadas de muchos contratos durante nada menos que treinta años, quebrando así la conmutatividad de las prestaciones del contrato. El resultado de dicha política proteccionista de vivienda fue la retracción de la oferta de viviendas para el alquiler, desplomándose el parque de vivienda en alquiler en España del 51,3% en 1950 al 11,5% en 2001, y dejándonos un parque en estado casi ruinoso por falta de incentivos para realizar obras de conservación y mejora. Similares externalidades negativas presagiamos

fruto de esta política excesivamente intervencionista en materia de vivienda.

Estamos ante una reforma en materia de vivienda precipitada, populista y que vacía de contenido el derecho de propiedad privada, además de adolecer de graves vicios competenciales.

El legislador ha cometido los mismos errores del pasado en materia de arrendamientos urbanos, perpetuando así el indeseable carácter “pendular” de la LAU.

Debe iniciarse una sosegada y meditada reforma integral de la LAU que garantice un adecuado equilibrio entre los intereses de arrendador y arrendatario que sirva para maximizar la reducida tasa de alquiler de vivienda en España, y que no venga acuciada por las necesidades coyunturales de nuestro país y, por tanto, que tenga vocación de permanencia y perdurabilidad en el tiempo.



# Opinión

## LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA EN RELACIÓN CON LA PROPIEDAD RÚSTICA (JORNADAS ASAJA)



*Antonio Jesús Navarro Valiente  
Registrador de la Propiedad de Moguer*

**E**l Registro de la Propiedad, como pieza fundamental del sistema de seguridad jurídica preventiva, al proyectar su esfera de actuación sobre el dominio y demás derechos reales inmobiliarios (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) tiene un especial interés en conseguir una delimitación exacta y precisa del objeto sobre el que se proyecta el dominio, esto es, la finca, que conforme a los artículos 8 y 243 de la Ley Hipotecaria constituye la base de la organización de nuestro sistema registral; es por ello que resulta esencial delimitar exactamente la misma, exigencia fundamental derivada del principio de especialidad, señalando los artículos 9 de la citada Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento las circunstancias que debe contener la inscripción en orden a la descripción de las fincas. Es por ello por lo que al Registro de la Propiedad le interesa tener un profundo conocimiento de cuál es la realidad territorial sobre la que se proyecta, con una doble finalidad: de un lado, dar certidumbre y seguridad jurídica, a través de la posibilidad de dar publicidad a toda situación administrativa que en alguna forma restrinja o modalice las facultades dominicales; y, de otro, disponer de las herramientas necesarias para llevar a cabo con mayor rigor y precisión la actividad calificadora.

En España, existen alrededor de 23 millones de hectáreas de superficie agraria útil. Resulta evidente, aunque sólo sea por la relevancia de este dato en términos cuantitativos, que la propiedad rústica tiene un notable peso en la actividad económica nacional. En concreto, en el ejercicio 2022, la actividad agro-ganadera aportó 110.000 millones de euros al PIB nacional, realizándose exportaciones en el mismo período por valor de 70.000 millones de euros.

Pero para lograr tales resultados, es necesario que exista certidumbre y seguridad jurídica, tanto en la actividad regulatoria como en la base misma de cualquier explotación, esto es, la finca.

La forma tradicional de describir las fincas rústicas en el Registro de la Propiedad consistía en determinar si estaba destinada a un cultivo de regadío o seco, su extensión superficial, sus linderos por los cuatro puntos cardinales, y a partir de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, que sólo podrían ser susceptibles de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo.

Las limitaciones de este sistema, unido al hecho de que muchas de las fincas, por el año en que lograron su acceso al Registro, contaban con superficies erróneas (dadas las deficiencias de los sistemas de medición de la época), o incluso constaban inscritas



sin el dato de su superficie, unido a que la indicación de los linderos, en la mayor parte de los casos se realizaba por remisión a la identidad del propietario de la finca colindante, pusieron de manifiesto la necesidad de superar este sistema tradicional, y acudir a instrumentos y herramientas más precisas, que ayudaran a conseguir el resultado de lograr una adecuada representación de las fincas, que elimine cualquier incertidumbre.

Existían precedentes no muy remotos de la necesidad de contar con una base gráfica que permitiera la identificación geográfica de las fincas. La Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la reforma operada por la Disposición Adicional 28ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, disponía en su artículo 9.1 que “Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente”, añadiendo que “Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente”.

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

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

Aunque el citado artículo 9 señala que la inscripción de la representación gráfica de la finca completará su descripción literaria, lo cierto es que sucede justo lo contrario, pues como el mismo precepto indica más adelante, “Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria”.

La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca supone, a efectos prácticos, la constancia en el folio registral, a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas, de la geometría de la finca con sus datos de ubicación geográfica precisos, pues esta ubicación se fija a través de la constancia de las coordenadas UTM de la finca, que estarán incorporadas a una certificación catastral descriptiva y gráfica o a un informe de validación gráfica, como después veremos. Su incorporación precisará, según los casos, de la tramitación del correspondiente procedimiento, en función de que la representación gráfica cuya inscripción se pretenda sea catastral o alternativa y, en el primer caso, si excede

o no la superficie que arroja la misma en más de un 10% respecto de la que consta inscrita.

No nos detendremos en el estudio de los distintos procedimientos para su constancia registral, aunque sí es necesario precisar que su incorporación al folio registral no opera de forma automática, ni basta con que ninguno de los colindantes formule oposición. En todo caso, la labor de calificación del registrador hará de filtro, para evitar que a través de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca se encubra la celebración de negocios jurídicos no formalizados debidamente o se produzca una invasión del dominio público.

La Ley Hipotecaria parte de la base de que la cartografía catastral será la base de la cartografía registral, si bien ello no obsta para que se admita una representación gráfica alternativa, elaborada por un técnico y que cumpla los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro.

En consecuencia, y centrándonos en aquellos supuestos en que la inscripción de la representación gráfica es potestativa, la representación gráfica aportada por el titular registral para su constancia podrá ser catastral o alternativa, en el caso de que aquélla no se ajuste a la realidad física de su finca. La solicitud únicamente precisará la presentación de una instancia -disponible en las oficinas del Registro-, con firma legitimada ante Notario o ratificada ante el registrador en que se harán constar los datos del titular registral, de la finca sobre la que se solicita y el tipo de representación gráfica a inscribir.

Una vez tramitado el procedimiento, caso de resultar éste necesario, y culminado con éxito (bien por ausencia de oposición o porque no se alberguen dudas de identidad por parte del registrador), la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca produce importantes efectos sustantivos.

La descripción de la finca será la que resulte de



la representación gráfica inscrita, debiendo ajustarse la descripción literaria a lo que resulte de aquélla. De esta manera, la finca ya no estará delimitada por unos linderos inciertos, en la mayor parte de los casos, sino a través de coordenadas geográficas que la ubicarán de forma indubitada en el territorio.

Esta precisión en su ubicación y delimitación evitará los supuestos de doble inmatriculación total o parcial, pues constando la representación gráfica de una finca inscrita, si se pretendiera volver a inmatricular la misma, se advertiría el solape entre ambas representaciones gráficas. Igual respuesta tendrá el intento de inscribir un exceso de cabida sobre una finca con simultánea inscripción de su representación gráfica si esta invade, siquiera parcialmente, otra representación gráfica previamente inscrita, debiendo denegar el registrador la inscripción por este motivo.

Ello traerá certidumbre sobre la realidad material de las fincas y evitará la aparición de controversias sobre los linderos de las fincas.

En los supuestos en que exista controversia sobre la delimitación de la propiedad entre dos fincas ya haya surgido, a través del correspondiente procedimiento de deslinde, en caso de lograrse un acuerdo, el mismo se resolverá mediante la inscripción de las representaciones gráficas de las fincas en conflicto, determinándose con exactitud la configuración de las fincas.

Tratándose de una representación gráfica catastral o alternativa, con informe de validación positivo, su inscripción conllevará que la finca quedará coordinada con Catastro. Eso supone la extensión del principio de



legitimación registral a los datos físicos, de conformidad con el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, esto es, se presumirá, a todos los efectos legales, que la finca tiene la configuración y extensión determinada por el asiento respectivo.

La expresión utilizada por el artículo 10.5 de la Ley, “a todos los efectos legales”, abarca todos los ámbitos: civil, administrativo, tributario, aspectos regulados en la legislación agraria...

Concretando la cuestión a aquellas cuestiones relacionadas con la actividad agrícola, la constancia registral de la representación gráfica georreferenciada desplegará sus efectos en las solicitudes de subvenciones derivadas de la Política Agraria Común, las cuales se gestionan en España a través de un instrumento denominado sistema de información geográfica de parcelas agrícolas, más conocido con el nombre de SIGPAC. Su regulación, a través del Real Decreto 1077/2014, de 19 de diciembre, ya establecía la parcela catastral como base gráfica del SIGPAC por vía indirecta. Así, en su Exposición de Motivos se establecía que “Este sistema generado y actualizado periódicamente a partir de ortofotografías aéreas y de la información catastral rústica disponible incorpora los elementos necesarios para facilitar la gestión y el control de las ayudas comunitarias. Con el fin de garantizar una eficiente utilización de los recursos públicos y mejorar el servicio a los agricultores, se prevé la necesaria coordinación con la información contenida en el Catastro inmobiliario”. Y en preceptos posteriores prevé la convergencia de las parcelas SIGPAC con el Catastro o la solicitud de modificación de las parcelas SIGPAC, que debería tramitarse ante la Gerencia Provincial de Catastro correspondiente al lugar donde radique la finca. Estas normas han sido trasladadas al Real Decreto 1047/2022, de 27 de diciembre, que deroga el anterior y que en su artículo 2 define la parcela SIGPAC como “una superficie continua del terreno con una referencia alfanumérica concreta representada gráficamente en el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC). Su delimitación gráfica coincide con la de la parcela catastral salvo cuando por modificación de esta última aún no se haya registrado dicha modificación en SIGPAC”.

Las solicitudes de ayuda y otras subvenciones se realizarán mediante declaración del agricultor de los recintos activos SIGPAC por los cuales se solicitan dichas ayudas, a través de una solicitud geoespacial, siendo responsable último de que la información, tanto gráfica como alfanumérica, registrada en el SIGPAC sea verídica y coincidente con la realidad. Expresamente señala el artículo 20 del citado Decreto 1047/2022 que “en particular, el beneficiario comprobará que la delimitación gráfica y el uso del recinto SIGPAC se corresponden con la realidad del terreno y que el recinto no contiene elementos no subvencionables como caminos, edificaciones u otros elementos improductivos de carácter permanente”, estableciéndose un régimen de infracciones y sanciones en caso de haberse utilizado una información incorrecta.

En los casos en que finca y Catastro -o lo que es lo mismo, recinto SIGPAC- coincidan, no se planteará problema alguno. La cuestión puede plantearse en los casos en que no exista esa convergencia o identidad entre finca y parcela SIGPAC, pues expresamente el artículo 8.7 del Decreto señala que “la información contenida en el Sistema Integrado de Gestión y Control, en concreto en el SIGPAC, en la solicitud única y en el sistema de información de explotaciones agrícolas y ganaderas y de la producción agraria (SIEX), no incluye la correspondiente a la titularidad o propiedad de las parcelas, por lo que no puede utilizarse a dichos efectos ni tampoco para la delimitación de linderos legalmente reconocidos y otras propiedades del terreno que resulten competencia de los Registros de la Propiedad o de la Dirección General del Catastro (...)”.

La inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa con informe de validación positivo, dado que será objeto de comunicación posterior a Catastro, intimará la corrección de la parcela catastral y con ello la de la parcela SIGPAC, revelándose como una mera eficaz de lograr la modificación de la misma, contando si no con el consentimiento sí con la aquiescencia de los propietarios de fincas colindantes en caso de no haberse formulado oposición.

El Decreto 1047/2022 regula los supuestos de doble

declaración de superficies, esto es, cuando dos o más agricultores soliciten acogerse a intervenciones relacionadas con superficies sobre la totalidad o parte de una misma parcela, estableciéndose un procedimiento para su resolución. Estos supuestos habrán de ser objeto de control específico por parte de las autoridades competentes de las comunidades autónomas, que habrán de comunicar esta situación a los afectados para que procedan, voluntariamente a la adaptación o modificación de sus respectivas solicitudes de ayuda, en lo que se refiere a las parcelas declaradas o a su delimitación gráfica. En caso de falta de acuerdo, el medio idóneo para solucionar la controversia será la constancia de la exacta configuración física de la finca a través de la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, que estando contenida en un informe de validación con resultado positivo conllevará la coordinación de la finca, alcanzando también a estos extremos la presunción de que la finca tiene la superficie y geometría determinada por su representación gráfica inscrita, por aplicación del principio de legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. por cuanto las solicitudes de ayuda en estos casos de duplicidad dependen de que las parcelas estén a disposición del agricultor a fecha fin de plazo de modificación de la solicitud única.

La inscripción de la representación gráfica



georreferenciada de la finca permitirá, a través de la información territorial asociada, disponible a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas, visualizar el grado de afectación a determinadas situaciones fácticas o jurídicas, la existencia de limitaciones al derecho de dominio o la situación medioambiental de una finca en concreto. Así, podremos visualizar si una finca está en un área en el que tradicionalmente se hubieran realizado actividades contaminantes, superando la mera declaración en que consiste el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular; si está dentro del espacio Red Natura o si la misma se encuentra atravesada por un bien integrante del dominio público hidráulico, deslindado o no.

Igualmente, si una finca se encuentra incardinada dentro de una zona vulnerable a nitratos. Estas zonas están designadas para Andalucía en el Decreto 36/2008, de 5 de febrero, las cuales han sido modificadas por la Orden de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía. En estas zonas vulnerables, se establecen limitaciones y pautas en cuanto a la fertilización de los cultivos, las cuales están incluidas en el Código de Buenas Prácticas Agrarias de Andalucía aprobado por Resolución de 12 de diciembre de 1997.

Ello permitirá al agricultor tener un conocimiento

más preciso de cualquier limitación o afectación de su propiedad. También el agricultor que pretenda la adquisición de una finca tendrá especial interés en conocer estos extremos, para así tener un mayor conocimiento de las circunstancias físicas y jurídicas de la finca que pretende adquirir, para lo que sería conveniente que previamente a su adquisición el vendedor proceda a la inscripción de la representación gráfica de la misma. Del mismo modo que no se comprende la adquisición de una finca son haber obtenido previamente información sobre su titularidad y cargas, a través de la solicitud de la correspondiente nota simple, debería hacerse práctica habitual, por su indudable trascendencia práctica y alcance, que el potencial comprador de una finca rústica solicite previamente la inscripción de la representación gráfica de la misma, evitando con ello sorpresas desagradables en cuanto al objeto de su adquisición.

No es infrecuente el supuesto de cauces integrantes del dominio público hidráulico o la existencia de vías pecuarias que no están deslindadas y en el caso de los primeros, que hayan perdido la apariencia de tales como consecuencia de la actual sequía que padecemos. El comprador de una finca que esté atravesada por un cauce o vía pecuaria evidentemente no adquirirá el dominio de la parte correspondiente al demanio, pero no siendo éste visible ni constando el deslinde del mismo, verá perjudicados sus intereses ante un eventual

futuro deslinde. Hay que recordar que el dominio público es inalienable, imprescriptible e inembargable y no surgirá la figura del tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Además de la constancia registral de la representación gráfica de la finca, también es relevante señalar la posibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad de los cultivos o plantaciones, a través de la correspondiente declaración de obra nueva. Dice el artículo 202 de la Ley Hipotecaria que “las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo,



podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación”, precisándose la constancia de las coordenadas de referenciación geográfica de la superficie ocupada por la plantación. Y no sólo la plantación será susceptible de declaración y constancia registral, también las instalaciones precisas para el buen desarrollo de los cultivos, piénsese en los invernaderos o las estructuras metálicas que sirven de soporte a las mallas y plásticos en las plantaciones dedicadas a cultivos de berries, por poner un ejemplo cercano.

Además de poner en valor estos cultivos y plantaciones e instalaciones ajenas a ellas, tal constancia constituirá una prueba sobre la existencia de las mismas. Así, a través de su inscripción y con la solicitud de una simple certificación registral, que tiene el valor de documento público y que hace prueba del contenido de los asientos del Registro, podrá ponerse de manifiesto la existencia de tales plantaciones e instalaciones. Así, por ejemplo, en caso de siniestro podrá reclamarse la indemnización correspondiente a las compañías aseguradoras, incluyendo el valor de tales plantaciones e instalaciones que, de este modo, no podrán ser discutidas por la entidad aseguradora, siempre que se haya declarado ante ella la existencia de las mismas en el correspondiente contrato de

seguro. Igualmente ocurriría en supuestos de declaración de zona catastrófica. En tales casos, la valoración de los daños materiales se hará por organismos especializados en tasación de siniestros o por los servicios técnicos dependientes de las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias sobre la base de los datos aportados por las Administraciones Públicas afectadas, como resulta de la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil.

A colación de lo anterior, resulta oportuno hacer referencia al Portal Registral de Emergencias. Se trata de una aplicación web, localizada en el Geoportal del Colegio de Registradores que permite conocer, en tiempo real, si una finca en concreto se encuentra ubicada en un área afectada por una catástrofe natural o emergencia. Si la finca en cuestión cuenta con su representación gráfica inscrita, el titular registral, desde cualquier ordenador, podrá visualizar si su finca se encuentra afectada en tales casos. No es necesario recordar el supuesto extremo del volcán Cumbre Vieja en la isla de La Palma, en el que numerosos agricultores se vieron afectados; un incendio forestal, por desgracia, tan numerosos y devastadores en los últimos tiempos, tendrá su reflejo en el Portal Registral de Emergencias y el titular registral podrá, a partir de ese momento, tramitar las actuaciones o realizar las prevenciones que requiera o le asistan para proteger sus intereses.

Finalmente, es necesario

poner de relieve que actualmente, alrededor del 32% de la superficie agrícola se encuentra explotada en régimen de arrendamiento. Sin embargo, es infrecuente su constancia registral. El acceso al Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento de fincas rústicas es altamente aconsejable. Dotará de seguridad jurídica y de cognoscibilidad general a ese concreto régimen de tenencia. Refuerza la posición jurídica del arrendatario, que tendrá los derechos de adquisición preferente regulados en la Ley de Arrendamientos Rústicos para el caso de enajenación de la finca arrendada. En estos supuestos, el adquirente de la finca, aun cuando estuviese amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato prevista en el artículo 12 o la de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás casos deberá respetar la duración total pactada; también eliminará la aparición de fraudes, en caso de arrendamientos de fincas por un non domino o fraudes, arrendándose la misma finca a dos o más agricultores. Y permitirá también la solicitud de ayudas por parte del arrendatario e incluso permitirá que este formule una denuncia ante la autoridad competente en los casos de duplicidad de solicitudes aun cuando éste no presente solicitud de ayudas sobre las parcelas alegadas.



*Hilario M. Hernández Jiménez  
Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo.  
Ayto. de Alcalá de Guadaíra (Sevilla)  
Profesor Asociado del Dpto. de Derecho  
Público. Universidad Pablo de Olavide*

# Opinión

## ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOBRE SUELO RÚSTICO. EDIFICACIONES EXISTENTES

GUSTOSAMENTE INTERVINE EL PASADO 18 DE OCTUBRE DE 2023 EN LAS JORNADAS ORGANIZADAS POR ASAJA SEVILLA Y EL DECANATO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD SOBRE AGRICULTURA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y CATASTRO. LA JORNADA SE DISTRIBUYÓ EN DOS MESAS, UNA REFERIDA LA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO Y EL CATASTRO, LA INSCRIPCIÓN DE BASES GRÁFICAS Y VALORACIONES DE FINCAS RÚSTICAS; Y OTRA SOBRE PROBLEMAS URBANÍSTICOS EN TORNO A LAS CONSTRUCCIONES Y PARCELACIONES EN FINCAS RÚSTICAS. MI PARTICIPACIÓN FUE EN LA SEGUNDA MESA, VERSANDO SOBRE LAS DISTINTAS ACTUACIONES QUE PUEDEN DESARROLLARSE EN SUELO RÚSTICO Y SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES.

### 1.- ACTUACIONES SOBRE SUELO RÚSTICO

#### A) Actuaciones de transformación urbanística

La institución de las actuaciones de transformación urbanística (ATU) constituye sin duda la novedad más destacada del nuevo régimen urbanístico introducido por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre; más aún que la propia distinción de la clasificación del suelo en urbano y rústico frente a la tradicional clasificación en urbano, urbanizable y no urbanizable.

Y es que el conocimiento del nuevo régimen de

las ATU es esencial para transformar el suelo urbano a través de la actuación que corresponda, de mejora urbana o de reforma interior, y para desarrollar actuaciones urbanísticas en el suelo rústico; cada una de las ATU previstas por el legislador urbanístico procede en supuestos concretos y distintos, siendo aplicable en cada caso un instrumento de planeamiento distinto y con un régimen de derechos y obligaciones para los propietarios igualmente diferente.

Especialmente de interés es conocer el régimen de las ATU en suelo rústico pues, a través de su delimitación, se podrán llevar a cabo nuevos desarrollos urbanísticos en el suelo rústico, sin que la delimitación de estas ATU se contenga en el planeamiento general, sino en el instrumento que contenga, además,

su ordenación detallada: el Plan Parcial.

#### B) Actuaciones extraordinarias

En suelo rústico, el legislador urbanístico permite autorizar usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano; estas actuaciones se autorizan con carácter extraordinario y no deben estar prohibidas por planeamiento.

El instrumento urbanístico necesario para autorizar las actuaciones extraordinarias es el Proyecto de Actuación, cuya regulación en cuanto a contenido y tramitación se contiene en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Una actuación específica dentro de las actuaciones extraordinarias autorizables en suelo rústico y que constituye una novedad frente al régimen urbanístico anterior a la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la constituyen las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas. La novedad reside en que se podrán autorizar este tipo de viviendas unifamiliares sin estar vinculada a un uso propio del suelo rústico. Su autorización requiere acreditar el cumplimiento de unos requisitos objetivos regulados en el artículo 31 del Reglamento; y, como actuación extraordinaria, exige tramitar previamente a la licencia de obras un Proyecto de Actuación.

#### C) Actuaciones ordinarias

El legislador urbanístico distingue entre los usos ordinarios en suelo rústico y las actuaciones ordinarias que pueden llevarse a cabo.

Son usos ordinarios los agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica.



También se atribuye carácter ordinario a estos otros usos: Los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, las actividades mineras, las infraestructuras del ciclo del agua, de la energía y de las telecomunicaciones y, en general, la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Vinculados a los usos ordinarios, las actuaciones ordinarias que pueden ejecutarse en suelo rústico son: obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

Entre esas actuaciones, el Reglamento General de la Ley 7/2021 ha concretado específicamente las edificaciones que son autorizables:

- Las edificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las actividades agrícolas y la explotación forestal, las casetas de aperos de labranza, las naves destinadas al almacenamiento de productos fitosanitarios y de maquinaria, así

como las destinadas a las instalaciones que necesite la explotación, las infraestructuras de riego y otras de naturaleza similar.

- Las edificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las actividades ganaderas las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales, colmenas, tentaderos y otras de naturaleza similar.

Además de edificaciones, como actuaciones ordinarias también se autorizarán actividades complementarias de primera transformación y comercialización: almacenamiento, la manipulación y envasado de productos del sector primario y las actividades industriales y artesanales que generan valor a partir de las materias primas obtenidas (edificación no superior a 2.500 m<sup>2</sup>)

Las casetas de aperos antes citadas como edificaciones autorizables en su condición de actuaciones ordinarias, no se autorizarán, sin embargo, cuando concurra una agrupación de edificaciones, entendiéndose por tal 10 edificaciones o construcciones en un círculo de 200 m. de radio.

El legislador ha impuesto determinados requisitos para las actuaciones ordinarias, resumiéndose en los

siguientes:

- Deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación (superficie de la edificación que no supere el 2% de la parcela donde se desarrolla la explotación).
- Salvo que la edificación sea de uso residencial vinculada a la actividad ordinaria, no se permiten cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas y otros elementos asimilados, ni la ejecución de huecos en fachada que induzcan a la ejecución de una vivienda sin autorización.
- Se han de respetar las condiciones de tipología y estética del suelo rústico.
- Se prohíben los muros de cerramiento con elementos ciegos.
- Las autorizaciones ordinarias solo requieren licencia de obra como título habilitante municipal, a salvo las preceptivas autorizaciones sectoriales: carreteras, vías pecuarias, etc).

Una actuación singular es la correspondiente al uso residencial vinculado a actuaciones ordinarias. Si la vivienda está vinculada a un uso ordinario del suelo



rustico (explotación agrícola, ganadera, forestal y se justifica su necesidad), también es autorizable como actuación ordinaria, es decir, mediante licencia de obra, sin necesidad de tramitar el Proyecto de Actuación reservado para las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, autorizables como actuaciones extraordinarias.

La vivienda ha de destinarse a residencial habitual de sus ocupantes para funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control necesarias para el desarrollo de las actividades de la explotación de la finca.

Se regulan las viviendas para temporeros, que también tendrán la consideración de actuaciones ordinarias, siempre que no excedan de 16 los trabajadores alojables y no se use fuera de temporada agrícola (en caso contrario, se tratará de una actuación extraordinaria y precisará Proyecto de Actuación).

Se exige la anotación en el Registro de la Propiedad de la vinculación de la edificación residencial en la finca a la que está vinculada la explotación.

## 2.- ACTUACIONES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES

a) Edificaciones asimilables al régimen de edificaciones con licencia urbanística

Uno de los regímenes jurídicos aplicables a edificaciones existentes en suelo rústico es el de las edificaciones asimilables al régimen de edificaciones con licencia urbanística.

La disposición transitoria 5ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía señala los requisitos exigibles:

- Tiene que ser una edificación (“Todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso” -anexo



al Reglamento-) preexistente (“Edificación que cuenta con cubierta y muros perimetrales, con independencia del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad” -anexo al Reglamento-).

- Tiene que estar terminada: “Las obras y usos se considerarán totalmente terminadas o implantados cuando estén ultimados y dispuestos a servir al fin o uso previsto, sin necesidad de ejecutar obra complementaria alguna ni ninguna otra actuación material posterior de finalización, salvo las posibles obras de adaptación de algunos locales, las puntuales para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad o las que resulten indispensables para garantizar el ornato público” (art. 355.2 del Reglamento General de la Ley 7/2021).
- La fecha de terminación ha de ser anterior a la de entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Este régimen determina que las edificaciones se equiparan a las edificaciones con licencia de obra y de ocupación, pero no ampara las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación

sin las preceptivas licencias urbanísticas.

b) Edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación

El régimen de asimilado a fuera de ordenación es predicable de las siguientes edificaciones existentes:

- Debe tratarse de una edificación terminada.
- Ha de ser una edificación irregular, entendiéndose por tal toda edificación sin licencia o contraviniendo sus condiciones
- Ha de estar terminada hace más de seis años. No rige este plazo en dominio público y servidumbres de protección, en suelo rústico preservado con riesgos o en suelo rústico en zona de influencia del litoral.

El régimen urbanístico de

las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación determina que, hasta la resolución administrativa que declare tal situación, no son autorizables ningún tipo de obra ni actuación sobre la edificación. Y, una vez autorizada la situación de asimilado a fuera de ordenación, son autorizables las obras de conservación, mantenimiento y de reforma.

El procedimiento de declaración de asimilado a fuera de ordenación se regula en el Reglamento General de la Ley 7/2021, así como los requisitos que han de acreditarse en la edificación para acreditar las condiciones de seguridad y salubridad exigibles.

Un supuesto particular de declaración de asimilado a fuera de ordenación se produce en las parcelaciones en suelo rústico, donde dicha declaración autoriza

la segregación del espacio ocupado por la edificación.

Finalmente, respecto de las declaraciones en situación de asimilado de edificaciones que constituyan una agrupación y que demanden infraestructuras comunes para alcanzar las debidas condiciones de seguridad y salubridad (supuesto propio de las parcelaciones ilegales), el legislador ha exigido que se apruebe previamente un Plan Especial y se ejecuten las actuaciones que éste prevea. Ejecutadas éstas, se podrán declarar las situaciones de asimilado de las distintas edificaciones incluidas en su ámbito.

La declaración de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones existentes es objeto de anotación preceptiva en la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad.





María Luisa Vilchez Guerrero  
Arquitecta Municipal del  
Ayuntamiento de Sierra de Yeguas

## HISTORIA DE UNA LICENCIA EDIFICACIONES IRREGULARES

### PAPELES

“Antes no hacían falta tantos papeles”. Esa es la percepción que los vecinos transmiten cuando llegan al Ayuntamiento, y no es del todo correcta.

El **Decreto de 17 de junio de 1955** por el que se aprueba el REGLAMENTO DE SERVICIOS DE LAS CORPORACIONES LOCALES ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD para los establecimientos industriales y mercantiles, de la intervención municipal, con el fin de verificar si los locales e instalaciones reúnen las condiciones de **tranquilidad, seguridad y salubridad**, y las que, en su caso, estuvieren dispuestas en **los planes de urbanismo debidamente aprobados**.

Este mismo artículo establece la obligatoriedad de **VINCULAR EL PERMISO DE OBRAS AL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE APERTURA** cuando la edificación del inmueble este destinará específicamente a esa actividad.

Ya tiene en cuenta los dos condicionantes de cualquier establecimiento donde se ejerce una actividad: el cumplimiento urbanístico, el uso y su cumplimiento medioambiental.

Y el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el **Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, TODAVÍA vigente a día de hoy**, regula que actividades deben ser calificadas como MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.

### LICENCIAS

#### TÍTULOS HABILITANTES: LICENCIAS O DECLARACIONES RESPONSABLES.

- **DE OBRAS.** Potestad municipal en materia de disciplina urbanística que abarcan la totalidad de las actuaciones precisas para la materialización de los actos de construcción y usos sobre el territorio.
- **DE UTILIZACIÓN.** Actuaciones sujetas a título habilitante de obras que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.
- **DE ACTIVIDAD.** Para ejercer y desarrollar una actividad económica. Se debe comprobar que se cumple con la legalidad urbanística. No se puede otorgar sin cumplir normativa sectorial: Ley GICA, suele estar sujeta a estudio ambiental favorable, contraincendios, RITE, impacto en salud, etc....
- **PUESTA EN MARCHA.** Permite comenzar a ejercer la actividad, una vez se ha comprobado que se cumple con lo establecido y todo se ha ejecutado conforme con las licencias anteriores otorgadas, que se tramitaron con base en un proyecto de obra, actividad y ambiental. **NO PROCEDE SI NO** se ha concedido previamente o de forma paralela todas las licencias anteriores: OCUPACIÓN/UTILIZACIÓN Y ACTIVIDAD.

**CUATRO LICENCIAS, DOS URBANÍSTICAS Y OTRAS DOS MUNICIPALES, VINCULADAS EN CUALQUIER TRAMITACIÓN DONDE SE PRETENDA IMPLANTAR UNA ACTIVIDAD. Entre ellas, las explotaciones agropecuarias.**

Por tanto, si una explotación agropecuaria **tramitó correctamente** su licencia de actividad y puesta en marcha y no la ha actualizado, **LA LICENCIA SIGUE VIGENTE**, y su edificación, **como mucho, podrá encontrarse en situación (legal) de fuera de ordenación (NO AFO)**, por cambios en la normativa urbanística vigente en el municipio., como no cumplir con la superficie mínima de finca, incumplir parámetros de edificabilidad, ocupación, y/o separación a linderos.

## EXPLORACIONES AGROPECUARIAS

En ANDALUCÍA las construcciones rurales vinculadas con la producción agraria y ganadera, han sido un pilar fundamental para su actividad económica. También son edificaciones que se renuevan a partir del siglo XVIII y se modernizan desde mediados del XIX, además de proliferar. La definición genérica es la de CORTIJO y es el modelo más difundido del paisaje rural hasta el siglo XX, aunque también, dependiendo

del tipo de explotación, se las conoce como hacienda, molino, lagar, etc... También tenían **un uso residencial**, para los trabajadores.

Las explotaciones agropecuarias, son actuaciones vinculadas al paisaje rural, a día de hoy y dependiendo de su vinculación a la finca, pueden tener la consideración de industrias agropecuaria. También **existen muchas viviendas vinculadas** a este uso agropecuario.

A estas **EDIFICACIONES Y USOS LA NORMATIVA URBANÍSTICA (DT5ª de la LISTA) LE RECONOCE SU LEGALIDAD URBANÍSTICA, SIEMPRE QUE ESTÉN CONSTRUIDAS:**

- **EN SUELO NO URBANIZABLE ANTES DEL 25/05/1975 Y SE MANTENGAN COMO ENTONCES.** En aplicación de la DISPOSICIÓN TRANSITORIA 5ª DE LA LISTA.
- **EN SUELO URBANO Y/O URBANIZABLE\*, la fecha de su implantación tendrá que haber sido anterior al 16 de agosto de 1986.** “(.... para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.)”.

**Las personas propietarias de las citadas**



Sierra de Yeguas

edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento **CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA** en la que se hará constar el régimen aplicable a ellas.

Esto no resulta de aplicación en las zonas de **DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE Y SUS SERVIDUMBRES**, en las que las edificaciones se sujetarán al régimen que se derive de lo dispuesto en la legislación de costas!!!.

Aunque el reglamento no establece nada en este sentido, tengo dudas respecto a las **VÍAS PECUARIAS CLASIFICADAS ANTES DE ESA FECHA**, porque son DP, por lo que, a mi entender procede realizar consulta a la administración competente en esta materia antes de tramitar la certificación.

Si se han realizado **AMPLIACIONES** después de esa fecha, esas edificaciones posteriores **SERÁN LEGALES**, si **OBTUVIERON** las licencias urbanísticas y sectoriales preceptivas en el momento de su construcción. **SI NO LA TRAMITARON SE CONSIDERARÁN EDIFICACIONES IRREGULARES.**

## MI EDIFICACIÓN/EDIFICACIÓN/ACTIVIDAD NO TIENE ALGUNA DE ESAS LICENCIAS/DR

**TÍTULO HABILITANTE (TH): LICENCIAS O DECLARACIONES RESPONSABLES (DR).**

- NO TENGO TH DE OBRAS Y DE UTILIZACIÓN. => AFECTAS A LAS EDIFICACIONES, que se consideran EDIFICACIONES IRREGULARES => **AFOS**
- NO TENGO TH DE ACTIVIDAD Y PUESTA EN MARCHA. LA EDIFICACIÓN TIENEN TODOS LOS TH. DEPENDE LA NORMATIVA SECTORIAL Y ORDENANZAS MUNICIPALES. => **proyecto de legalización de actividad y puesta en marcha.**
- NO TENGO NINGUNA: **AFO y posteriormente proyecto de legalización de actividad.**

**Situaciones urbanísticas que podemos encontrarlos**, entre las más comunes están estas tres:

1. LICENCIA DE OCUPACIÓN/UTILIZACIÓN Y/O ACTIVIDAD Y PUESTA EN MARCHA otorgada **prescindiendo** total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido. LICENCIA



VIGENTE pero con el riesgo de que la administración declare la nulidad. (Previo dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía). No hay plazo para la revisión de oficio.

**2. NO TIENE CONCEDIDA NINGÚN TÍTULO HABILITANTE, ni de obra, utilización, actividad y/o puesta en marcha:**

- Para la **edificación** y su uso: **SITUACIÓN SUCEPTIBLE DE AFO (AFO sin declarar) LEGALIZACIÓN** si cumple con la normativa urbanística y sectorial vigente.
- Para la actividad y su puesta en marcha: Dependiendo de la normativa sectorial según la actividad, **LEGALIZACIÓN.**

**Varias edificaciones ANTERIORES al 1975 o 1986 (según ubicación)**, donde alguna de ellas se consideran legales por la DT5ª de la LISTA o bien por LICENCIA OTORGADA, y otra parte (ampliaciones sin licencia de obras y/o actividad) en situación irregular, este segundo caso

- Para la **edificación** y su uso: DT5ª, **SITUACION SUCEPTIBLE DE AFO (AFO sin declarar) o LEGALIZACION** si cumple con la normativa urbanística y sectorial vigente.
- Para la actividad y su puesta en marcha: Dependiendo de la normativa sectorial según la actividad, **LEGALIZACIÓN de todo, o de la ampliación, dependiendo de si la antigua licencia fue tramitada correctamente.**

En MUCHOS de estos casos se puede estar incumpliendo la normativa sectorial. Una de las más importante es la **NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL**, y esa infracción **NO PRESCRIBE** mientras se esté desarrollando la actividad. Dependiendo de la infracción la competencia para el ejercicio de la potestad sancionadora la tiene la administración autónoma o local. (Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental LEY GICA). En estos casos siempre se deberá tramitar el informe ambiental favorable que corresponda.

*Artículo 161. Prescripción de infracciones y sanciones.*

*Las infracciones previstas en esta Ley prescribirán a los cinco años las muy graves, a los tres años las graves y al año las leves.*

*Los plazos de prescripción de las infracciones se computarán desde el día en que la infracción se hubiese cometido, o desde que pudo ser detectado el daño producido al medio ambiente si los efectos de éste no fuesen manifiestamente perceptibles, desde el día en que se realizó la última infracción en los supuestos de infracción continuada y desde que se eliminó la situación ilícita en los supuestos de infracción permanente.*

**UNA VEZ QUE DIFERENCIAMOS LOS TÍTULOS HABITANTES, NOS CENTRAMOS EN EL QUE PUEDE RESOLVER ALGUNO DE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS EN LAS CONSTRUCCIONES Y PARCELACIONES EN FINCAS RÚSTICAS, si no es posible la legalización urbanística (o no interesa): RECONOCIMIENTO Y DECLARACIÓN DE ASIMILADOS A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO)**

Ya ha quedado claro que solo afecta a las edificaciones y a su uso, a efectos urbanísticos. No regulariza actividades, solo USOS.

Ejemplo: Me puede regularizar un uso industrial en una nave, pero NO ME REGULARIZA la actividad de explotación de cerdos de cría, que deberá legalizar las instalaciones, conforme con la normativa de aplicación: normativa medioambiental, incendios, registros en la oficina comarcal agricultura, alta en registro fertilizantes, sandach, etc.

## ¿CUÁNDO PUEDO SOLICITAR DECLARACIÓN DE AFO PARA MI EDIFICACIÓN?

Se puede tramitar una declaración de AFO **SIEMPRE QUE LA EDIFICACIÓN CUMPLA con los supuestos establecidos en los arts. 153.1 LISTA y 354 RLISTA y \*FINALIZADA SEGÚN ART. 355 RLISTA.**

Eso se cumple, cuando la edificación esté totalmente terminada para el uso al que se destina (art 355 RLISTA), y no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística por haber transcurrido el plazo para su ejercicio. (Supuestos establecidos en los arts. 153.1 LISTA y 354 RLISTA).

**En esos casos estaríamos ante edificaciones susceptibles de ser ASIMILADAS A FUERA DE ORDENACION. (AFOs sin declarar).**

Reitero que **EL USO** (que no la actividad) se puede declarar en **ASIMILADO A FUERA DE ORDENACION** (152.1 LISTA, 410.3 RLISTA) A EFECTOS URBANÍSTICOS, **NO LA ACTIVIDAD.**

*410. 3. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.*

**POR TANTO, UNA DECLARACIÓN DE AFO NO EXIME DEL CUMPLIMIENTO DEL TRÁMITE AMBIENTAL** y la actividad podría ser clausurada

EJEMPLO: **EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA CONSTRUIDA ANTES DEL 25/05/1975 en suelo rústico, y la edificación se mantiene igual, pero para ejercer LA ACTIVIDAD SE HA ACTUALIZADO LO MAQUINARIA, instalado calderas. ESOS CAMBIOS SON SUSTANCIALES y ES OBLIGATORIO INFORME AMBIENTAL FAVORABLE. Si no se ha obtenido, se está cometiendo una infracción medioambiental, NO URBANÍSTICA.**

## ¿LEGALIZAR O DECLARAR AFO?

Como ya hemos diferenciado:

- **LAS EDIFICACIONES Y EL USO.** Son susceptibles de ser consideradas AFO, tanto el uso industrial como el residencial, y si cumplen la normativa urbanística y sectorial **TAMBIÉN PODRÁN LEGALIZARSE.**
- **LAS ACTIVIDADES.** Va a depender de su normativa sectorial de obligado cumplimiento. Lo más importante suele ser: **SU SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL.** Otras: **normativa contraincendios, bienestar animal, etc...**

**YO SIEMPRE RECOMIENDO LEGALIZAR, si es posible.** La normativa urbanística vigente, esto es, la LISTA y su RGTO establece que actividades se consideran ordinarias y cuáles será extraordinarias, cada una tiene su tramitación para ser legalizadas.

**SIEMPRE se deberá comprobar, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, que el USO Y LA ACTIVIDAD no estén expresamente prohibido por la legislación o por la ordenación territorial, urbanística y/o sectorial.**

Ejemplo:

- **ACTUACIÓN EN SUELO DENTRO DE ZONA DE FLUJO PREFERENTE** en suelo rural (ART. 9 REGLAMENTO DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO). Entre las instalaciones no permitidas están:
  - e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.
  - f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.
    - Estar ubicadas en zona de servidumbre o de NO EDIFICACIÓN de carreteras,

**EN ESOS CASO LA LEGALIZACIÓN DE LA EDIFICACION Y/O ACTIVIDAD SERÍA**

**IMPOSIBLE.**

El reconocimiento de AFO suele ser el camino más inmediato y más económico, por eso es el más utilizado. **CONVIENE RECORDAR LA SITUACIÓN JURÍDICA DE UN SAFO / DAFO (AFO ya declarado):** Establecida en el artículo 174.7 de la LISTA y el 410.4. TIENE LIMITADAS LOS DERECHOS.

- Edificación susceptible de AFO, AFO no declarado => **404.4 RELISTA: NO PODRÁN acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.**
- Edificación **RECONOCIDA SAFO / DAFO => 410. 4.RLISTA:** Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de **conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.** Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de **escasa entidad constructiva y sencillez técnica** que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a **declaración responsable.**

**NO PODRÁ AUTORIZARSE USOS Y OBRAS QUE SUPONGAN UN INCREMENTO DE LA OCUPACIÓN O DEL VOLUMEN EDIFICADO o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.** Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la





normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

## CÓMO LEGALIZAR

**Actividades ordinarias => Artículo 28 del RLISTA:**

**Actividades extraordinarias => Artículos 30 a 35 RLISTA: CON ESTA LICENCIA, si se desea, se puede segregar la finca, por debajo de la unidad mínima de cultivo, con base en el artículo 25b) de la ley 19/1995 de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias:**

**Artículo 25. Excepciones.**

*No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se permite la división o segregación en los siguientes supuestos:*

*a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.*

*b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación.*

Las normas de aplicación directa para TODOS LOS MUNICIPIOS (art. 6 LISTA y 21 RLISTA), Tanto unas como otras deberán ser PROPORCIONADAS AL USO QUE JUSTIFICA SU IMPLANTACIÓN Y MANTENER, EN LO ESENCIAL, LAS CONDICIONES PROPIAS DEL SUELO RÚSTICO, y presentar características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican, especialmente cuando se sitúen en espacios naturales protegidos o en el entorno de bienes del patrimonio histórico.

Deberán utilizar preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo.

Se consideran adecuadas y proporcionadas aquellas obras e instalaciones necesarias para el ahorro energético y para el funcionamiento de sistemas de energía renovable, **salvo que sean incompatibles con el régimen de protección que fuera aplicable**, en su caso.

## COMUNICACIONES A LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

### OFICINAS COMARCAL AGRÍCOLAS (OCA)

Estas oficinas envían las comunicaciones de altas, bajas, cambios de titularidad, etc. a los Ayuntamientos, y estos está obligados (otra cosa es que tengan personal para ello) a informar y revisar la legalidad de todas esas comunicaciones. El hecho de que a día de hoy no lo hagan no asegura que no empiecen a hacerlo en cualquier momento, y como ya he comentado, muchas de estas infracciones medioambientales no prescriben, porque como ya se ha comentado, comienza el plazo de prescripción se computa desde el día en que la infracción se hubiese cometido, y medioambientalmente, si la actividad está en marcha, eso sucede todos los días.

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Desde el registro de la propiedad también puede llegar comunicación al Ayuntamiento de la existencia de edificaciones en suelo rústico. **El propietario de una edificación en suelo rústico** puede, escribir y registrar una edificación con más de seis años de antigüedad mediante la DECLARACION DE OBRA NUEVA, con base en el artículo 28.4 del TRLSRU 7/2015 de 30 de octubre, para aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones: “...respecto de las cuales *ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, ...*”. Estas edificaciones serían las que hemos comentado antes: SUCEPTIBLES DE SER ASIMILADAS A FUERA DE ORDENACIÓN, (AFOs



no declarados).

ESA INSCRIPCIÓN, en cumplimiento del artículo 28.4b) OBLIGA AL REGISTRADOR a dar cuenta:

*“... al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.”*

A SU VEZ, esa comunicación OBLIGA a los AYUNTAMIENTOS [28.4c)] a:

*“c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a DICTAR LA RESOLUCIÓN NECESARIA PARA HACER CONSTAR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, POR NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA, LA CONCRETA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA MISMA, CON LA DELIMITACIÓN DE SU CONTENIDO E INDICACIÓN EXPRESA DE LAS LIMITACIONES QUE IMPONGA AL PROPIETARIO.*

*La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el*



*caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.”*

## TRAMITACIÓN DE AFO

Los técnicos competentes para este tipo de tramitación serán todos los incluidos en el art. 10 de la LOE: Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, AL ESTAR LAS EDIFICACIONES dentro del artículo 2.1b) y c) de la citada ley.

Estos son: Con carácter general, serán las personas con la titulación de ingeniería, ingenieros/as, ingenieros/as técnicos o arquitectos/as y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas.

**DEBERÁN REDACTAR LOS DOCUMENTOS SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 173 A 174 DE LA LISTA Y 404 A 410 DEL RLISTA**

## TRAMITACIÓN DE LEGALIZACIÓN

Los mismos técnicos competentes, aunque en este caso, el trámite deberá cumplir con las reglas establecidas para la obtención de las licencias, aunque con ciertas particularidades, que están establecidas en el artículo 362 del RLISTA.

# Opinión



*Benjamín Galán Parra  
Ponente vocalía ITPAJD  
Tribunal Económico  
Administrativo Regional de  
Andalucía. Sala de Sevilla*

## ANÁLISIS DE LA DOCTRINA ADMINISTRATIVA Y PROBLEMÁTICA ACTUAL EN EL ÁMBITO DEL ITP Y AJD

EN ESTA SEGUNDA PARTE DE LA PONENCIA SOBRE EL ANÁLISIS, DOCTRINA ADMINISTRATIVA Y PROBLEMÁTICA ACTUAL EN EL ÁMBITO DEL ITP Y AJD, ME VOY A CENTRAR PRINCIPALMENTE EN LOS PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN TRIBUTARIA Y, DE ENTRE LOS REGULADOS EN EL ARTÍCULO 123 DE LA LGT, TRATAREMOS SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE VERIFICACIÓN DE DATOS, LA COMPROBACIÓN DE VALORES Y LA COMPROBACIÓN LIMITADA.

### PROCEDIMIENTO DE VERIFICACIÓN DE DATOS

1. Regulado en los artículos 131 a 133 de la LGT, es un procedimiento muy limitado en cuanto a su alcance, pues el artículo 131 de la LGT limitó su empleo sólo para los siguientes supuestos tasados:

a) Cuando la declaración o autoliquidación del obligado tributario adolezca de defectos formales o incurra en errores aritméticos.

b) Cuando los datos declarados no coincidan con los contenidos en otras declaraciones presentadas por el mismo obligado o con los que obren en poder de la Administración tributaria.

c) Cuando se aprecie una aplicación indebida de la normativa que resulte patente de la propia declaración o autoliquidación presentada o de los justificantes aportados con la misma.

d) Cuando se requiera la aclaración o justificación de algún dato relativo a la declaración o autoliquidación

presentada, siempre que no se refiera al desarrollo de actividades económicas.

2. Este procedimiento de verificación de datos fue inicialmente muy utilizado, para todo, por las oficinas gestoras. Entre otras razones, porque salvo la comprobación de valores, para las que se estableció un procedimiento de gestión tributaria ad hoc, su utilización permitía obviar los efectos preclusivos establecidos por el artículo 140.1 de la LGT, que impiden a la Administración tributaria efectuar una nueva regularización en relación con el objeto comprobado.

3. Este uso abusivo de este procedimiento gestor originó una considerable litigiosidad, que fue resuelta por el TEAR de Andalucía, siguiendo al Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) (Resoluciones 1151-2011, 2498-2010 y 2348-2012), declarando en muchas ocasiones la falta de idoneidad del procedimiento empleado, entrando a conocer de oficio en muchas ocasiones, a la luz de las facultades



de revisión reconocidas a los Tribunales Económico Administrativos por el artículo 237.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, según el cual, las reclamaciones y recursos económico-administrativos someten a conocimiento del órgano competente para su resolución, todas las cuestiones de hecho y de derecho que ofrezca el expediente, hayan sido o no planteadas por los interesados.

4. En este Sentido son muy significativas las resoluciones del TEAC, cuando textualmente establecen: «el procedimiento de verificación de datos se agota, ..., en el mero control de carácter formal de la declaración presentada y de su coincidencia con los datos provenientes de otras declaraciones o en poder de la Administración, no suponiendo el ejercicio de una actividad de comprobación en sentido estricto, para lo que la propia Ley General Tributaria prevé otros procedimientos (comprobación limitada o inspección) que podrían haberse iniciado para incluir dentro del mismo el examen del objeto del procedimiento de verificación de datos, tal y como establece el artículo 133.1.e) de la Ley 58/2003. Ello no significa que dentro del procedimiento de verificación de datos no puedan sustanciarse discrepancias jurídicas, pero éstas, a la vista de los preceptos de la Ley General Tributaria que

regulan el procedimiento, deben ser muy simples» concluyendo que «La indebida aplicación de la norma que, según el órgano liquidador, se aprecia en la declaración o autoliquidación del sujeto pasivo debe ser «patente» (esto es, palmaria, evidente, notoria, clara) a la vista de la propia declaración presentada o de los justificantes aportados, en su caso, junto con aquella».

5. Las consecuencias de este uso inadecuado del procedimiento son graves y en este sentido es significativa la Sentencia núm. 1645/2019, de 28 de noviembre de 2019, de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, en

recurso de casación núm. 2532/2017, cuando establece que ...debamos responder en el sentido de que la utilización de un procedimiento de verificación de datos, cuando debió serlo de uno de comprobación limitada, constituye un supuesto de nulidad de pleno derecho y, por tanto, no se interrumpe el plazo de prescripción del derecho de la Administración a determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación...la Sala considera que la liquidación provisional anulada por el TEAR de Canarias realmente se ha dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente previsto para ello [( artículo 217.1, e) LGT].

## PROCEDIMIENTO DE COMPROBACIÓN DE VALORES

1. Regulado principalmente en el artículo 134 de la LGT y establecido con el único objetivo de dar cauce a la facultad de la Administración tributaria para comprobar los valores declarados, por los medios establecidos en el artículo 57 de la LGT, salvo que el obligado tributario hubiera declarado utilizando los valores publicados por la propia Administración actuante en aplicación de alguno de los citados medios. La Ley incluye dentro de

este procedimiento, en el artículo 135 la TPC, procedimiento contradictorio en corrección de los valores comprobados por la Administración.

2. No me voy a entretener mucho en este procedimiento, dado que la nueva redacción dada al artículo 10 del texto refundido de la Ley del ITP y AJD por el artículo Sexto.Dos de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal, en vigor desde 11 de julio de 2021, ha reducido considerablemente la litigiosidad en los Tribunales. Dicha nueva redacción vino a establecer que aún cuando, con carácter general, la base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda, en el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto. Con anterioridad a dicha nueva redacción las reclamaciones contra las comprobaciones de valores eran tan numerosas que suponían un alto porcentaje de los asuntos resueltos por la Sala de Sevilla del TEAR de Andalucía. Además, sobre dicha cuestión ya se ha dado buena cuenta en la jornada celebrada en Granada.

3. Si me gustaría puntualizar que en la última sesión

de la Sala de Sevilla del TEAR de Andalucía se ha decidido, a diferencia de la Sala de Granada del TEAR, tal y como expuso Fermín, el Abogado del Estado-Secretario de la Sala de Granada en la jornada anterior, que la falta de solicitud del informe preceptivo y vinculante del Catastro, establecido por el artículo 10 del texto Refundido de la Ley del Impuesto, al interponer la reclamación económico-administrativo cuando se impugna el valor de referencia, no constituye un defecto formal invalidante que obliga a retrotraer las actuaciones sino una falta de acreditación del valor de referencia aplicado por la Administración actuante que obliga a anular sin más la liquidación tributaria impugnada.

4. Conviene, sin embargo, hacer algunas precisiones procedimentales y es que este procedimiento sólo está indicado para la comprobación de los valores declarados, de tal manera, que cualquier otra actuación comprobadora no puede ser llevada a cabo en el seno de dicho procedimiento, cuya regularización, por tanto, exigiría la iniciación y tramitación, bien de un procedimiento de verificación de datos, comprobación limitada o bien de un procedimiento de inspección.

5. Las consecuencias de dicha actuación administrativa es también grave. El TEAR de Andalucía, en



reiteradas resoluciones (41-00192-2016,11-02133-2017, 11-01160-2017 y 141247-2019 entre otras) considera que ello constituye “un incumplimiento frontal, evidente, manifiesto y ostensible de las normas aplicables reguladoras de los procedimientos administrativos... el vicio debe enmarcarse en la categoría de nulidad de pleno derecho”.

### PROCEDIMIENTO DE COMPROBACIÓN LIMITADA

1. Regulado en los artículos 136 a 140 de la LGT, es el procedimiento a día de hoy más utilizado por las oficinas gestoras, dado su amplio alcance. Este procedimiento, no cabe duda, fue creado por el legislador para dar agilidad y operatividad a la comprobación tributaria sin necesidad de acudir al procedimiento inspector, más lento y menos versátil.

2. Aunque, en principio dicho procedimiento, está pensado para los órganos gestores, observamos que en la Administración autonómica, en muchos casos, son los órganos de la Inspección los que incoan dichos procedimientos.

3. En cuanto al alcance de las actuaciones, el artículo 136 de la LGT establece que la Administración Tributaria podrá realizar únicamente las siguientes actuaciones:

a) Examen de los datos consignados por los obligados tributarios en sus declaraciones y de los justificantes presentados o que se requieran al efecto.

b) Examen de los datos y antecedentes en poder de la Administración Tributaria que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible o del presupuesto de una obligación tributaria, o la existencia de elementos determinantes de la misma no declarados o distintos a los declarados por el obligado tributario.

c) Examen de los registros y demás documentos exigidos por la normativa tributaria y de cualquier otro libro, registro o documento de carácter oficial con excepción de la contabilidad mercantil,

así como el examen de las facturas o documentos que sirvan de justificante de las operaciones incluidas en dichos libros, registros o documentos.

d) Requerimientos a terceros para que aporten la información que se encuentren obligados a suministrar con carácter general o para que la ratifiquen mediante la presentación de los correspondientes justificantes.

4. Es significativo que la Ley en el artículo 139 permite la finalización del procedimiento de comprobación limitada por el inicio de un procedimiento inspector que incluya el objeto de la comprobación limitada, en ocasiones en el que las actuaciones a realizar puedan exceder de las legalmente establecidas o por las limitaciones del propio procedimiento gestor y las amplias facultades establecidas para la Inspección.

5. Entrando en materia y en relación a las controversias más comunes que se plantean en el seno de las reclamaciones económico-administrativas es importante señalar que el artículo 137,2 de la LGT establece que el inicio del procedimiento de comprobación limitada deberá notificarse a los obligados tributarios mediante comunicación que deberá expresar la naturaleza y alcance de las mismas e informará sobre sus derechos y obligaciones en el curso de tales actuaciones. Cuando los datos en poder de la Administración tributaria



sean suficientes para formular la propuesta de liquidación, señala el citado artículo, el procedimiento podrá iniciarse mediante la notificación de dicha propuesta. El artículo 139,2,a) de dicho texto legal establece que la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento de comprobación limitada deberá incluir, al menos, la obligación tributaria o elementos de la misma y ámbito temporal objeto de comprobación y ello porque el siguiente artículo 140 señala que, dictada resolución en un procedimiento de comprobación limitada, la Administración tributaria no podrá efectuar una nueva regularización en relación al objeto comprobado a que se refiere el párrafo a) del apartado 2 del artículo anterior salvo que en un procedimiento de comprobación limitada o inspección posterior se descubran nuevos hechos o circunstancias que resulten de actuaciones distintas de las realizadas y especificadas en dicha resolución.

Han sido muchas las resoluciones del TEARA, que siguiendo las resoluciones del TEAC, ha anulado las liquidaciones practicadas en procedimientos de comprobación limitada en los que se ha obviado la indicación al contribuyente sobre el alcance y naturaleza de las actuaciones del procedimiento de comprobación limitada iniciado, así como de las obligaciones y derechos en el curso de tales actuaciones, considerando que se trata de un defecto procedimental invalidante del acuerdo de liquidación dictado, que conlleva su anulación, y que obliga a retrotraer las actuaciones al momento inmediato anterior a aquél en que se produce el defecto, para su subsanación. Las razones del legislador de esta obligación formal son obvias y así la señala el TEAC en resolución dictada en la reclamación RG 00/04030/2011, de fecha 12/12/2013, cuando expone lo siguiente: “...este Tribunal aprecia un defecto procedimental trascendente, pues la adecuada delimitación del alcance de las actuaciones de comprobación limitada efectivamente realizadas, resulta relevante a los efectos



previstos en el artículo 140 de la Ley General Tributaria, que prohíbe una nueva regularización en relación con el objeto comprobado, salvo que en un procedimiento posterior se descubran nuevos hechos o circunstancias que resulten de actuaciones distintas de las realizadas y especificadas en el procedimiento que es objeto de la presente reclamación.

De dichas resoluciones, cabe deducir que la indicación ab initio al interesado sobre la naturaleza y alcance de las actuaciones del procedimiento de comprobación limitada y la información al mismo de las obligaciones y derechos en el curso del procedimiento incoado es un derecho fundamental que permite al obligado tributario, desde el primer momento, ejercer una defensa jurídica apropiada y, además, opera en un doble sentido: Por una parte, la Administración debe limitar a dicho alcance el objeto de sus comprobaciones, no pudiendo actuar fuera del alcance del procedimiento y, por otra, el contribuyente puede invocar un efecto de cierre, de forma que los elementos incluidos en el alcance y eventual regularización derivada de la comprobación limitada no podrá ser revisada nuevamente. En este sentido, la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en sentencia de 5 de octubre de 2015 (Recurso número 208/2013), se expresa con el siguiente tenor: “...procede estimar el presente recurso, al considerar que era de aplicación el artículo 140.1 de la Ley General

Tributaria, tal como sostiene el recurrente y que en consecuencia la Administración no se encontraba habilitada para la práctica de una nueva liquidación cuando ya se había realizado una anterior, y sin que en el nuevo procedimiento de inspección posterior se descubrieran nuevos hechos o circunstancias que resultaran de actuaciones distintas a las tomadas en consideración en el procedimiento de comprobación limitada previo.”

6. Otra de las cuestiones relevantes de dicho procedimiento de gestión viene determinada por el hecho de que la comprobación limitada permite dentro de su alcance, la comprobación del valor declarado. Ahora bien, no emplear el procedimiento de comprobación de valores diseñado para este único y exclusivo fin puede tener efectos indeseables. En efecto, establece el TEAR de Andalucía, en la REA 21-00177-2019, de 2 de junio de 2020, lo siguiente: “En el caso examinado, en la propuesta de liquidación con que se inició el primer procedimiento de comprobación limitada incoado se hizo constar como alcance del procedimiento lo siguiente: “El alcance de este procedimiento viene referido a la comprobación de la base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados referido a la escritura pública de compraventa autorizada por el notario de Sevilla Don Javier López Cano el 22 de diciembre de 2016, bajo el número de protocolo 2.475”. Después de dictar resolución en dicho procedimiento, dando por finalizado el mismo al considerar la falta de idoneidad del medio de comprobación de valores empleado...se inicia nuevo procedimiento de comprobación limitada con idéntico alcance del anteriormente resuelto y su proceder contraviene el tenor del artículo 140.1 de la Ley General Tributaria antes citado, que impide una nueva regularización en relación al objeto comprobado, dado que no resultan descubiertos nuevos hechos

o circunstancias que resulten de actuaciones distintas de las realizadas y especificadas en dicha resolución.

En este mismo sentido, nuestro fallo reciente, de 17 de marzo de 2023, en la REA 41-00014-2023, siguiendo las reiteradas sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (28/10/2021, 10/02/2022 y 27/05/2022) vino a establecer que la resolución impugnada asumía la doctrina del Tribunal Supremo atinente a que el método de comprobación del art. 57.1.b) de la Ley 58/2003 no es idóneo. Precisamente, por la falta de idoneidad del método de comprobación utilizado por la Administración tributaria, nuestra resolución no



debió aplicar el art. 239.3 de la Ley General Tributaria, esto es, la retroacción de actuaciones, pues la cuestión no es incardinable en un mero defecto de forma, sino que la falta de idoneidad del método de comprobación es una cuestión de fondo inconcusa, pues no se trata de una informalidad que disminuyera la posibilidad de defensa sino que la comprobación y liquidación se practicaron en el seno del correspondiente procedimiento administrativo sin causar indefensión alguna. Por ello, lo procedente era la anulación de la liquidación tributaria por tratarse de una cuestión de fondo y no proceder a la retroacción de actuaciones, en consonancia con la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2014 (recurso de casación 1014/2013)...”

Pero es que además, señala nuestro fallo, el procedimiento de comprobación limitada incoado en ejecución de nuestro fallo, lo fue por idéntico objeto y alcance del anteriormente resuelto y su proceder contraviene el tenor del artículo 140.1 de la Ley General Tributaria antes citado, que impide una nueva regularización en relación al objeto comprobado, dado que no resultan descubiertos nuevos hechos o circunstancias que resulten de actuaciones distintas de las realizadas y especificadas en dicha resolución.

Sin embargo, nuestro fallo de 31 de marzo de 2023, en la REA 41-01640-2022, consideró que anulada la liquidación anterior dictada en procedimiento de comprobación de valores, por falta de idoneidad del medio del artículo 57,1,b) empleado y siguiendo la doctrina anterior, no cabía la retroacción de actuaciones, pero sí la iniciación de un nuevo procedimiento, en este caso de comprobación limitada, distinto al de comprobación de valores anterior, en el que se efectuó una comprobación de valores pero ahora por el medio del artículo 57,1,e) y, en este caso, se consideró que no resultaba de aplicación los efectos preclusivos del artículo 140.1 de la LGT.

7. Resulta también significativo el fallo del TEAR de Andalucía en la reclamación 2101060-2019 y acumuladas, de 22 de junio de 2020, en el que iniciado procedimiento de comprobación limitada en el que se hizo constar como alcance del procedimiento la comprobación de la sujeción al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y, previa comprobación de valores, la Administración notificó propuesta de liquidación, en concepto de Actos Jurídicos Documentados, sobre el valor comprobado. A la vista de las alegaciones presentadas la Oficina gestora acordó anular dicha propuesta, sin perjuicio de iniciar nuevo procedimiento. Con fecha 28 de diciembre de 2018 se inició nuevo procedimiento de comprobación limitada con idéntico alcance y practicó liquidación tributaria sobre el valor comprobado pero ahora en concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. Su proceder -señala el fallo-contraviene el tenor del artículo 140.1 de la Ley General Tributaria antes citado, que impide una nueva regularización en relación al objeto comproba-

do, dado que no resulta descubiertos nuevos hechos o circunstancias que resulten de actuaciones distintas de las realizadas y especificadas en dicha resolución.

8. Ojo!!! con los efectos preclusivos del artículo 140,1 de la LGT y las comprobaciones a medias. La reciente resolución del TEAR de Andalucía (REA 4101329-2023), de 6 de octubre pasado, ya ha aplicado la doctrina del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 2020, dictada en recurso de casación 1072/2019, según la cual y cito textualmente: ...realizada una comprobación limitada sobre un determinado tributo y ejercicio impositivo, la cual finalizó sin regularización de la cuota, no puede iniciarse con posterioridad otro procedimiento de comprobación limitada respecto del mismo tributo y periodo, para solicitar documentación distinta a la que fue requerida en el primer procedimiento, sin que existan nuevos hechos o datos que no estuvieran a disposición de la Administración o que ésta no pudiera haber solicitado a la contribuyente en la primera comprobación realizada.

En aplicación de dicha doctrina, el TEAR de Andalucía en el fallo citado, anuló la liquidación practicada, al constatar que en el procedimiento inicialmente tramitado por la oficina gestora se denegó la aplicación del tipo reducido establecido por el artículo 36 del Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, para los profesionales inmobiliarios por incumplimiento de uno de los requisitos en él contenido, concretamente el relativo a la incorporación del bien adquirido a su activo circulante. Nuestro fallo anuló dicha liquidación y la Oficina gestora inició nuevo procedimiento de comprobación limitada, practicando liquidación al constatar ahora que lo vendido no era una vivienda sino un solar. El Tribunal siguiendo la doctrina sentada por el Tribunal Supremo, consideró que nada impidió comprobar en el primer procedimiento de comprobación limitada si el bien adquirido fue una vivienda o un solar, lo que constituye el objeto y alcance del nuevo procedimiento, sin que en el nuevo procedimiento concurren «hechos o circunstancias sobrevenidas» que supongan una alteración relevante para la determinación del tributo respecto de la situación precedente bajo el cual se efectuó la

anterior comprobación limitada y que, a tenor del artículo 140.1 de la LGT, hagan posible una nueva regularización.

### LA CADUCIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN TRIBUTARIA

1. Los artículos 133, 134 y 139 de la LGT, establecen que los indicados procedimientos de gestión terminarán de alguna de las formas que en los mismos se contemplan, entre ellas, por caducidad, una vez transcurrido el plazo de seis meses regulado en el artículo 104 de esta Ley sin haberse notificado liquidación provisional, sin perjuicio de que la Administración también pueda iniciar de nuevo este procedimiento dentro del plazo de prescripción.

Dicha caducidad -señala el citado artículo 104 de la LGT-no producirá, por sí sola, la prescripción de los derechos de la Administración tributaria, pero las actuaciones realizadas en los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción. A este respecto es preciso añadir que, conforme a lo establecido en el artículo 102. 4º del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, los períodos de interrupción justificada y las dilaciones por causa no imputable a la Administración deberán documentarse adecuadamente para su constancia en el expediente, cuestión sobre la que el TEAC, en resolución de la reclamación nº 00-05133-2009, de 27 de mayo de 2011, viene a concluir que la norma obliga, claramente, a que se documente debidamente la existencia de períodos no computables, en cuanto a la duración del procedimiento, durante la tramitación del mismo, añadiendo que cualquier dilación o período de interrupción que no deba computarse en el plazo del procedimiento debe figurar en diligencia u en otro documento extendido en el curso de las actuaciones. Rara vez observo en las reclamaciones que vienen a mi mesa, que en los procedimientos de gestión incoado se reflejen las dilaciones

computables, antes al contrario, siempre aparece en este apartado del modelo utilizado por las oficinas gestoras una cláusula de estilo de escaso valor, en el apartado DILACIONES que textualmente reza: “Los períodos de interrupción justificada que se especifiquen reglamentariamente, las dilaciones en el procedimiento por causa no imputable a la Administración Tributaria, y los períodos de suspensión del plazo que se produzcan conforme a lo previsto en esta Ley no se incluirán en el cómputo del plazo de resolución.” No Vale

2. En cuanto al inicio del cómputo del plazo de los seis meses, observa el TEAR que, a veces, y así lo declara en resoluciones, como la de 12 de mayo de 2022, en la REA 53-00947-2021, dicho procedimiento se inicia mediante la citación de la visita al inmueble por los servicios de valoración de la Agencia Tributaria de Andalucía, con la finalidad señalada en dicha notificación de la comprobación de valor de dicho inmueble.

También, se establece por el TEAR de Andalucía, en su resolución de 31 de marzo de 2022, en la REA 41-01445-2021, siguiendo al Tribunal Supremo en su Sentencia núm. 841/2018, de 23 de mayo de 2018, en el recurso de casación núm. 666/2017, que el procedimiento se inicia, a efectos del cómputo del plazo de caducidad, cuando fue rendido el informe pericial de valoración.

3. Es también criterio seguido por el TEAR de Andalucía en su resolución de 16 de julio de 2021, en la REA 11-02372-2019 y otras muchas, siguiendo la doctrina del TS en su Sentencia núm. 841/2018, de 23 de mayo, en el recurso de casación núm. 666/2017 que suspendido el procedimiento principal por la promoción de la tasación pericial contradictoria, pasado seis meses sin la finalización de este, volverá a correr el plazo para finalizar el procedimiento principal, de suerte que si el tiempo de exceso de los seis meses previstos para finalizar el procedimiento de tasación pericial contradictoria, acumulado al ya transcurrido antes de la suspensión del procedimiento principal agota el plazo dispuesto para su finalización, se producirá la caducidad del mismo con las consecuencias asociadas legalmente.

4. Por último, señalar que el TEAR de Andalucía, en los procedimientos retrotraídos y en cuanto a la caducidad, sigue también la doctrina del TS en la Sentencia núm. 1652/2017, de 31 de octubre de 2017, en recurso de casación núm. 572/2017, que establece que las nuevas actuaciones realizadas en el procedimiento retrotraído y la resolución que se dicte no quedan sometidas a la disciplina del artículo 66 del Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria, en materia de Revisión en Vía Administrativa, en particular al plazo de un mes previsto en su apartado 2. Esto es, concluye la Sentencia del Alto Tribunal, que el artículo 104 de la Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria, debe ser interpretado en el sentido de que, la Administración tributaria debe tramitar el procedimiento retrotraído y notificar una resolución al interesado en el plazo que reste desde que se realizó la actuación procedimental causante de la indefensión del interesado, que determinó la anulación del acto administrativo que puso fin al procedimiento. Dicho plazo empieza a contarse desde el día siguiente a aquel en que se comunica la resolución anulatoria con retroacción de actuaciones al órgano competente para llevarla a puro y debido efecto.

A estos efectos, aplicando las conclusiones a que llega el Tribunal Supremo en su Sentencia antes citada, el cómputo del plazo de caducidad se inicia con la notificación al órgano gestor del fallo del Tribunal o la Sentencia de la Sala y finaliza con la notificación de la liquidación que ultimó el procedimiento.

### El cómputo del plazo de caducidad se inicia con la notificación al órgano gestor del fallo del Tribunal o la Sentencia de la Sala y finaliza con la notificación de la liquidación que ultimó el procedimiento





*María Bertrán Girón  
Profesora titular de Derecho  
Financiero y Tributario  
Universidad Loyola Andalucía*

# Opinión

## LA APLICACIÓN DE LOS TRIBUTOS EN EL ÁMBITO DE LAS OIAC/OIA

Problemas prácticos comunes y derivados de la facultad de comprobación

### 1. Presentación

Las oficinas de Asistencia e Información, y de Asistencia e Información y Comprobación (en adelante OIA/OIAC), realiza un papel fundamental en la aplicación de los tributos cedidos en el marco recogido en el Convenio entre la Agencia Tributaria de Andalucía y los Registradores de la Propiedad por el que se determinan las condiciones de delegación de determinadas funciones y competencias en materia de aplicación de los tributos y revisión en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, así como las condiciones de asistencia a la cumplimentación de trámites necesarios para el pago de deudas tributarias y otras deudas de derecho público de la Junta de Andalucía (resolución 3 de diciembre de 2021, BOJA 14 diciembre).

Su labor a nivel de información y asistencia a los obligados tributarios, allí donde la administración autonómica no llega, colabora con una mejor conciencia cívico tributaria y percepción del servicio por los contribuyentes, y resulta absolutamente necesaria en la aplicación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos

Jurídicos Documentados así como sobre Sucesiones y Donaciones. De la misma forma la función de control y comprobación de la OIAC adquiere una gran importancia en el cumplimiento de los mismos. Ello exige una continua actualización y análisis de las reformas que opera la normativa, así como de los pronunciamientos jurisprudenciales en materia de aplicación de los tributos. En estas líneas se pretende realizar un breve repaso, a través de la reforma de la LGT aprobada en mayo de 2023 y de la jurisprudencia reciente, de las cuestiones novedosas más relevantes en relación con las normas comunes y de tramitación de los procedimientos de gestión en general, y el de comprobación limitada, en particular, como máximo exponente de la función de comprobación de las citadas Oficinas.

### 2. Principales problemas prácticos derivados de la aplicación de las normas comunes y los principios tributarios

La aplicación de los tributos en materia de gestión viene hoy, sin duda, muy condicionada por el gran desarrollo tecnológico que han experimentado nuestras administraciones y la apuesta,

en nuestro caso concreto, de la Junta de Andalucía, por la implementación de las nuevas tecnologías.

No descubrimos nada nuevo al afirmar que la introducción de la autoliquidación como mecanismo de privatización de la gestión tributaria, así como sus mecanismos de control y comprobación, significaron un cambio de paradigma en lo que a gestión tributaria se refiere. Sin duda, la digitalización es un proceso que vino para quedarse y desarrollarse.

Sin embargo, los tribunales de justicia, y, en concreto, nuestro Tribunal Supremo está poniendo el punto de mira en el posible retroceso o vulneración de derechos del administrado que ello puede suponer, si no existen las adecuadas garantías y respeto al ordenamiento jurídico. Un ejemplo claro de ello, lo pone de manifiesto la Sentencia 953/2023, de 11 de julio, en la que el Tribunal declara la nulidad del establecimiento de la obligación de presentar la autoliquidación electrónica en el IRPF, regulado por orden ministerial. En un razonamiento impecable el Tribunal entiende que una norma reglamentaria no puede dejar sin efecto a un derecho y que la normativa, LGT y LIRPF, habilitan al ministro para promover la relación electrónica, pero no puede, en ningún caso, obligar a ello. Se trata de un derecho y no de una obligación del particular.

Esta sentencia pone de manifiesto, entre otros, uno de los principios que viene rigiendo el control jurisdiccional en materia procedimental por nuestro Tribunal Supremo, la aplicación del principio de buena administración como inspirador de las relaciones entre la Administración y el obligado. El mismo se entronca en el propio principio de seguridad jurídica que exige certeza desde el punto de vista objetivo y subjetivo que proteja la confianza de los administrados. Podríamos situar en su base, además, el art 9.3 CE que prohíbe la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, el art. 103 CE por el que la Administración debe servir los intereses generales y actuar de acuerdo a los principios de jerarquía y eficacia y el art. 106



CE que establece el control jurisdiccional de legalidad de las actuaciones administrativas. El propio Tribunal en la sentencia 1.309/2020, de 15 de octubre, entendió que este principio viene a significar “un nuevo paradigma del Derecho del siglo XXI referido a un modo de actuación pública que excluye la gestión negligente y no consiste en una pura fórmula vacía de contenido, sino que se impone a las Administraciones Públicas, de suerte que el conjunto de derechos que de aquel principio derivan (audiencia, resolución en plazo, motivación, tratamiento eficaz y equitativo de los asuntos, buena fe) tiene -debe tener- plasmación efectiva y lleva aparejado, por ello, un correlativo elenco de deberes plenamente exigible por el ciudadano a los órganos públicos”.

En efecto el Alto Tribunal en aplicación de las normas procedimentales en combinación con este principio ha realizado diversos pronunciamientos jurisprudenciales que deben tenerse presentes a la hora de la aplicación de las normas comunes de los procedimientos. Destacamos, entre otros, los siguientes; La sentencia 613/2023, de 21 de febrero, ha venido a precisar que la ampliación automática de un plazo de alegaciones producida por silencio, en ningún caso puede suponer una dilación indebida que prorrogue el plazo del procedimiento por el tiempo de ampliación. Y, ello, a pesar de la propia regulación de las dilaciones de nuestro art. 104 LGT y su desarrollado reglamentario (art. 104 c) RGAT). Igualmente respecto a la posibilidad de ampliación de oficio por la adminis-

tración del objeto de una comprobación limitada, el Tribunal Supremo entiende (STS 1811/2022, de 3 mayo 2022) que sólo podrá hacerlo “con motivación singularizada al caso, en el caso de que lo comunicara con carácter previo -no simultáneo, ni posterior- a la apertura del plazo de alegaciones, siendo nulo, por lo tanto, el acto final del procedimiento de gestión de tal clase en que se haya acordado esa ampliación en momento simultáneo, o posterior, a la comunicación al comprobado de la concesión del plazo para puesta de manifiesto y para efectuar alegaciones a la propuesta de liquidación”. De esta misma sentencia se deriva también la importancia que el Tribunal ha dado siempre a la motivación como manifestación del art. 24 de la CE, pero no sólo en las liquidaciones tributarias sino también del alcance del procedimiento ya que puede tener consecuencias en cuanto a la propia tramitación del procedimiento en cuestión. Recientemente, la sentencia 1114/2023, de 12 de septiembre, nos recuerda la finalidad e importancia que reviste la efectividad del trámite de audiencia y alegaciones, que se “concebe como una garantía para la defensa de los intereses del contribuyente y que se proyecta sobre el conjunto del procedimiento y de la decisión que pone término al mismo; y, en segundo lugar, enfocar esa garantía desde el prisma del principio de buena administración”... En el caso que se enjuicia la Administración no tuvo en cuenta las mismas presentadas por el obligado a lo que el Tribunal Supremo sentencia que “el principio de buena administración aborrece clamorosamente un proceder como el que muestra el asunto enjuiciado, pues la efectividad de dicho principio comporta una indudable carga obligacional para los órganos administrativos a los que se les impone la necesidad de someterse a las más exquisitas exigencias legales en sus decisiones, también en las de procedi-



miento estamos ante la constatación de un verdadero desprecio al trámite procedimental, una abrogación funcional del procedimiento y, por extensión, del derecho al procedimiento administrativo debido, que ha generado una indefensión real en la parte recurrente, constitutiva de un supuesto de nulidad de pleno derecho, a tenor del art. 217.1.e) LGT”. Constatamos una vez más, como la jurisprudencia sanciona determinados incumplimientos procedimentales con una de las mayores penalizaciones que recoge el ordenamiento como es la nulidad de pleno derecho que, en muchas ocasiones, la mayoría, lleva a la prescripción del derecho. Volveremos sobre ello, al comentar las facultades de comprobación de las oficinas.

Por último, antes de concluir el epígrafe, debemos mencionar, como novedad en este ámbito, la regulación por la Ley 13/2023 de 24 Mayo, de reforma de la LGT, de la nueva autoliquidación rectificativa en perjuicio del obligado tributario, que si bien requiere que la misma sea recogida por la normativa propia de cada tributo y aún no se ha previsto para los tributos cedidos, no es de extrañar que en fechas venideras lo haga. Este nuevo procedimiento viene a sustituir el de rectificación de autoliquidaciones, para establecer un mecanismo automático como el de las declaraciones complementarias. Sin duda, traerá agilidad y eficacia pero planteará el problema de que cuando el obligado tributario quiera rectificar su autoliquidación por interpretación razonable de la norma, las misma no pueda ser reflejadas ni convertirse en exculpatoria de

cara a posibles sanciones futuras. Habrá que estar al desarrollo efectivo del mismo para poder sacar conclusiones.

### 3. La facultad de comprobación de las OIAC a través del procedimiento de comprobación limitada. La importancia del uso adecuado del procedimiento

Las facultades de comprobación de los órganos de gestión se han visto ligeramente ampliadas tras la redacción de la ley 13/2023, de 24 mayo. En efecto se ha modificado de manera expresa la LGT para contemplar la posibilidad tanto de examinar la contabilidad como de salir de las oficinas de la Administración Tributaria para desarrollar tal función. Ciertamente, por ámbito material de trabajo de las OIAC no parece que vaya a provocar un gran cambio en el quehacer diario, pero no debe ser algo ajeno a las funcionalidades de las mismas. Sí, creemos que puede revestir mayor interés el reconocimiento, por la misma ley, para realizar requerimientos de información a terceros o para que aporten información y documentación justificativa con el objeto de comprobar la veracidad de la información que obre en poder de la Administración tributaria, si bien no podrá extenderse al requerimiento de información sobre movimientos financieros (art. 136.3 LGT).

En relación con la jurispruden-

cia de nuestro Tribunal Supremo, la aplicación de los principios e interpretación de los mismos, es por todos ya conocida la importante Sentencia de Tribunal Supremo 1128/2018, d 2 de julio, en la que “la utilización de un procedimiento de verificación de datos, cuando debió serlo de uno de comprobación limitada, constituye un supuesto de nulidad de pleno derecho”. Sentencia que, sin duda, ha dejado herido de muerte a un procedimiento útil para controles rutinarios y masivos, sin aspiraciones de comprobación, que hoy se encuentra en entredicho. A la importancia de la elección del procedimiento correcto en función del objetivo del mismo, verificación de datos, comprobación limitada, comprobación de valores..... se une también la del debido respeto a la tramitación de los mismos. Junto a la importante sentencia ya comentada de 12 de septiembre de 2023 en relación con el trámite de alegaciones, debemos incluir todas aquellas que inciden en la importancia de la determinación del alcance de inicio del procedimiento de comprobación limitada como punto clave a la hora de atribuir los efectos a las resoluciones que de los mismos emanan. Como bien precisa el Tribunal “los efectos preclusivos de una resolución que pone fin a un procedimiento de comprobación limitada se extienden no solo a aquellos elementos tributarios sobre los que se haya pronunciado expresamente la Administración Tributaria, sino

también a cualquier otro elemento tributario, comprobado tras el requerimiento de la oportuna documentación justificativa, pero no regularizado de forma expresa” (STS 3409/2020, de 16 de octubre). De la misma manera, la aparición de nuevos hechos también es interpretada de forma restrictiva por la jurisprudencia en la medida en que “si la Administración pudo haber contado con toda la documentación necesaria para decidir sobre la deducción pretendida desde el primer procedimiento de comprobación limitada, no podía volver a regularizar en un segundo procedimiento de comprobación limitada, ya que no cabe “ex novo” apreciar “nuevos hechos o circunstancias” en unas actuaciones posteriores, pues dicho concepto no ha sufrido alteración alguna en la situación declarada por el sujeto pasivo y, en consecuencia, no puede hablarse de “novedad” que haya resultado de su apreciación en actuación de comprobación posterior” (Sentencias de 27 de julio de 2020 c.1216/2018, 16 de octubre de 2020 c. 3895/2020 y 26 de noviembre de 2020 c.1072/2019).

### Conclusiones

Tras el estudio de la reciente jurisprudencia, la aplicación del principio de buena administración en materia procedimental tributaria y la problemática derivada del mismo podríamos llegar a las siguientes conclusiones:

Las herramientas digitales, y la automatización de los procedi-



mientos son una realidad que ha venido para quedarse, si bien deben respetar unos límites de respeto a los derechos y garantía de los contribuyentes consagrados en nuestra Constitución.

El principio de Buena Administración se ha consolidado, a través de la jurisprudencia de nuestro tribunal Supremo, como vertebrador en las relaciones Administración-Obligado tributario.

La importancia del procedimiento tributario como cauce en el respeto a los derechos y garantías de los obligados tributarios no plantea ninguna duda, y exige a la Administración, en nuestro caso a las Oficinas, un escrupuloso respecto a las fases, adecuación y normativa vigente en materia procedimental.

En esta línea es patente la necesidad de la utilización del correcto procedimiento en el caso concreto con la correcta observación de todas sus fases, so pena de nulidad de pleno derecho declarada por nuestro Alto

Tribunal que, en muchos casos, debido a la lentitud de nuestra justicia, nos podrá llevar a la prescripción del derecho.

Ante una detallada y reglamentista regulación en materia de procedimientos tributarios, que provoca una jurisprudencia penalizadora en el caso de errores en la tramitación de los mismos, abogamos por una regulación de un único procedimiento administrativo tributario común a todos los órganos y una regulación de competencias entre gestión e inspección que permita delimitar su alcance por competencia, y no por categorías como hasta ahora. La regulación actual de tantísimos procedimientos, cuando a veces son meras actuaciones, y con un exceso evidente de reglamentación, añade complejidad y confusión a lo que debiera ser una tramitación sencilla, eficaz y eficiente, respetuosa con ese principio de buena administración tan defendido por nuestra jurisprudencia.



*Oscar Rey Muñoz  
Magistrado Encargado del Registro  
Civil de Sevilla*

## LA TRANSFORMACIÓN DEL REGISTRO CIVIL EN LA ERA DIGITAL

### 1. Introducción

La transformación del Registro Civil supone la instauración de un nuevo modelo. Resulta por ello importante conocer el proceso de modernización y la necesidad de llevarlo a cabo. Para ello es necesario comprender el modelo actual de Registro Civil y cómo se ve transformado por la nueva regulación.

La Ley actualmente aplicable en los Registros Civiles en que aún no ha entrado en vigor el nuevo modelo es de 1957, ley que cuenta con dos precedentes:

- Ley de 1840 (las parroquias dejan de llevar el RC). Aún existe este Registro dependiente de los Ayuntamientos.
- Ley de 1870: Primera ley provisional de Registro Civil (02/06) y su Reglamento (13/12/1870):

Crea el Registro Civil: depende del Ministerio de Gracia y Justicia.

Registro de los actos concernientes al estado civil de las personas.

No se contemplaba aún la tutela como tal Sección 4ª. Libros confeccionados a mano y por duplicado. La provisionalidad duró 85 años.

### 2. Sistema registral en la Ley de 1957 y RRC de 1958.

#### 2.1. Sistema original

- Libros. 4 Secciones (nacimientos, matrimonios, defunciones, y tutelas y representación legales).
- Inscripciones principales y marginales (cambio de nombre, rectificación de error, adquisición de la nacionalidad,...).
- Notas de referencia (matrimonio, defunción).
- Sistema en papel, firma manual.

#### 2.2 INFOREG.

INFOREG es un sistema de práctica electrónica de asientos. Se instaura en 2004 en Sevilla. Conllevó la digitalización de los libros a partir de 1950. Pasaron a ser libros con hojas móviles. En otros Registros Civiles la implantación se hizo más tarde y solo están los libros digitalizados desde ese momento.

#### 2.2.1 Ventajas de INFOREG:

- Permite emitir certificaciones deslocalizadas.
- Permite la obtención de certificaciones por medio de la página del Ministerio.

#### 2.2.2 Límites del sistema:

- Sólo pueden obtener las deslocalizadas físicamente en la oficina del Registro Civil los particulares,





y no es posible certificar del Registro Civil Central.

- Dificultad de certificaciones de inscripciones antiguas o no digitalizadas.
- No hay vinculación en el sistema entre una persona y sus hijos, lo cual dificulta los abintestatos, o las investigaciones policiales.
- Sistema de inscripciones marginales preestablecidas, muchas veces no actualizadas.

### 2.3. Otros problemas del actual modelo

- No existe sistema de gestión informatizada de expedientes. Los expedientes se tramitan con plantillas de Word y son grapados.
- El registro de expedientes y demás actos se registra en libros físicos.
- Las comunicaciones se hacen por escrito a otros registros u organismos por escrito. Las comunicaciones a los Registros Consulares se hacen por medio del Ministerio de Justicia.

## 3. Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil.

### 3.1. Modelo del nuevo Registro Civil.

**3.1.1. En la redacción inicial de la ley estaba prevista la creación de unas oficinas, y que los registros exclusivos y central pasaran a ser juzgados de primera instancia.**

“Disposición transitoria décima. Régimen transitorio de los Registros Civiles Exclusivos y de los Encargados del Registro Civil Central.

Mediante Real Decreto, previo informe del Consejo General del Poder Judicial y previa audiencia de las Comunidades Autónomas

afectadas, los actuales Registros Civiles Exclusivos se transformarán en Juzgados de Primera Instancia dentro de la misma sede. Los Encargados de estos Registros Civiles Exclusivos y los secretarios judiciales destinados en los mismos pasarán a ocupar, respectivamente, las plazas de magistrado y secretario judicial de dichos Juzgados de Primera Instancia”.

- “Artículo 22. Oficinas Generales del Registro Civil.

1. En cada Comunidad Autónoma o ciudad con Estatuto de Autonomía se ubicará al menos una Oficina General del Registro Civil. El Ministerio de Justicia y las Comunidades Autónomas con competencias ejecutivas en la materia podrán crear en sus respectivos ámbitos territoriales, además, una Oficina General del Registro Civil por cada 500.000 habitantes.

Excepcionalmente, por razón de la singular distribución de la población o por las características del territorio, se podrán crear otras tres Oficinas Generales en cada Comunidad Autónoma.

En atención a las dificultades de acceso derivadas del carácter insular de sus territorios, Canarias y Baleares contarán en todo caso con al menos una



Oficina General del Registro Civil en cada una de las islas en que exista un Registro Civil al entrar en vigor la presente Ley”.

**3.1.2. Modelo finalmente implantado. La Ley 6/2021, de 28 de abril ha previsto un modelo diferente, que ha supuesto el mantenimiento en esencia de la planta registral anterior, y la desjudicialización de los Registros Civiles, los cuales quedan a cargo de los Letrados de la Administración de Justicia como encargados.**

Dicho modelo, en palabras del Ministerio de Justicia, rompe con la brecha digital, conservando la capilaridad del Registro Civil manteniendo una oficina en cada municipio, esto garantiza el acceso a la información de toda la ciudadanía y permite ser una ventana al mundo rural. (MJ)

La ley entró en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», siendo una de las pocas leyes que han entrado en vigor sin ser aplicables en todo el territorio nacional.

### **3.2. Líneas generales de la organización del nuevo Registro Civil.**

#### **3.2.1. El Registro Civil y los actos relativos al estado civil de la persona**

“Artículo 4. Hechos y actos inscribibles.

Tienen acceso al Registro Civil los hechos y actos que se refieren a la identidad, estado civil y demás circunstancias de la persona. Son, por tanto, inscribibles:

- 1.º El nacimiento.
- 2.º La filiación.
- 3.º El nombre y los apellidos y sus cambios.
- 4.º El sexo y el cambio de sexo.
- 5.º La nacionalidad y la vecindad civil.
- 6.º La emancipación y el beneficio de la mayor edad.
- 7.º El matrimonio. La separación, nulidad y divorcio.
- 8.º El régimen económico matrimonial legal o pactado.
- 9.º Las relaciones paterno-filiales y sus modificaciones.
- 10.º Los poderes y mandatos preventivos, la propuesta de nombramiento de curador y las medidas de apoyo previstas por una persona respecto de sí misma o de sus bienes.
- 11.º Las resoluciones judiciales dictadas en procedimientos de provisión de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad.
- 12.º Los actos relativos a la constitución y régimen del patrimonio protegido de las personas con discapacidad.
- 13.º La tutela del menor y la defensa judicial del menor emancipado.
- 14.º Las declaraciones de concurso de las personas físicas y la intervención o suspensión de sus facultades.
- 15.º Las declaraciones de ausencia y fallecimiento.
- 16.º La defunción”.

#### **3.2.2. El registro Civil no tiene con carácter general eficacia constitutiva.**

“Artículo 18. Eficacia constitutiva de la inscripción en el Registro Civil.

La inscripción en el Registro Civil sólo tendrá eficacia constitutiva en los casos previstos por la Ley”.

### 3.2.3. Estructura del Registro Civil (artículos 20-24).

Se configura un Registro Civil desjudicializado, pero incardinado organizativamente dentro de la Administración de Justicia. Este nuevo modelo garantiza la continuidad de los puestos de trabajo que actualmente prestan el servicio. Entre las novedades que cabe destacar, se establece de manera clara una decidida apuesta por la figura del letrado de la Administración de Justicia como Encargado, al tratarse de un cuerpo superior jurídico de dilatada experiencia en este campo.

“Art. 3.1. El Registro Civil es único para toda España”.

“Artículo 10. Reglas de competencia.

1. La solicitud de inscripción y la práctica de la misma se podrán efectuar en cualquiera de las Oficinas Generales del Registro Civil con independencia del lugar en el que se produzcan los hechos o actos inscribibles. Si se producen en el extranjero, la inscripción se solicitará y, en su caso, se practicará en la Oficina Consular de la circunscripción correspondiente. En este último caso, la inscripción también se podrá solicitar y practicar en cualquiera de las Oficinas Generales”.

#### 3.2.3.1. Oficina Central

La Oficina Central sustituye al Registro Central. Deja de ejercer la función de llevar los libros formados con los duplicados de las inscripciones consulares que ya no son necesarios porque las Oficinas Consulares, son una oficina más,

dentro de la estructura del Registro Civil. Su función principal es practicar la inscripción de los documentos auténticos extranjeros judiciales y extrajudiciales y certificaciones de asientos extendidos en Registros extranjeros, salvo aquellos cuya competencia pueda corresponder a las Oficinas Consulares del Registro Civil. La diferencia de competencia con las Oficinas Consulares reside en que estas son competentes si el interesado tiene su domicilio en la demarcación consular. Y se configura como la autoridad encargada en materia de cooperación internacional sobre Registro Civil en los términos previstos por los instrumentos internacionales aplicables en España y la Ley 20/2011.

#### 3.2.3.2. Oficinas Generales

Las Oficinas Generales radican en todas las poblaciones que sean sede de la capital de un partido judicial y engloba los anteriormente denominados Registros Civiles exclusivos y principales. Mantienen las funciones que tenían atribuidas.

#### 3.2.3.3. Oficinas Consulares

Las Oficinas Consulares se integran al mismo nivel que las restantes oficinas del Registro Civil, asumen la práctica de asientos en virtud de documentos auténticos extranjeros, siempre que la persona interesada tenga su domicilio en la demarcación consular.

Están a cargo de los Cónsules de España o, en su caso, de los funcionarios diplomáticos encargados de las Secciones consulares.

#### 3.2.3.4. Oficinas colaboradoras (Disposición adicional quinta)

Comprende los anteriores Registros Civiles Municipales Delegados. El personal sigue manteniendo sus funciones, sin la presencia ya de los jueces de paz. Los Letrados y Letradas de la Administración de Justicia de las Oficinas Generales pasan a desempeñar las funciones de Encargados y Encargadas del Registro Civil, tanto en su Oficina General, como en las oficinas colaboradoras de su partido judicial. Estas oficinas continúan realización las mismas funciones, salvo la práctica de asientos, entre las que se destacan:

Proporcionar información sobre los procedimientos del Registro Civil.

Permitir al ciudadano el inicio de cualquier procedimiento del Registro Civil y la presentación de documentos a procedimientos ya en tramitación.

Colaborar con la Oficina General en la tramitación de los procedimientos del Registro Civil. Pueden colaborar en cualquier procedimiento hasta la emisión del borrador de asiento y, en particular en los procedimientos donde ya intervenían conforme a la Ley de 1957. El asiento y la resolución siempre serán realizados por el Encargado o Encargada.

La emisión de publicidad del Registro Civil desde cualquier oficina.

### 3.3. Funcionamiento del nuevo Registro Civil

#### 3.3.1. Principios generales

El sistema se basa en la implantación de un nuevo sistema electrónico: DICIREG.



**3.3.1.1. El Registro Civil es único y electrónico. Los datos serán objeto de tratamiento automatizado y se integrarán en una base de datos única cuya estructura, organización y funcionamiento es competencia del Ministerio de Justicia conforme a la presente Ley y a sus normas de desarrollo.**

Se configura como un Registro Civil único y electrónico. Se basa en el establecimiento de una aplicación única, sobre la cual se inscribirán todos los hechos relativos al estado civil de las personas que deban acceder al Registro, se organizará la publicidad de la información registral en formato digital y se posibilitará el acceso telemático al mismo por los ciudadanos y funcionarios que son usuarios de la información que facilita el RC.

La existencia de una base de datos única supone que la información dejará de estar dispersa en los diferentes libros custodiados en las distintas oficinas del Registro Civil y pasará a ser una información compartida por todas las oficinas del Registro Civil. Así cada oficina del Registro Civil dispondrá de la información exacta

del contenido del Registro Civil en cualquier punto del territorio.

“Artículo 36. Asientos electrónicos.

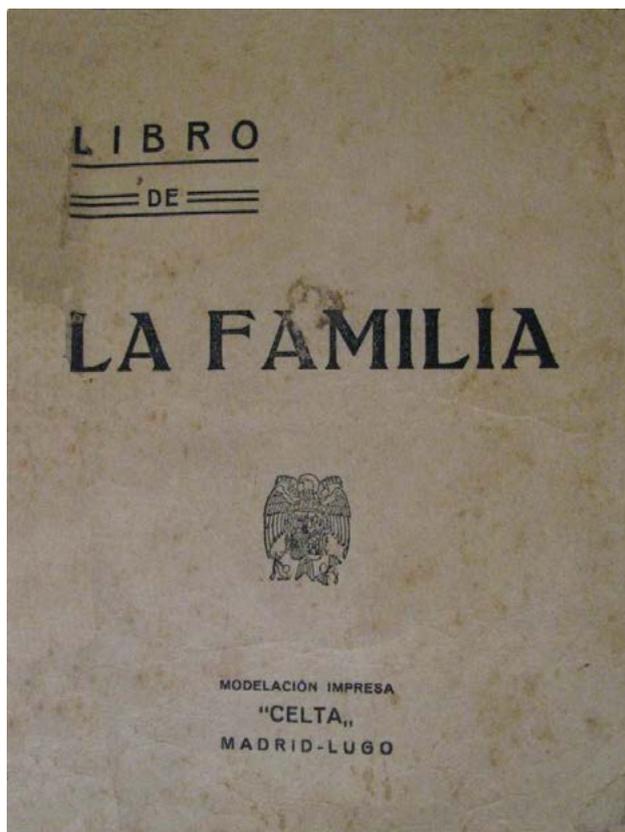
1. En el Registro Civil todos los asientos se extenderán en soporte y formato electrónico. Dichos asientos deberán ajustarse a los modelos aprobados por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

2. En circunstancias excepcionales y cuando no sea posible practicar asientos electrónicos, el asiento podrá efectuarse en soporte papel. En este caso, se trasladará al formato electrónico con la mayor celeridad posible.

3. Los asientos en el Registro Civil deben archivarse después de su cierre en un registro electrónico de seguridad”.

“Artículo 7. Firma electrónica.

1. Los Encargados del Registro Civil dispondrán de certificados electrónicos cualificados. Mediante dichos certificados electrónicos se firmarán los asientos del Registro Civil con firma electrónica avanzada. Las certificaciones de las inscripciones electrónicas, o las que se expidan por medios electrónicos, serán sella-



das directamente por el sistema, con sello electrónico avanzado basado en un certificado de sello electrónico cualificado, salvo en los supuestos en que esta opción no sea posible, en cuyo caso serán firmadas por el Encargado con firma electrónica avanzada mediante su certificado electrónico cualificado”.

### 3.3.1.2. Expedientes registrales

Los expedientes se tramitan de manera electrónica, quedando vinculados al código personal.

Los expedientes son para la práctica de inscripciones, anotaciones y cancelaciones.

Para muchos de estos expedientes debe realizarse una captura de antecedentes que servirá de soporte a los nuevos asientos.

Debe dictarse un reglamento que regule los procedimientos registrales. Mientras tanto se aplica supletoriamente la ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común.

### 3.3.2. Nuevo sistema registral

Se abandona la estructura de cuatro secciones separadas: nacimiento, defunción, matrimonio y tutelas y representaciones legales. Se adopta la estructura de los Registros Civiles más modernos con una página por persona a la que se asigna código personal donde se practican los asientos registrales concatenados cronológicamente. De esta forma, en una sola página se encontrará toda la información que el Registro Civil publica sobre una persona

El Registro Civil se convierte en un registro de las personas. Como personas somos únicos e irrepetibles, por esta razón el Registro Civil asigna a cada persona un único código personal y adopta el modelo de hoja personal.

“Artículo 5. Registro individual.

1. Cada persona tendrá un registro individual en el que constarán los hechos y actos relativos a la identidad, estado civil y demás circunstancias en los términos de la presente Ley.

2. El registro individual se abrirá con la inscripción de nacimiento o con el primer asiento que se practique.

3. En dicho registro se inscribirán o anotarán, continuada, sucesiva y cronológicamente, todos los hechos y actos que tengan acceso al Registro Civil”.

“Artículo 6. Código personal.

A cada registro individual abierto con el primer asiento que se practique se le asignará un código personal constituido por la secuencia alfanumérica generada por el Registro Civil, que será única e invariable en el tiempo”.

Este código queda vinculado al DNI o documento de identidad. Si después un extranjero adquiere la nacionalidad española, el DNI se incorpora a su ficha personal y queda vinculado al código personal.

El código es invariable y es generado en colaboración con la DG de la Policía.

Respecto de cada persona existe una ficha personal en la que se incorporan los datos de identidad y estado civil, y que establece una relación con otras personas vinculadas (hijos, por ejemplo).

### 3.3.3. Ventajas del nuevo sistema registral

El nuevo sistema de funcionamiento de Registro Civil conlleva importantes ventajas, sobre todo en el ámbito de las comunicaciones como el acceso al contenido registral.

#### 3.3.3.1. Comunicaciones entre organismos públicos

El Registro Civil funciona con una base de datos que se comunica con otros organismos. Permite la interoperabilidad entre las Administraciones Públicas garantizando, en todo caso, la privacidad de los datos, que facilita, entre otros, los siguientes trámites: comunicación electrónica de las defunciones al Registro Civil a partir de la emisión de los certificados médicos de defunción electrónicos, comunicación electrónica con notarías y con órganos judiciales. Esta interoperabilidad se traduce en que los ciudadanos y ciudadanas se ven liberados de la carga de la realización de determinados trámites, que ahora asume la propia Administración.

“Artículo 8. Comunicación entre las Oficinas del Registro Civil y con las Administraciones Públicas.

1. Las Oficinas del Registro Civil se comunicarán entre sí a través de medios electrónicos.

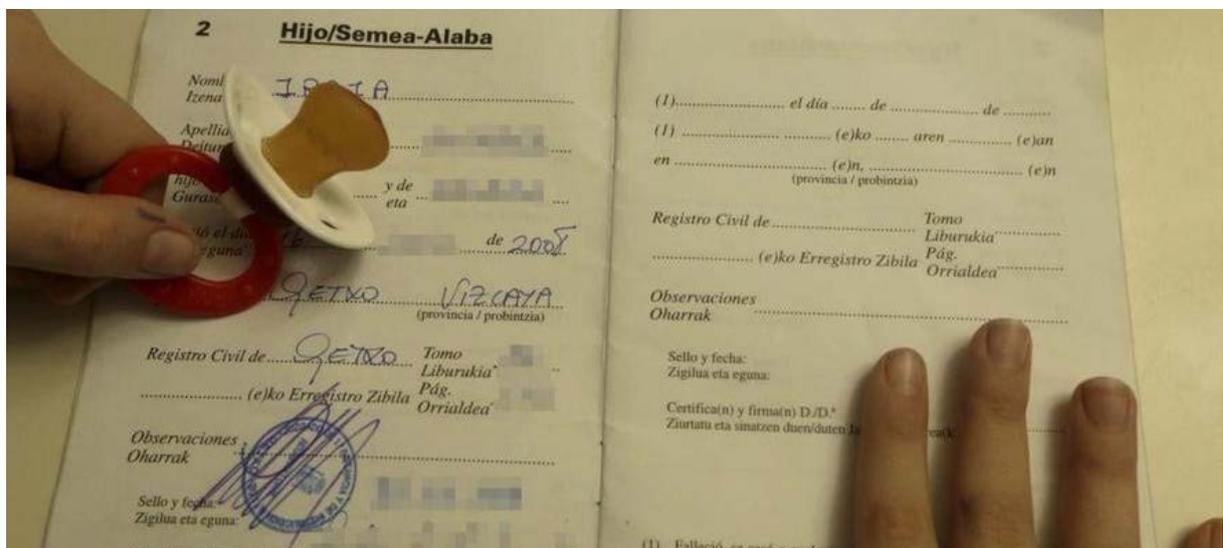
2. Todas las Administraciones y funcionarios públicos, en el ejercicio de sus competencias y bajo su responsabilidad, tendrán acceso a los datos que consten

en el Registro Civil único con las excepciones relativas a los datos especialmente protegidos previstas en esta Ley. Dicho acceso se efectuará igualmente mediante procedimientos electrónicos con los requisitos y prescripciones técnicas que sean establecidas dentro del Esquema Nacional de Interoperabilidad y del Esquema Nacional de Seguridad”.

Supuestos de aplicación:

Comunicación electrónica de las defunciones al Registro Civil a partir de la emisión de los certificados médicos de defunción electrónicos. La ciudadanía y las empresas que se encargan de los servicios funerarios y de las tramitaciones ante el Registro Civil no necesitarán desplazarse y los tiempos para la obtención de una licencia de enterramiento y la inscripción de la defunción se reducirán, garantizando en todo momento la seguridad de los documentos y salvaguardando la confidencialidad de las causas de la defunción.

- Comunicación electrónica con notarías que permitirá agilizar notablemente la inscripción de las escrituras notariales de matrimonio y divorcio y las actas de jura de nacionalidad española ante Notario, entre otros.
- Comunicación electrónica con los órganos judiciales que permitirá agilizar notablemente la inscripción de resoluciones judiciales.



- Comunicación electrónica de los nacimientos por los centros sanitarios (art 46). **Instrucción de 9 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre comunicación electrónica de nacimientos desde centros sanitarios).**

**En todo caso los documentos a inscribir deben reunir los requisitos de autenticidad legalmente previstos en la ley.**

“Artículo 27. Documentos auténticos para practicar inscripciones.

1. El documento auténtico, sea original o testimonio, sea judicial, administrativo, notarial o registral, es título suficiente para inscribir el hecho o acto que accede al Registro Civil.

También es título suficiente para practicar la inscripción el documento extranjero que cumpla los requisitos establecidos en los artículos 96 y 97 de la presente Ley.

2. Las resoluciones judiciales firmes son títulos suficientes para inscribir el hecho o acto que constituyen o declaran. Si contradicen hechos inscritos, debe practicarse la rectificación correspondiente.

3. Los documentos a los que se refieren los dos apartados anteriores podrán presentarse en cualquier soporte, incluido el electrónico, siempre que cumplan los requisitos, formato y eficacia previstos en sus respectivas normas reguladoras.

4. Los documentos presentados en las Oficinas del Registro Civil y en las Oficinas Colaboradoras se custodiarán y conservarán en los términos establecidos por la normativa reguladora de esta materia para las Administraciones Públicas”.

### 3.3.3.2. Comunicaciones de los ciudadanos por medios electrónicos (o papel).

Evita desplazamientos a la ciudadanía. Es posible iniciar los procedimientos en cualquier Oficina General u oficina colaboradora. Como norma general, no hay dependencia territorial al disponer de una oficina en cada municipio en un concepto de ventanilla única para todo el Registro Civil.

En muchos casos ya no es preciso acudir a un Registro Civil y, cuando sea necesario acudir presencialmente o el ciudadano así lo prefiera, podrá acudir a cualquier oficina del Registro Civil, sin tener que desplazarse a

una oficina concreta.

“Artículo 43. Comunicación de hechos y actos al Registro Civil.

Las personas obligadas a promover la inscripción deberán comunicar los hechos y actos inscribibles, bien mediante la presentación de los formularios oficiales debidamente cumplimentados, bien mediante su remisión por medios electrónicos en la forma que reglamentariamente se determine, acompañando los documentos acreditativos que en cada caso se establezca.

También procederá la inscripción a instancia de cualquier persona que presente título suficiente”.

### 3.3.3.3. Acceso al contenido del Registro Civil

A) Acceso por medio de certificaciones

Reducción de trámites para la ciudadanía. **La interoperabilidad de la base de datos única permite que la Administración asuma la realización de trámites que antes realizaban los ciudadanos.** Se cambia la regulación de la publicidad registral. El instrumento preferente de publicidad deja de ser el certificado que debe aportar el ciudadano o ciudadana y pasa a ser el acceso de datos por parte de la Administración Pública. De modo que los ciudadanos y las ciudadanas sólo tendrán que presentar certificaciones del Registro civil cuando los datos objeto de la certificación no obren en poder de las Administraciones Públicas, o cuando fuere imposible su obtención directamente por medios electrónicos. Por ejemplo, el acceso directo desde los sistemas de la Dirección General de la Policía a los registros individuales durante la expedición de los documentos nacionales de identidad y pasaportes evitará la obligación de los ciudadanos y ciudadanas de aportar las certificaciones de nacimiento.

En todo caso los ciudadanos podrán solicitar en cualquiera de las Oficinas del Registro Civil o por medios electrónicos el acceso a la información contenida en el mismo a través de los medios de publicidad previstos en esta Ley.

“Artículo 80. Medios de publicidad del Registro Civil.

1. La publicidad de los datos que constan en el Registro Civil se realizará de las siguientes formas:

1ª Mediante el acceso de las Administraciones y



funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones y bajo su responsabilidad, a los datos que consten en el Registro Civil.

También se podrá tener conocimiento de los datos que constan en el Registro Civil mediante los procedimientos especiales que se acuerden por la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuando la información deba ser suministrada de forma periódica y automatizada para el cumplimiento de fines públicos, o cuando sea precisa para comprobar por las entidades de certificación reguladas en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, que no se ha producido la extinción de los certificados electrónicos por las causas contempladas en el artículo 8, apartado 1, letra e), de dicha Ley.

2ª Mediante certificación. ( ART 81.2. Las certificaciones se expedirán por medios electrónicos. Excepcionalmente, también se podrán expedir por

medios no electrónicos. A petición del interesado, las certificaciones podrán ser bilingües)

2. Las Administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias sólo podrán exigir a los ciudadanos la presentación de certificados del Registro Civil cuando los datos objeto del certificado no obren en poder de aquéllas, o cuando fuere imposible su obtención directamente por medios electrónicos”.

Las certificaciones se expedirán por medios electrónicos y cuando no sea posible, se enviará la solicitud a la oficina tramitadora que se encargará de la expedición manual del mismo.

**Además, las certificaciones de Registro Civil electrónicas disponen de sello electrónico y código seguro de verificación (CSV), permitiendo que:**

- Los ciudadanos y ciudadanas puedan utilizar cuantas veces necesiten estos documentos, en su versión PDF original o copia impresa, evitando

requerir múltiples copias de estos.

- Los receptores de dichas certificaciones puedan comprobar su autenticidad e integridad mediante el CSV en la sede electrónica del Ministerio de Justicia

B) Objeto de publicidad

“Artículo 15. Principio de publicidad.

1. Los ciudadanos tendrán libre acceso a los datos que figuren en su registro individual.

2. El Registro Civil es público. Las Administraciones y funcionarios públicos, para el desempeño de sus funciones y bajo su responsabilidad, podrán acceder a los datos contenidos en el Registro Civil.

3. También podrá obtenerse información registral, por los medios de publicidad previstos en los artículos 80 y siguientes de la presente Ley, cuando se refieran a persona distinta del solicitante, siempre que conste la identidad del solicitante y exista un interés legítimo”.

**“Art 80.4. Con carácter excepcional y con fines de investigación familiar, histórica o científica, se podrá autorizar el acceso a la información registral en los términos que reglamentariamente se establezcan”.**

“Art. 2. d) 3. Serán de aplicación al Registro Civil las medidas de seguridad establecidas en la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal”.

Sin embargo, la ley de Protección de datos solo es aplicable de forma supletoria.

“Art. 2.3 LPD: “Los tratamientos a los que no sea directamente aplicable el Reglamento (UE) 2016/679 por afectar a actividades no comprendidas en el ámbito de aplicación del Derecho de la Unión Europea, se regirán por lo dispuesto en su legislación específica si la hubiere y supletoriamente por lo establecido en el citado reglamento y en la presente ley orgánica. Se encuentran en esta situación, entre otros, los tratamientos realizados al amparo de la legislación orgánica del régimen electoral general, los tratamientos realizados en el ámbito de instituciones penitenciarias y los tratamientos derivados del Registro Civil, los Registros de la Propiedad y Mercantiles”.

C) Publicidad restringida

**“Art. 80. 3. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del régimen de publicidad**

**restringida al que se refieren los artículos 83 y 84 de la presente Ley”.**

Q u e d a n exceptuados por tanto del régimen general de publicidad los datos especialmente protegidos, que estarán sometidos al sistema de acceso restringido al que se refieren los artículos 83 y 84 de la presente Ley.

“Artículo 83. Datos con publicidad restringida.

1. A los efectos de la presente Ley, se considerarán datos especialmente protegidos:

- a) La filiación adoptiva y la desconocida.
- b) La discapacidad y las medidas de apoyo. ( a estos se puede acceder por autoridades o funcionarios públicos)
- c) Los cambios de apellido autorizados por ser víctima de violencia de género o su descendiente, así como otros cambios de identidad legalmente autorizados.
- d) La rectificación del sexo.
- e) Las causas de privación o suspensión de la patria potestad.
- f) El matrimonio secreto....”

“Artículo 84. Acceso a los asientos que contengan datos especialmente protegidos.

Sólo el inscrito o sus representantes legales, quien ejerza el apoyo y que esté expresamente autorizado, el apoderado preventivo general o el curador en el caso de una persona con discapacidad podrán acceder o autorizar a terceras personas la publicidad de los asientos que contengan datos especialmente protegidos en los términos que reglamentariamente se establezcan. Las Administraciones Públicas y los funcionarios públicos podrán acceder a los datos especialmente protegidos del apartado 1.b) del artículo 83 cuando en el ejercicio de sus funciones deban verificar la existencia o el contenido de medidas de apoyo.





Si el inscrito ha fallecido, la autorización para acceder a los datos especialmente protegidos sólo podrá efectuarla el Juez de Primera Instancia del domicilio del solicitante, siempre que justifique interés legítimo y razón fundada para pedirlo.

En el supuesto del párrafo anterior, se presume que ostenta interés legítimo el cónyuge del fallecido, pareja de hecho, ascendientes y descendientes hasta el segundo grado”.

#### 4. Conclusiones

El actual modelo supone una mejora sustancial del funcionamiento del Registro Civil, facilitando tanto las comunicaciones con el registro Civil, como el acceso a su contenido.

Se facilitarán las relaciones de los ciudadanos con el Registro Civil. Por ejemplo, se van a poder realizar comparecencias por videoconferencia con los Encargados sin hacer desplazamientos en trámites como una jura de nacionalidad o como las comparecencias en expedientes matrimoniales previos. De este modo se podrá abrir cualquier trámite o hacer cualquier petición, aunque el personal que lo haga finalmente esté en otra oficina distante.

En todo caso es deseable que se acelere el proceso de implantación del nuevo modelo en todas las oficinas del Registro Civil, no solo por la mejora que supone para los ciudadanos, sino porque se están produciendo actualmente determinados problemas de coordinación entre ambos sistemas DICIREG e INFOREG. Además, en ocasiones resulta complicado saber qué norma resulta aplicable (si la ley de 1957 o la de 2011).

# Opinión



*Guillermo Zamora Rodríguez  
Marlin Blue Recoveries*

## LA LEY DE PROPIEDAD. OTRO CLAVO EN EL ATAÚD DE LA PROPIEDAD PRIVADA

EL PROYECTO DE LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA, CUYA TRAMITACIÓN PARLAMENTARIA ESTABA PARALIZADA DESDE MAYO DEL 2022 HA SIDO APROBADO POR EL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS Y ES LEY DESDE FINALES DE JUNIO DE 2023, EN PERIODO PREELECTORAL Y CON UN GOBIERNO EN FUNCIONES. Y CON CARÁCTER GENERAL ENTRA EN VIGOR AL DÍA SIGUIENTE DE SU PUBLICACIÓN EN EL BOE.

**E**l texto legal entiende que la vivienda es un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas. Pero también, desde el punto de vista de su soporte físico, es un bien que acota un sector económico dedicado a su producción, puesta en el mercado y su gestión. De hecho, en el conjunto de la edificación urbana, la vivienda ocupa el 80% del espacio construido y, como tal, es un factor determinante de la estructuración espacial (¿se puede ser más cursi? Sí).

Y el Gobierno, preocupado por el deterioro de este derecho, se ampara en que el artículo 47 de la CE, reconoce el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada e impone a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el ejercicio de este derecho.

Pero en el Estado de las Autonomías que, hasta

el momento, estamos disfrutando, se atribuyen las competencias en materia de vivienda a dichos reinos de Taifas, quiero decir a las Comunidades Autónomas.

Por ello el Gobierno se cuida muy mucho de defender esta ley, porque el propio Tribunal Constitucional ha reiterado, en multitud de ocasiones que la vivienda es un bien esencial de rango constitucional (¿lo es también el de ser escolarizado en España en español?) que presenta múltiples dimensiones y, desde esta perspectiva el propio Tribunal Constitucional reitera que no constituye título competencial autónomo, sino que puede recaer bajo distintas competencias, estatales, autonómicas o municipales dependiendo de cuál sea el enfoque y los instrumentos regulatorios utilizados en cada caso por el legislador.

Las distintas dimensiones constitucionales (¿que será esto?) de la vivienda son la causa de esta diversidad de competencias.

El Estado, el Gobierno más bien, debe cumplir el deber impuesto por el artículo 47 de la Constitución, obligación que le incumbe en la protección del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada a

su disfrute.

Además, es el momento adecuado, ya que según esta ley, tras la crisis económica y financiera de los últimos años, en el contexto de una progresiva recuperación (¿a que país se referirá?) tras la situación que produjo la pandemia que dejó a muchas personas sin vivienda o en la imposibilidad de acceder en condiciones asequibles y, esto es importante, tras la aprobación de muchas normas autonómicas que, de forma coyuntural más que estructural han tratado de dar respuesta a estas necesidades. Además, gran parte de estas normas son de segunda generación, es decir que se han aprobado estando aprobadas y vigentes las anteriores.

Ahora, el Estado, el Gobierno va a remediar la situación, ya que el propio Tribunal Constitucional, en forma de reproche, ha advertido al legislador de la carencia de una legislación estatal sobre la vivienda que sirva como parámetro de constitucionalidad a la elevada producción normativa autonómica en la materia (lástima que el alto tribunal no esté igual de atento y observador de la caótica producción autonómica en materias, igual de sensibles que la vivienda, como la defensa nacional, la enseñanza o la sanidad).

Y, orgulloso ya que nadie lo dice, se afirma que esta es la primera ley estatal reguladora del derecho a la vivienda desde la aprobación de la Constitución Española. Para matizar, a continuación, “si bien, no puede decirse que el Estado haya estado ausente en las políticas de vivienda”.

Pero los antecedentes no son muy aprovechables. Ya que la política expansiva de fomento de la propie-

dad, del derecho a ella, comenzó con la rehabilitación y el alquiler, a través del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, de los que ha habido varios.

Con escaso éxito, ya que se reconoce que existen importantes desequilibrios entre la construcción nueva y la rehabilitación y entre la tenencia de la vivienda en propiedad y en alquiler. Añádasele que los parques públicos de viviendas en alquiler son del todo insuficientes para atender a las personas con estas necesidades.

Además la calidad de estos parques requiere de



requisitos y exigencias básicas que afectan a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad. Exigencias para las de nueva construcción y solo, en caso aislado sobre las existentes.

La competencia para abordar el tema de la vivienda, que según el artículo 148-3º de la Constitución Española tienen asumida en sus estatutos todas las Comunidades Autónomas con competencia plena en la materia, la recibe el Estado, el Gobierno, de una sentencia clave del Tribunal Constitucional, sentencia 152/1988, de 20

de julio, que atribuye al Estado la competencia relativa a la planificación general de la actividad económica, en concreto el establecimiento de bases y coordinación de esta planificación.

Hay, además, toda una pléyade de títulos competenciales, cuyo ejercicio estatal exige la aprobación de normas estatales sobre la materia de vivienda, sin perjuicio, naturalmente, del legítimo ejercicio de las competencias exclusivas en esta materia asumidas por las Comunidades Autónomas y también por otras Administraciones Públicas, en especial los Ayuntamientos, a los que se les atribuye como competencia propia la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera en virtud del artículo 25,2 de la ley 7/1985, de dos de abril, de bases del régimen local.

Para justificar la necesidad y competencia para promulgar esta ley, se citan varias declaraciones –importantes– internacionales, que recogen el derecho a la vivienda.

Así, la Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la 183ª Asamblea General de la ONU, de 10 de diciembre de 1948. O el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de diciembre de 1966 o la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, que siguen en la línea de reconocer a lo largo de su articulado la necesidad de garantizar la accesibilidad como presupuesto fundamental para el disfrute de una vivienda adecuada.

En el ámbito de la UE, la Carta Social Europea y una Resolución del Parlamento Europeo de enero de 2021 inciden en la necesidad de acceso a una vivienda digna y asequible para todos.

Y, no podía faltar, las Agendas Urbanas Internacionales, que prestan especial atención al tema, la de España alineada con los objetivos de desarrollo sostenible que proclama la Agenda 2030, reclama la adopción de medidas en esta materia que respalden la realización progresiva del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada, a precios asequibles.

Pese a este alud de normativa interna e internacional, toda vana palabrería, declaración de intenciones y muy poca concreción, no todos están persuadidos

de la bondad, de la necesidad y adecuación de la ley, a la LEY, y algunos Ayuntamientos y Comunidades Autónomas han anunciado su intención de recurrir al Tribunal Constitucional.

La ley se estructura en cinco títulos y treinta seis artículos, seis disposiciones adicionales, cuatro transitorias, una derogatoria y nueve finales.

En el título preliminar se concreta el objetivo y finalidad de la ley y se hace un catálogo de definiciones legales.

El objeto de la ley, en el ámbito estatal de su competencia, es el de regular el derecho de acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute en condiciones asequibles.

Se regula el contenido básico del derecho de propiedad, que incluye el deber de destinarla al uso habitacional previsto en el ordenamiento, de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como conservar y rehabilitar la vivienda.

Se debe garantizar la posibilidad de que los poderes públicos aseguren estas obligaciones, y se refuerza el acceso a una información, completa, veraz y objetiva en las operaciones de compra y arriendo de vivienda (¿se va a acabar la letra pequeña?).

El fin, los fines de las políticas públicas de vivienda son imposibles no de enumerar sino de resumir. Casi se completa el abecedario en los apartados del artículo, repleto de buenas intenciones y objetivos, etc., etc.

Abundan todos los tópicos, se habla de garantizar la efectividad, de promover el uso y disfrute, asegurar la habitabilidad, fomentar la colaboración interadministrativa, proteger la estabilidad y seguridad jurídica, favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda, impulsar la rehabilitación, impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada...y así un interminable, bla, bla, bla.

En el artículo 3, el elenco de definiciones legales (¡¡¡siempre que no contradigan las de las administraciones competentes!!!) se está a la altura, quiero decir a la extensión del anterior.

Se define a la vivienda y a sus sucedáneas: infravivienda, vivienda digna y adecuada.

Nos enteramos de las condiciones asequibles al

esfuerzo financiero, y que, en resumen, se concreta en que la cuota de la hipoteca o el importe de la renta no deben superar el 30% de los ingresos de la unidad de convivencia (esto no sé qué quiere decir, si hay convivencia se excede de la unidad, o quizás se refiera a la existencia de multitud de familias, de matrimonios heteros, o no, o de cualquier índole).

La vivienda protegida, tiene un régimen especial, destinada a ser vivienda habitual de personas con dificultades para acceder a este mercado.

Hay dos clases de viviendas protegidas: vivienda social y vivienda de precio limitado. La primera es la destinada al alquiler, cesión o cualquier otra forma de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o ventas y destinada a personas con dificultades para acceder a una vivienda. Se podrá gestionar por las administraciones públicas o entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro (¡cuidado!, terreno abonado para la creación de chiringuitos, observatorios y demás mamandurria) o a través de fórmulas público-privadas. La de precio limitado es aquella, de titularidad pública o privada, sujeta a las limitaciones de precio de renta y todos los demás requisitos que se establezcan (legal o reglamentariamente) y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas con dificultad de acceso al mercado.

Está la vivienda incentivada, que es la propiedad privada a la que la administración le da ventajas e incentivos de variado tipo, para destinarlas a viviendas en régimen de alquiler o cualquier otra forma de tenencia temporal, a personas con dificultad de acceso....

Vamos a por las definiciones más jugosas.

Parque de vivienda y alojamiento del tercer sector (entidades sin ánimo de lucro) es “el conjunto de inmuebles de titularidad o gestionados por entidades sin ánimo de lucro (aparecen, de nuevo) con fines sociales vinculados a la vivienda, destinados a satisfacer la necesidad de vivienda o alojamiento de personas u hogares en situaciones de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social, o proveer vivienda asequible a amplias capas de la sociedad.

Gran tenedor. Según la ley es la persona física o jurídica, titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más

de 1500m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la Comunidad Autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

Otro concepto nuevo: *Sinhogarismo*. Es la circunstancia vital que afecta a una persona, familia o unidad de convivencia que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda digna y adecuada en un entorno comunitario y aboca a las personas, familias o unidades de convivencia que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro, o residir en una vivienda inadecuada, temporal o no, inapropiada o masificada, en una vivienda insegura, sin título legal, o con notificación de abandono de la misma, o viviendo bajo amenaza de violencia.



Podrá calificarse de *sinhogarismo* cronificado, cuando la situación de *sinhogarismo* continúe o se produzca a lo largo de un periodo de tiempo igual o superior a un año.

Disfrutar del derecho a una vivienda digna y

adecuada, legalmente, cumpliendo la normativa vigente, implica el derecho a no sufrir discriminación, exclusión, acoso o violencia.

Las administraciones competentes –no solo el Estado– adoptarán las medidas de prevención frente a:

- La discriminación directa. Que es cuando una persona o grupo, recibe un trato diferente del recibido por otra en situación análoga, siempre que no sea por causa legal y objetiva.
- Discriminación indirecta. Cuando una norma, un plan, una cláusula contractual, pacto individual o decisión unilateral, criterio o práctica, aparentemente neutro, produce desventaja para una persona, o grupo, respecto de otras en el ejercicio del derecho a la vivienda.
- Acoso inmobiliario. Es toda acción u omisión con abuso de derecho con el objetivo de perturbar a cualquier persona en el ejercicio pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil con la finalidad de forzarla a adoptar una decisión no querida, vgr irse de la casa.
- Las operaciones de venta, arrendamiento, cesión, por cualquier título, de forma completa o parcial, para residencia de una infravivienda, vivienda sobreocupada y cualquier forma de alojamiento ilegal, o respecto de bienes sobre los que no se ostente un derecho legítimo que faculte al efecto o la representación del mismo.
- En el Título I se regulan aspectos esenciales del derecho constitucional a una vivienda, recogiendo el estatuto básico del ciudadano en relación a la vivienda, el régimen jurídico básico del derecho de propiedad de la vivienda y define las facultades y deberes que comporta.

El estatuto básico del ciudadano es un compendio breve de una pluralidad de derechos que le ofrece la administración –supongo que las administraciones–. Todo ello de modo muy participativo. Así:

Disfrutar de una vivienda, en cualquier régimen legal, acceder a la información de las Administraciones sobre programas públicos de vivienda y su acceso, así como a las prestaciones, ayudas y recursos públicos,

solicitar la Inscripción en el registro de demandantes de vivienda protegida, constituidos al efecto ¿de las administraciones públicas y en los diferentes programas de atención, ayudas y recursos públicos, según su situación económica y familiar?-, participar en los programas públicos y acceder a las prestaciones, ayudas y recursos públicos en los términos establecidos en la normativa reguladora.

El título II regula la acción de los poderes públicos en materia de vivienda.

Se dice –con carácter general– que el Estado llevará a cabo la planificación necesaria, con su correspondiente financiación, con el fin de facilitar el efectivo ejercicio del derecho a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a los colectivos con dificultad de acceso que estén en riesgo de exclusión residencial, con especial atención a los que tengan menores a su cargo.

La ley articula las políticas de planificación y programación pública, sobre dos categorías de vivienda protegida: vivienda social y vivienda de precio limitado.

El parque de vivienda social está integrado por el conjunto de vivienda sobre suelo de titularidad pública, destinado a alquiler, cesión u otra forma de tenencia temporal, orientado prioritariamente a atender necesidad de sectores con dificultad de acceso a la vivienda.

Dentro del parque están la viviendas dotacionales públicas, que ocupan terrenos calificados de públicos. Estas viviendas podrán gestionarse por las administraciones, sus entes dependientes o entidades sin ánimo de lucro, para garantizar el acceso a la vivienda a todos los colectivos en las situaciones antes mencionadas.

Se establecen varios mecanismos para ampliar la oferta de vivienda social, y se impide que en los municipios donde exista desajuste entre la oferta y demanda de vivienda habitual, pueda sustituirse la entrega de este suelo por otras formas de cumplimiento del deber o se puedan destinar a usos sociales distintos del anterior.

La vivienda de precio limitado es aquella que está sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler, por un plazo de tiempo determinado.

La vivienda protegida deberá ser destinada a residencia habitual, la adjudicación deberá seguir un procedimiento transparente, con sujeción a criterios públicos que aseguren la libre concurrencia y con prioridad a los que estén inscritos en los registros públicos que se constituyan por parte de las administraciones.

Los adjudicatarios no podrán ser titulares de ninguna vivienda, ni superar un determinado nivel de ingresos.

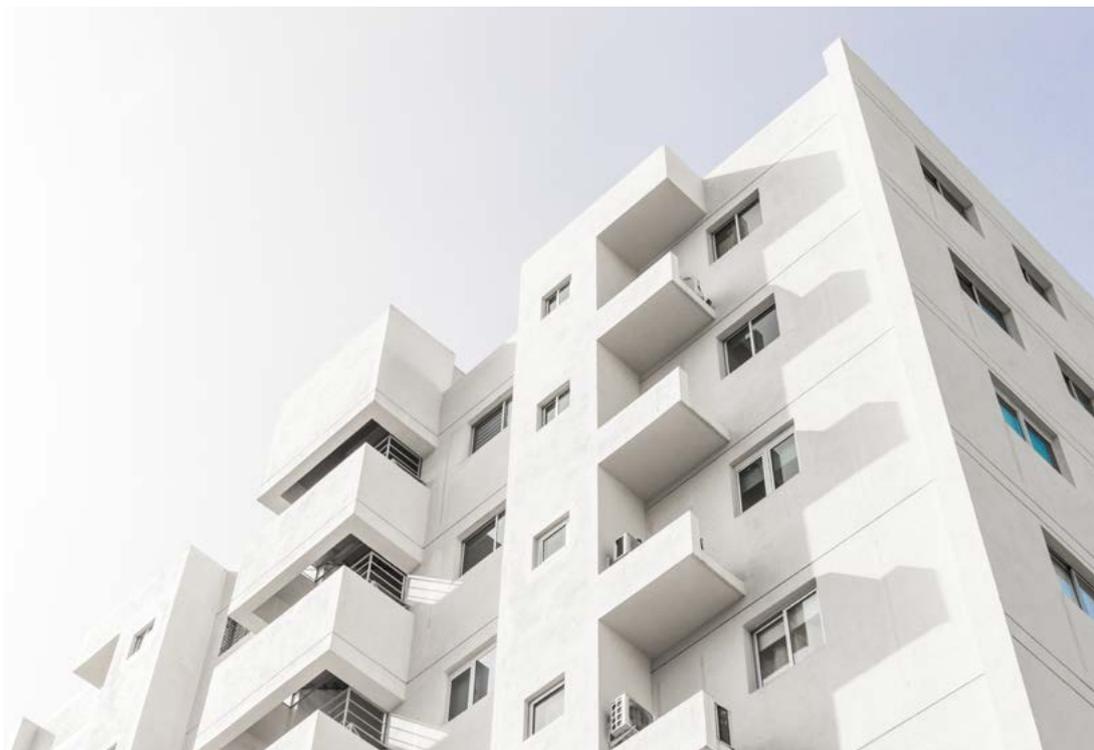
Las viviendas protegidas están sometidas a un régimen de protección permanente que excluya la descalificación.

En otros supuestos la protección permanece con las salvedades—excepcionales—de la normativa autonómica en caso que exista causa justificada o el establecimiento de un plazo que no podrá ser inferior a treinta años.

La venta y alquiler están sujetas a la autorización—previa— de la Comunidad autónoma y solo podrá otorgarse en favor de personas que cumplan los requisitos exigibles, cuando cumplan estas condiciones: 1º se efectuará prioritariamente a favor de personas demandantes inscritas en los registros correspondientes, 2º el precio de venta o alquiler no podrá rebasar el máximo establecido al efecto.

La administración, en los plazos legales, podrá ejercer derecho de tanteo y retracto que establezca la legislación autonómica.

Las administraciones arbitrarán los mecanismos para ejercer lo establecido en el párrafo anterior, pudiendo articular protocolos y convenios con notarios



y Registradores de la propiedad.

Se introduce una nueva figura urbanística, la vivienda asequible incentivada. Creada como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Al enumerar las definiciones ya la hemos descrito. Estarán sujetas, con carácter orientativo sin perjuicio de lo que establezca la administración competente a varias reglas:

- Tiene limitaciones específicas de destino durante un tiempo, unos límites de precio de alquiler, proporcionados a los beneficios públicos que obtenga.
- Destino exclusivo a residencia habitual del arrendatario, con dificultades de acceso a una vivienda a precios de mercado.
- No es necesario que esté sometida al procedimiento formal de calificación de vivienda protegida.

Estas viviendas podrán ser de nueva creación o tratarse de viviendas ya existentes, siempre que cumplan los requisitos, y en zonas rurales, esta vivienda



podrá acompañar a programas de dinamización social y la creación de empleo y actividad en estas zonas.

Se regula la declaración de zonas de mercado residencial tensionado. Que podrán realizar las administraciones competentes a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un riesgo de oferta insuficiente de vivienda, en condiciones que la hagan asequible.

El efecto principal de esta declaración, según la propia ley, es la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para corregir los desequilibrios existentes.

Esta declaración exige determinadas reglas:

- Un procedimiento preparatorio dirigido a obtener información en relación con la situación del mercado residencial de la zona.
- Un trámite de información puesto a disposición pública, en la que constará toda la documentación sobre la que se basa tal declaración.
- La resolución del procedimiento estará motivada en deficiencias o insuficiencias del mercado de la vivienda en la zona. La resolución será comunicada a la secretaria general de agenda urbana y vivienda del ministerio de transportes.
- Tendrá una duración esta declaración de tres años, pudiendo prorrogarse.

Con carácter trimestral, el ministerio aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado tensionado.

Y, además, la declaración exige la elaboración de una memoria que la justifique por producirse una de estas circunstancias: que la carga media de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto, más gastos y suministros básicos, supere el 30% de los ingresos medios o de la renta de los hogares.

El gran tenedor, uno de los perjudicados de esta ley, debe colaborar con las Administraciones, más bien es conminado ya que las Administraciones pueden exigir el cumplimiento de la colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de sus viviendas en zonas tensionadas (art 19).

La información se refiere al año anterior, debe proporcionarla en tres meses y deberá incluir:

- Datos identificativos de la vivienda, dirección postal, año de construcción, superficie construida, datos catastrales y calificación energética.
- Régimen de utilización efectiva de la vivienda.
- Justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad.

En el artículo 21 se establecen varios órganos de cooperación, a saber:

- Conferencias sectorial de vivienda y suelo. Es el órgano máximo de cooperación entre el Estado y el resto de administraciones. Al menos se reúne una vez al año (¿viva el trabajo?) y ser presidido por la titular del Ministerio.
- Comisión Multilateral de Vivienda y suelo. Lo preside la secretaria general de agenda urbana y vivienda, también se reúnen al menos una vez con los Directores generales de estas materias. Y se evaluará el cumplimiento de los acuerdos emanados de la conferencia sectorial y se propondrán, a la vez, asuntos a ese órgano.
- Comisión bilateral de viviendas y suelo. Ésta reúne a las direcciones generales del Estado y de las CC.AA. para hacer seguimiento, adoptar acuerdos o establecer criterios entre ambas administraciones.

A ver si lo explico, hay una conferencia sectorial, máximo órgano de cooperación entre el estado y las CC.AA., una comisión multilateral que evalúa el trabajo del órgano anterior y a la vez le propone asuntos, que luego evaluará, supongo. Y, por fin, la comisión bilateral entre el Estado y las CC.AA. que adoptará acuerdos y hará seguimiento entre ambas comunidades.

Si ya *habemus* un órgano máximo, ¿para qué los restantes? ¿Para qué tres nuevos “chiringuitos”, que como se “establecen”, se requerirá personal humano, oficinas, material, etc., etc.? ¿No se dispone ya de suficiente personal y espacio para hacer esto, y no se solapan, o duplican, las funciones de estos “chiringuitos” con los organismos servidos por funcionarios del Estado y de las CC.AA.?

Pero no termina la mamandurria. Se establece un “Consejo Asesor de Vivienda” órgano consultivo para las políticas estatales de vivienda. Órgano colegiado integrado por representantes de los ministerios, asociaciones empresariales, colegios profesionales, entidades financieras, asociaciones del tercer sector, de la economía social... También podrán formar parte del consejo distintos profesionales expertos en materia de vivienda, así como del ámbito universitario y de la investigación (las reuniones, supongo se celebrarán en Maracaná y con tanteo cráneo privilegiado opinando, ¿cómo algo va a salir mal?).

La creación, composición, atribuciones y funcionamiento de este órgano se desarrollarán reglamentariamente.

En el título III se establece la regulación del régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, están regulados específicamente por la legislación de las CC.AA. y estarán integrados por: las viviendas dotacionales públicas, las construidas sobre suelo público, las adquiridas por las administraciones en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos vulnerables.

Se intenta evitar enajenaciones fraudulentas de estas viviendas y se establece un patrimonio separado en el que los ingresos obtenidos deberán destinarse siempre a la creación, ampliación, rehabilitación o

mejora de los parques públicos de vivienda. Y los ingresos procedentes de las sanciones que se impongan, así como los procedentes de enajenaciones deberán tener como único destino el de sufragar las políticas públicas de vivienda.

El título IV regula las medidas de protección y de transparencia en las operaciones de compra y ventas de vivienda o alquiler.

Los demandantes, adquirentes o arrendatarios de vivienda tienen derecho a recibir, en formato accesible, información, cierta, veraz y objetiva, clara y comprensible, sobre las características de la vivienda y servicios, así como las condiciones jurídicas y económicas de esa transacción.

Esta obligación les incumbe, también, a los agentes inmobiliarios, de información y de publicidad.

También se detalla, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de las CC.AA., la información que puede requerir la persona que va adquirir, o arrendar, una vivienda.

Se detalla minuciosamente en el art. 31 y entre la información a recibir está la información jurídica del inmueble: identificación registral de la finca, con las referencias de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.

Se asume la obligación de elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de la vivienda y una memoria anual en la que se especifique las acciones adoptadas para reforzar dicho parque y acomodarlo a la demanda existente y, en particular, por parte de las personas y hogares con menos recursos.

En relación con el parque público y según las estimaciones del Observatorio de Vivienda y Suelo (si existe este, ¿para qué los otros tres mencionados?) en España existe un parque de vivienda social, considerando como tal, exclusivamente, la vivienda en alquiler de titularidad pública, situado en el entorno de 290.000 viviendas, de ellas, 180.000 son titularidad de las CC.AA. y las restantes de los ayuntamientos. Esta cifra ofrece cobertura a un 1,6% de los 18,6 millones de hogares en España, lo que contrasta, negativamente, con el resto de países europeos.

Finaliza la ley con las disposiciones adicionales, derogatorias, transitorias....

En la Disposición Adicional 1ª se establece la creación de una base de datos de contratos de arrendamientos de vivienda, a partir de la información contenida en los registros autonómicos de fianzas de las CC.AA., del Registro de la Propiedad y de otras fuentes de ámbito estatal, autonómico y local. La disposición 3ª establece la previsión de un proceso de actualización de los criterios para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado, en el plazo de tres años a la entrada en vigor de la ley, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial.

En la disposición adicional 5ª se establece la constitución de un grupo de trabajo, en el plazo de seis meses para la mejora de la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de la vivienda y, en particular, los arrendamientos de temporadas. En la disposición final 1ª se articula una medida excepcional, de carácter temporal, para compensar el déficit de oferta o las carencias en las zonas declaradas de mercado tensionado.

Para ello, se establece para las viviendas arrendadas, la posibilidad de una prórroga para el arrendatario, de carácter anual y por un periodo de tres años. En los nuevos contratos, de fincas ya arrendadas, se ofrece la posibilidad de limitar la renta del alquiler a la anterior para los nuevos inquilinos.

En zonas de mercado tensionado, si se trata de gran tenedor o viviendas no arrendadas en cinco años, el alquiler no puede exceder del límite máximo del precio aplicable conforme unos índices de referencia.

En la disposición final quinta “se introducen importantes mejoras en la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad, a través de una modificación de la LEC”.

Si hay fecha para el lanzamiento de quien ocupa una vivienda, se dará traslado a las Administraciones competentes, por si procediera su actuación.

No se admitirán las demandas que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en tanto no se justifique:

- Si el inmueble constituye vivienda habitual del ocupante. ¿Cómo se justifica eso, se lo pregunto al ocupante?
- Si el demandante es gran tenedor. Y si no lo es debe probarlo adjuntando a la demanda certificación del Registro de la propiedad donde consten sus propiedades.
- Además, el gran tenedor debe especificar si el ocupante se encuentra, o no, en situación vulnerable. Y deberá aportar documento acreditativo, con vigencia de no más de tres meses, emitido previo consentimiento del ocupante, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda.

Lo han entendido bien. ¡Tengo que conseguir permiso del ocupante de mi vivienda, para poder solicitar un documento a la Administración que declare que es vulnerable!.

Pero este requisito se puede conseguir por otras vías: Declaración responsable del propietario de la vivienda ocupada, que ha acudido, en los cinco meses previos a la presentación de la demanda, a los servicios indicados, sin haber sido atendido o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que se presentó su solicitud, con justificante.

La ley otorga dos meses más al ocupante. Y el propietario, ¿cómo acredita que no le han atendido? Otra posibilidad es aportar documento de las autoridades en el que se indica que el ocupante expresamente no consiente que se estudie su situación económica. Documento sin vigencia de más de tres meses. O sea, más plazo de disfrute para el ocupante.

El resultado final es diverso. Si el demandante es gran tenedor, la vivienda ocupada es el domicilio habitual del ocupante y está en situación de vulnerabilidad, no se admite la demanda si no se justifica que se ha acudido a un procedimiento de conciliación, que se establecerá por la Administración competente, analizando la situación de ambas partes y las posibles ayudas y subvenciones de la Administración de la CC.AA.

Y la justificación será por la declaración responsable, aludida anteriormente, o el documento acreditativo

del resultado de la conciliación. Este documento tiene una vigencia de tres meses.

El ocupante sigue viviendo gratis, utilizando sin pagar los suministros de agua, gas y electricidad (y si tiene cara acude a las juntas de propietarios).

Para más ayuda del “vulnerable” ocupante, se modifica el 441, 5º de la LEC, en el sentido que cuando la parte actora sea gran tenedor y con la demanda, presente documento acreditativo de la vulnerabilidad, en el oficio a las Administraciones se hace constar esta

circunstancia a efectos de las medidas a adoptar.

El tribunal en vista de estas medidas suspenderá el proceso durante dos meses si el demandante es persona física y cuatro si es jurídica.

El derecho a la vivienda es un derecho fundamental, también lo debe ser el respeto a este derecho, y el Estado, el Gobierno, es el que tiene que articular medidas legales para que este derecho pueda llegar a los que carecen de vivienda. Pero no, como hace esta nefasta ley, que sea el propietario, gran tenedor o no, el que tenga que ejercer esta potestad, a la fuerza y sin su voluntad, teniendo enfrente a los que voluntaria y conscientemente se ponen fuera de la ley.

Ocupar una propiedad ajena, diga lo que diga esta ley, es ilegal y el Estado, el Gobierno, debe defender este derecho de quien es desposeído ilegalmente.

También introduce reformas de calado en la subasta de bienes inmuebles y en la ejecución hipotecaria.

Si se va a subastar una vivienda, que es la habitual del ejecutado y el demandante es una empresa o gran tenedor, el acreedor deberá acreditar, antes de la vía de apremio si el deudor está en situación vulnerable, que se acredita mediante documento, con vigencia de tres meses, expedido por la Autoridad competente, con el consentimiento del ejecutado. Seguimos igual, papelito de la administración, que necesita el consentimiento del que ha dejado de pagar, de cumplir con su obligación.

También se puede acreditar por la declaración responsable de haber acudido cinco meses antes, a la autoridad competente sin haber sido atendido, iniciar los trámites en los meses siguientes desde que presenta la solicitud o por el documento que acredita, vigencia de tres meses, que el ejecutado se niega expresamente al estudio de su situación económica.

Si el deudor está en situación de vulnerabilidad, no se inician los trámites si no se acredita que el demandante se ha sometido al procedimiento de arbitraje o conciliación.

En la ejecución hipotecaria, se modifica el art 685, 2º LEC, y se dice que, además del título para despachar la ejecución deberá acompañarse certificación del registro de la propiedad que acredite la vigencia de la hipoteca, y deberá indicarse si el inmueble es vivienda habitual del demandado, y si el demandante es un gran



tenedor. Si no se es gran tenedor, debe acreditarse por certificación del Registro de la propiedad que acredite las propiedades del actor.

Asimismo deberá indicarse si el deudor está en situación de vulnerabilidad. Para ello, se debe aportar documento, vigencia de tres meses, con el consentimiento del deudor, emitido por la autoridad competente.

Este requisito también puede cumplirse por la declaración responsable que ya he detallado anteriormente o por el documento que acredite la negativa del deudor no consintiendo el estudio de su situación económica.

Si el acreedor es un gran tenedor, se trata de vivienda habitual del deudor y esté en situación de vulnerabilidad, no se admite la demanda si no se acredita que el acreedor acude a los procedimientos de conciliación o intermediación.

Este requisito se puede acreditar como ya se ha expuesto, mediante declaración responsable o documento en el que el deudor se niega al estudio de su situación.

He expuesto, a grandes rasgos, las principales novedades de la ley respecto.

Ahora algunas pinceladas sobre la bondad, efectividad y aplicación de forma práctica.

La ley es un texto sobredimensionado, en buena parte contradictorio con la finalidad de ser la norma básica de referencia para dar plena efectividad al derecho a la vivienda.

Es político e ideológico y se aparta, con frecuencia de la normativa civil de las relaciones jurídicas de carácter patrimonial, tanto reales como obligacionales.

Se contemplan reglas que afectan a la propiedad, a las relaciones contractuales..., en las que es primacía su carácter civil y no equipararlas con la regulación de la legislación urbanística.

Es muy dudoso el encaje constitucional de esta ley, que en su propia exposición de motivos reconoce que “el Estado solo puede incidir, con distinto alcance y sobre la base de títulos competenciales diversos, en la política de vivienda”. En tanto que “los legisladores autonómicos pueden formular completos programas

normativos de la acción pública en la materia”.

Está ya dicho, y escrito, la vivienda constituye una materia de titularidad autonómica, lo que significa que hacer efectivo el derecho del artículo 47 de la CE corresponde a las CC.AA.

En la modificación de la LEC, ya lo he dicho, se “obliga” al propietario y no a la Administración a soportar el coste de la ocupación, que por lógica no asume ningún gasto.

Y un dato a expresar, porque la Administración, el Gobierno, que tanto defiende al que está en situación de ilegalidad, invadiendo propiedad ajena, no guarda la más mínima preocupación por el propietario, que puede ser anciano, desempleado, con problemas económicos, con menores a su costa, etc., etc. No todo el mundo es un gran tenedor.

Que decir de los numerosos plazos, trámites, documentación, que en buena medida dependen del consentimiento del ocupante -simplemente aberrante- y originarán más dilaciones derivadas del funcionamiento de la administración de justicia en España.

El elenco de definiciones del artículo tres chocan con frecuencia con lo que se dice de la misma institución en el derecho civil. Ejemplos son varios, la definición de vivienda, contrastar con la *lau*, o la de elemento privativo de la de propiedad horizontal o la de residencia habitual.

La ley se superpone a la legislación sobre consumo, que no deroga.

La información pre y contractual en caso de adquisición de vivienda ya está contenida en la ley de consumidores y usuarios. Y, más aún, sigue vigente el RD 515/1989, de 21 de abril sobre protección de consumidores en cuanto a información a suministrar en la adquisición de vivienda, también lo hace detalladamente la ley de contratos del crédito inmobiliario. Es decir, se solapa y se superpone con normas civiles sin derogarlas expresamente y sin que añadan nada nuevo.

La creación de un nuevo registro de alquileres puede invadir competencias autonómicas. Debería ser nacional, electrónico, conectado no sólo con la Administración sino con registros europeos. Este

registro que recibiría la información de los diferentes “registros autonómicos y estatales” no va a ser muy válida.

El Registro de la propiedad, único Registro estatal, tiene muy pocas inscripciones de arrendamientos.

En cuanto al tema alquiler. La legislación arrendaticia en España es muy favorable al arrendatario, ya que en el impago de la renta se puede dilatar sin que se inicie el desalojo. Y si hay procedimiento, puede tardar años en juicios y gastos para el propietario.

Por tanto el parque de la vivienda en alquiler disminuye y como bien escaso su precio se eleva.

El Gobierno lo soluciona, como todo. Define zonas tensionadas en la que se pueden regular los precios, esta intervención lleva a un aumento de los precios.

Es evidente, si se regula y se imponen unos máximos inferiores a los del mercado, inferior al precio que los compradores y vendedores están dispuestos a negociar, hay un desequilibrio.

En este panorama la demanda supera a la oferta. El consumidor quiere comprar más bienes regulados a un precio inferior al del mercado, pero los vendedores lo rehúsan y no lo ofrecen, al menos en esas condiciones.

El vendedor se sale de la situación regulada y encuentra otras alternativas, incluso la de dejar de ofrecer la vivienda.

En resumen la regulación de precios, que parece favorece al consumidor, acaba a corto plazo perjudicándole pues los inversores y promotores invertirán en comunidades donde no se aplique la ley (hay CC.AA. y Ayuntamientos que la han recurrido) o donde no se declaren zonas tensionadas.

Ello generara más desigualdad y desequilibrio entre territorios. Hay escasez de oferta de alquiler en muchos territorios y no se va arreglar la cuestión atacando la rentabilidad de la inversión.

Se comenta por los economistas que regular los precios es una política adecuada en un mercado monopolista u oligopolista, no es nuestro caso. En España, según datos constatables, sólo el 5% del parque de la vivienda en alquiler pertenece a grandes



tenedores y hay casi dos millones de declarantes de rentas inmobiliarias por alquiler. Y el control de su precio no favorece a los ciudadanos con pocos recursos económicos, al contrario los echará del mercado y aumentarán el número de interesados en alquilar. Pero el control del precio reduce la oferta, bloquea el mantenimiento del parque edificado, beneficia las rentas más altas e impiden el acceso a la vivienda a los de menor renta.

También es equivocado –y contraproducente– la regulación de las zonas tensionadas, que seguramente están bien identificadas. Pero si hay escasez de vivienda y se controla el precio, habrá menos y las que queden se gestionarán por procedimientos fuera del mercado.

El gran tenedor es el más señalado en la ley, se parte de un concepto negativo del mismo, basado en anticuados prejuicios ideológicos. Se le conceptúa, bajo un prisma político, para justificar aberrantes situaciones como son la ocupación ilegal o tratar de justificar una intervención del Gobierno controlando los precios.

En los países de nuestro entorno el gran tenedor es el que tiene miles de viviendas, en España se ha ido rebajando para poder justificar lo injustificable, todo ideología.

El concepto de gran tenedor en la ley se basa en la ideología de los partidos de izquierda y extremistas que atacan a la propiedad privada, bajo un falso proteccionismo de los necesitados, obviando que



la obligación del Governante es atender a los vulnerables sin dejar de tomar consideración por el resto de ciudadanos entre los que hay propietarios modestos y necesitados de esa protección.

Desconozco la existencia, en estas condiciones, de esta figura en la legislación europea de alquileres.

Parece que la ley quiere equiparar el derecho a la propiedad del artículo 33 de la CE, con el art 47 de la CE que es un principio rector y no un derecho básico.

Voy finalizando. La ley es muy imprecisa, con un tinte social muy recargado, pero que se decanta por atacar y dejar indefenso al propietario, sobre todo a multitud de ellos con rentas bajas.

El arrendador está optando por el arrendamiento turístico o por arrendar habitaciones, que están fuera de la Laudas se evitan problemas de desahucio, de prórrogas, de precios, de índices, de rentas limitadas... Y, en último caso, se vende la vivienda y no hay problemas de ocupación, muy favorecida por el Gobierno, o de sanción por tener la vivienda vacía, o ser ocupada y cuando se recupera con esta ley en un estado de ruina.

Ley que impone una reforma procesal, pretendidamente beneficiosa para las personas desfavorecidas y vulnerables, a cambio de imponer sobre el propietario (que paga los impuestos) la función social que es privativa del Estado, del Gobierno.

El resultado es inseguridad jurídica, desincentivar la inversión y reducir el alquiler. Un, nuevo, brindis al sol, que pretende satisfacer a un sector de su electorado, que no pueden acceder a una vivienda en zonas con demanda, pero que lo soluciona con medidas, no ya inconstitucionales, sino que han demostrado su ineficacia en donde se han impuesto.

Pero, como las CC.AA. y Ayuntamientos tienen mucha competencia en el tema, la propia ley lo reconoce expresamente en muchos pasajes de su articulado. Así por ejemplo, se deben crear los Registros administrativos de alquileres, son las CC.AA. las que tienen que ejecutar muchas de las disposiciones de esta ley...

Es de prever que su aplicación, gracias a Dios, va a ser bastante diferente de lo que se regula en su texto. Que así sea.



*José M<sup>a</sup> Espinosa Vizcaíno  
Registro de Sanlúcar la Mayor*

## LA REFORMA DE LAS MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES

LA REGULACIÓN NORMATIVA DE LAS MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES NO RESPONDE, AL MENOS EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA, A UN SISTEMA DEFINIDO. SON POSIBLES ESTAS MODIFICACIONES: TRANSFORMACIÓN (CAMBIO DE FORMA DE SOCIEDAD, SIN TRANSMISIÓN PATRIMONIAL), OPERACIONES SOCIETARIAS DE TRANSMISIÓN PATRIMONIAL: FUSIÓN, ESCISIÓN (TOTAL O PARCIAL), CESIÓN GLOBAL DE ACTIVO Y PASIVO Y SEGREGACIÓN (TAMBIÉN TOTAL O PARCIAL).

**L**a ley 3/2009, que ahora se reforma para adaptarla al derecho comunitario, intentaba responder adecuadamente “al creciente proceso de internacionalización de los operadores económicos –en especial, con la regulación de la fusión transfronteriza y el traslado internacional del domicilio social. Pero se distingue de otras legislaciones que regulan las modificaciones estructurales de todas las formas jurídicas de empresa.

La ley de 2009 trata dos materias: unifica y amplía el régimen de las “modificaciones estructurales”, aun cuando la unificación se limitó a las sociedad de personas y de capital. Y, la ampliación añade, además de la fusión, transformación y escisión, la segregación, cesión global de activo y pasivo sin fines liquidatorios y, además, el traslado internacional del domicilio social entre España y otros Estados.

La regulación distingue entre figuras intracomunitarias (en especial la fusión transfronteriza y el traslado internacional de domicilio intracomunitario) y figuras

extracomunitarias. La otra materia es la reforma del régimen de las aportaciones no dinerarias y de la adquisición de acciones propias. La armonización del derecho comunitario exige –exigía– la modificación de la ley 3/2009. Ahora el Gobierno explica los motivos por los que se ha retrasado la transposición de la Directiva que regula esta materia.

En resumen, se trata de que la repetición de elecciones generales, la disolución de las Cortes y la existencia de un Gobierno en funciones durante un largo periodo, amén del socorrido motivo del Covid-19 justifican el retraso en las transposición de esta Directiva, que requiere de una norma de rango de ley para su incorporación al ordenamiento jurídico interno.

Pero no, el Gobierno publica en el BOE un Real Decreto Ley, y en cuanto a la utilización de esta herramienta legislativa así lo explica “además del análisis de la concurrencia de los requisitos ordinarios que se efectuara con posterioridad, debe recordarse una sentencia del Tribunal Constitucional –1/2012, de trece

de enero— que avala la concurrencia del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad del art 86,1º de la CE cuando concurren “el patente retraso en la transposición” y la existencia de “procedimientos de incumplimiento contra el Reino de España”.

Pero es que la “extraordinaria y urgente necesidad” en una materia sumamente técnica y compleja como el de las modificaciones estructurales, se hacen por dos razones increíbles, por no decir falsas.

Primero es que se “posibilita la realización de transformaciones, fusiones y escisiones transfronterizas europeas”. Incorrecto, son posibles con la ley vigente hasta ahora. Y, segundo, la urgencia viene dada “por el vencimiento del plazo para la transposición de dicha Directiva”. Y si comprobamos que la Directiva es del año 2019, como justificar que cuatro años después se transponga la norma, vía Real Decreto Ley, y “saltarse” la competencia legislativa del Parlamento.

Más. En el pintoresco Real Decreto Ley se adoptan medidas para responder a las consecuencias de la guerra de Ucrania, de apoyo a las isla de la Palma (hasta ahora todo mentira), otras vulnerabilidades y la transposición de varias directivas.

Aquí cabe todo, la que vamos a exponer de modificaciones estructurales, de conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores, y de ejecución y cumplimiento del derecho de la UE”.

Esto no es ley ómnibus, es megaómnibus. Y si había varios supuestos de este tipo de legislación, en el año 2014 fue el RDL 8 /2014, ahora se supera todo, a lo largo de 224 páginas el RDL 5/2023 transpone cinco directivas y modifica casi cincuenta leyes.

La extensión del texto y la variedad de materias obliga a los ciudadanos y a las empresas a asumir riesgos y costos para “estar al día” en el cumplimiento de la ley.

Con periodos transitorios, distintos plazos de vigencia, de entrada en vigor, leyes que se reforman integras, textos nuevos...

Y esto se publica el veintinueve de junio con un Parlamento disuelto, con un Gobierno en funciones y en periodo preelectoral.

Pero este RDL no es más que la continuación de una política legislativa al margen del Parlamento.

En el periodo legislativo diciembre 2019-abril 2023



–según datos del Congreso de los Diputados– se ha hecho uso de este instrumento en ¡¡¡noventa y tres ocasiones!!!

Y hace poco el Gobierno daba luz verde al Plan Anual Normativo en el que se incluyen todas las novedades legislativas que el Ejecutivo pretende impulsar esta año.

De las 117 propuestas normativas, 81 serán reales decretos leyes, 33 leyes y tres leyes orgánicas. Más del 70 % de todas las propuestas son reales decretos leyes.

Se traiciona la letra y el espíritu del art 86 de la CE y así se ha utilizado para sacar leyes como la reforma laboral, la ley de arrendamientos urbanos o la reforma de las pensiones.

Esta medida excepcional hace que se apruebe una ley por el consejo de Ministros, sin contar con el parlamento.

El Gobierno asume la capacidad legislativa y altera la distribución constitucional de competencias de los poderes del Estado.

Al Gobierno le es más rentable promulgar leyes desde el consejo de ministros, sin tener que enviar un proyecto de ley al parlamento y buscar consenso y mayorías parlamentarias.

El límite a este RDL es que no pueden regular materia de leyes orgánicas ni que la norma afecte a derechos fundamentales de las personas, pero se ha llegado al despropósito que en estos últimos cuatro años se han aprobado más Reales Decretos.

Leyes que leyes. Algo imposible en países de tradición legislativa y democrática. En nuestro país, ¿a quién escandaliza esta política? (prueba es el resultado de las elecciones, pocos días de la publicación en el BOE de este RDL).

La única solución que les queda a los partidos políticos es el recurso al Tribunal Constitucional (en



este tema sería muy de desear se ampliara el elenco de legitimados para recurrir).

Pero hasta ahora, y mucho, más desde su última composición absolutamente pro-gubernamental-el TC ha sido muy restrictivo en rechazar estos Decretos.

El TC tiene criterios de discrecionalidad para emplearlos cuando estime oportuno, pero son muy escasos los supuestos en que ha derogado estos RDL.

Las consecuencias de la no convalidación pueden provocar efectos muy dañinos, hasta llegar a la responsabilidad patrimonial y generar un alud de procedimientos de reclamación, que ya se cuida muy mucho el TC que lleguen a producirse.

¿Por qué se hace esto? Es evidente que ni las normas que se van a transponer no son urgentes ni necesarias y se ha hecho en una etapa con Gobierno en funciones y con una legitimidad democrática reducida, será por cálculo electoral, ¿o no?

Se alude a la urgente necesidad, de acomodar el derecho interno al comunitario, se anuncian ayudas y medidas tuitivas, se reforman casi un centenar de preceptos legales, y todo ello en una exposición de motivos de sesenta y cuatro páginas, en donde hay de todo, como en botica.

Vamos a exponer la nueva regulación de las Modificaciones Estructurales, en este Real Decreto Ley

5/2023, ciñéndonos al ámbito objetivo y subjetivo de aplicación, limitaciones y exclusiones y a las disposiciones comunes de las ME. Sin perjuicio de informar de algunas de las novedades en cada una de ellas. Quedan fuera de este comentario las ME transfronterizas intraeuropeas y extraeuropeas.

Existen, en plano general, tres grandes modelos de regulación de las ME:

1º Incluir las modificaciones estructurales en leyes o códigos generales de sociedades mercantiles, tributarios de la dualidad derecho mercantil/derecho civil. Es el caso de Francia o Portugal, o el nuestro.

2º Regulación general de las modificaciones estructurales para todos los sujetos jurídicos en un ley transversal, caso de Alemania o Suiza y,

3º Su tratamiento en un código civil unificado, que trata todo el derecho privado.

La importante Directiva (UE) 2019/2121 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, modifica la Directiva (UE) 2017 /1132, sobre fusiones transfronterizas, en lo que atañe a transformaciones, fusiones y escisiones transfronterizas, regulando ex novo la transformación y la escisión transfronteriza y perfeccionado el régimen de la fusión transfronteriza (DOUE L/321 de 12 de diciembre de 2019), que debía transponerse antes del 31 de enero de 2023.

Esta Directiva se encuentra en riesgo de multa al existir un procedimiento de infracción, ya que España recibió en marzo de 2023 una carta de emplazamiento

de la Comisión Europea por faltas de notificación de medidas de transposición.

Y esta Directiva, ahora en junio de 2023 en periodo preelectoral, es de urgencia extrema y necesidad.

La transposición, apresurada y tardía, de esta Directiva constituye el objeto del libro primero del presente real decreto ley.

La Directiva 2019/2121 forma parte del denominado Company Law package, junto con la Directiva 2019/1151, de veinte de junio de 2019, que modifica la 2017/113 en la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del derecho de sociedades.

La Directiva, en tesis general, ha potenciado la movilidad de las sociedades. La “transformación transfronteriza” no es el cambio de forma o tipo social sino el simple traslado del domicilio social de la sociedad de un Estado Miembro a otro con cambio en la ley nacional que la regula (lex societatis).

El Real Decreto Ley en lo que atañe a las ME encuentra en el libro primero y se estructura en cuatro títulos

El primero comprende dos capítulos, en los que se aborda el ámbito de aplicación y las limitaciones y exclusiones aplicables a los distintos tipos de operaciones de ME, y las disposiciones comunes aplicables a todas las ME, sin distinción entre operaciones internas y transfronterizas, y comprenden:

El título II contiene las normas específicas para cada uno de los tipos de modificación interna regulados en la ley. A saber:

- La elaboración del proyecto de ME.
- Los informes del órgano de Administración y de expertos independientes.
- Publicidad preparatoria del acuerdo.
- La aprobación de la operación proyectada.
- El acuerdo unánime de ME.
- Publicación e impugnación del acuerdo.
- Protección de socios y acreedores.
- Eficacia de la inscripción y validez de la operación inscrita.

- Transformación por cambio de tipo social.
- Fusión.
- Escisión.
- Cesión global de activo y pasivo.

Ha sido necesario el cambio de denominación de las tradicionales ME internas reguladas en la ley 3/2009, pasando a denominarse, de conformidad con la Directiva (UE) 2019/2121 el “traslado internacional de domicilio” como “transformación transfronteriza”, que, a su vez, se diferencia de la transformación por cambio de tipo social, que no conlleva cambio de tipo de ley nacional.

Ha sido conveniente adoptar en nuestro derecho interno la previsión de la Directiva, que contempla dos tipos de fusiones simplificadas, añadiendo al único supuesto hasta ahora previsto de que un mismo socio sea dueño de todas las acciones o participaciones de las sociedades fusionadas, el que unos mismo socios sean dueños en la misma proporción de todas las sociedades fusionadas, dado que no se aprecia motivo alguno que justifique una regulación diferente para las fusiones internas y las fusiones intrafronterizas.

Es el mismo caso para la escisión, en el que se ha optado por extender al ámbito de nuestro derecho interno el régimen contemplado respecto de las escisiones transfronterizas, la responsabilidad solidaria de las sociedades beneficiarias de la escisión frente a las deudas que hubieren quedado a cargo de la sociedad escindida o sociedad segregada, limitándose no obstante la responsabilidad de la sociedad escindida al activo neto que quede en ella.

Este régimen de responsabilidad permitirá evitar la declaración de numerosos concursos de acreedores de las sociedades escindidas, supuesto muy utilizado en la práctica. Y, porque al haberse optado en la transposición de la Directiva UE 2019 /2121, por extender su aplicación también a sociedades que se encuentren bajo, marcos de reestructuración preventivos, es impor-



tante evitar que, colocado el pasivo más numeroso en la sociedad escindida, esta no pueda satisfacerlo, frustrándose la ejecución de estos planes y acabando en un concurso de acreedores

Las modificaciones estructurales transfronterizas se tratan en el título III, relativo a las intraeuropeas, y en el título IV las extraeuropeas.

El RDI se aplica a cualquier ME de sociedades mercantiles, internas o transfronterizas, esto es, operaciones de transformación, fusión, escisión y cesión global de activos y pasivos. Se excluyen las ME de las cooperativas, como lo hacía la ley 3/2009.

Se establecen una serie de limitaciones y exclusiones, en el art 3 del Real Decreto Ley.

Todo proyecto de ME supone procedimientos de información, aprobación y control, con el fin de establecer un sistema de transparencia y legalidad común a todas las operaciones.

Vamos a detallar las disposiciones comunes a los proyectos de ME.

Los administradores de las sociedades que participan en una ME deberán elaborar un proyecto, con un contenido mínimo de menciones, además de las particulares para cada tipo de modificación.

Los administradores elaboran un informe para socios y trabajadores explicando los aspectos jurídicos

y económicos y sus consecuencias para la actividad empresarial, para los acreedores y los trabajadores.

Se podrá elaborar un informe conjunto, o por separado.

Un mes antes de la fecha de celebración de la Junta General que apruebe la operación, se pondrá a disposición de los interesados, antes mencionados, los informes junto con el proyecto de ME, si este está disponible.

Se realizará a través de la página web de la sociedad o por remisión en vía electrónica.

El Registrador Mercantil designará un experto independiente, a solicitud de los administradores y examinará el proyecto y elaborará un informe, que deberá estar a disposición de los interesados un mes antes de la JG que apruebe la ME.

El informe se dividirá en varias partes según su objeto.

### Publicidad del acuerdo.

Un mes antes de la celebración de la Junta General que apruebe la ME los administradores están obligados a insertar en la web de la sociedad estos documentos:

- El proyecto de ME.
- Información sobre las observaciones al proyecto.
- El informe del experto independiente.

La inserción de estos documentos en la web de la sociedad se publicará de forma gratuita en el BORME.

Los administradores, también, pueden depositar voluntariamente esta información en el Registro Mercantil.

La publicidad del anuncio de convocatoria de la JG en la que los socios hayan de resolver sobre la operación, o la comunicación individual de ese anuncio a los socios no podrá hacerse antes de la publicación de la inserción o del depósito de la documentación en el BORME.

Los documentos podrán presentarse electrónicamente en el RM mediante firma electrónica. El acceso a la documentación depositada en el RM o a la información presentada será público y gratuito mediante el sistema de interconexión de registros.

La aprobación de las operaciones transfronterizas, al incorporar las Disposiciones de la Directiva y, dado el diferente régimen de nuestro sistema jurídico, distingue entre las sociedades anónimas y las limitadas en lo referente a las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos.

### Aprobación por la Junta General.

Se hará en la Junta General, con los requisitos y formalidades establecidas en el régimen de la sociedad, con las salvedades de este Real Decreto Ley. En las Anónimas, será necesaria en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho de voto, en segunda convocatoria, basta la concurrencia del 25% del capital. Cuando el capital presente o representado alcance, al menos el 50%, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Se requerirá el voto favorable de los 2/3 del capital presente o representado cuando en la segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

EN la SRL, la aprobación del proyecto por la JG requerirá el voto favorable de, al menos, 2/3 de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital social. Los estatutos podrán elevar los quórums y mayorías previstas siempre que no superen el 90% de los derechos de voto que corresponden al capital presente o representado en la Junta General. Y, lógicamente, todo cambio del proyecto de ME requerirá la misma mayoría.

Cabe la posibilidad de acuerdo unánime de ME, que no requerirá ni de publicar informe ni hacer depósito de documentación y sin anuncio de formular observaciones, siempre que el acuerdo se adopte por la sociedad en junta universal y unanimidad de todos los socios con derecho de voto y, en su caso, de quienes de acuerdo con la ley o los estatutos pudieren ejercer legítimamente ese derecho.



### Publicación del acuerdo.

El modo de hacer pública la información previa necesaria se hace, de acuerdo con la opción prevista por la Directiva, dentro del sistema de publicidad registral del que se parte, de que las sociedades pueden cumplir con los requisitos de publicidad informativa a través de su página web corporativa, que es el medio de publicidad contemplado prevalentemente hasta ahora por la ley 3/2009.

Tal y como estipula la Directiva, la presentación en el RM de la información y documentación preceptiva podrá efectuarse de manera electrónica para facilitar el desarrollo de estas operaciones, en consonancia con la digitalización en el ámbito del derecho de sociedades que se promueve desde la UE. El acuerdo ME, una vez acordado se publicará en el BORME y en la página web de la sociedad, a falta de ella, en diarios de difusión en las provincias en que la sociedad tenga su domicilio.

En el anuncio se hará constar el derecho que les asiste a los socios y acreedores de obtener el texto íntegro del acuerdo. No será necesaria esta publicación cuando el acuerdo se notifique individualmente por escrito o forma electrónica a todos los socios y acreedores, mediante un procedimiento que asegure la recepción de aquel en la dirección que figure en la documentación de la sociedad.

La repercusión que las ME tienen para los socios de las sociedades participantes, ha hecho tradicionalmente que se atienda la protección del derecho de los socios, en especial los disidentes o contrarios a la operación.

El reconocimiento del derecho del socio a separarse ha sido un tradicional método de protección. La Directiva que se transpone acoge este sistema y prevé una variante de este derecho aplicable a todas las operaciones transfronterizas armonizadas.

Se reconoce a los socios que conforme a la ME proyectada tengan derecho a enajenar sus acciones o participaciones a cambio de una contraprestación en efectivo, a ejercerlo siempre que hayan votado en contra de la ME proyectada, o sean titulares de acciones sin voto (esta es una extensión del derecho que no figuraba en la ley anterior).

Deberán comunicar su propósito en el plazo de 20 días desde la fecha de la Junta General que haya aprobado el proyecto de ME. El efectivo a recibir lo será en el plazo de dos meses desde la ME, y si considera insuficiente el efectivo tendrá derecho a reclamar una compensación en efectivo complementaria ante el Juzgado de lo Mercantil.

El ejercicio por el socio de este derecho no paraliza la operación de ME ni impide su inscripción en el RM.

La protección a los acreedores de las sociedades que participan se articula en el Real Decreto Ley es común a las tres operaciones de ME.

- Los acreedores acudirán al Registrador Mercantil si existe informe de experto independiente sobre las garantías considerándolas inadecuadas, el Registrador Mercantil dará traslado a la sociedad para que amplíe las garantías u ofrezca otras nuevas. Si el acreedor sigue insatisfecho, puede acudir al Juzgado de lo Mercantil.
- Acudir al Juzgado de lo Mercantil si existe informe de experto independiente considerando inadecuadas las garantías, en este caso, el Juzgado tramita el procedimiento y realizara la comunicación al Registrador mercantil.
- Solicitar del Registrador mercantil el nombramiento de un experto, si no se ha emitido informe de experto independiente sobre las garantías de los acreedores.

Si considera insuficiente las garantías se estará a lo previsto en el primer supuesto. Y si son adecuadas, a lo dispuesto en el caso segundo. El coste del informe será a cargo de la sociedad, con algunas excepciones, y el

ejercicio de los derechos previstos en este artículo no paraliza la operación de ME ni impedirá su inscripción en el Registro Mercantil. Los obligacionistas podrán ejercer sus derechos en los mismos términos que los restantes acreedores, salvo que la ME hubiere sido aprobada por la asamblea de obligacionistas. Existen normas especiales de protección de acreedores, tanto públicos como privados, en las distintas operaciones de ME.

Se refuerza el sistema de publicidad preparatorio de los acuerdos de ME en dos aspectos:

- La publicación de un anuncio, destinado a los interesados, donde se informa de la posibilidad de formular observaciones.
- Se refuerza el sistema de publicidad mediante la utilización del boletín nacional o de una plataforma electrónica central.

Por tanto, alardea la exposición de motivos, el conjunto de garantías establecidas para la protección de los acreedores, públicos y privados, unido al régimen de publicidad, brindan a las Administraciones Públicas, un conjunto de cauces y mecanismos de protección de sus derechos, suficientes ante las posibles ME.

## Inscripción y validez de la operación

Como añadido al régimen de tutela y protección de socios, acreedores y trabajadores, hay que hacer notar que el Registrador Mercantil cuando se le solicita la emisión del certificado previo en las operaciones de ME, debe acompañarse de información sobre el cumplimiento de las obligaciones debidas por la sociedad a organismos públicos. Y en su función de control de la legalidad, en caso de sospecha de abuso o fraude, el Registrador Mercantil podrá además requerir al organismo o entidad pública que corresponda la información adicional que considere necesaria.

En definitiva, seguimos arrasando según la exposición de motivos, el espíritu de la Directiva 2019/2021, es garantizar que la sociedad que efectúa la ME cumpla sus obligaciones. Para ello, se dota a los acreedores, públicos y privados, de las garantías señaladas, se les da conocimiento previo de la operación concreta, se garantiza en el articulado la aplicación del derecho interno

respecto al cumplimiento y garantía de las obligaciones.

Es decir, que se está transponiendo, vía Real Decreto Ley, una Directiva del año 2019, que debería haberse hecho en tiempo y forma, por una ley. Se apela, falsamente al art. 86 de la CE y encima estamos muy contento de lo bien que se ha hecho.

En cuanto a la eficacia de la Inscripción y validez de la operación, el nuevo texto estipula que el Registrador Mercantil procederá a la Inscripción de la ME una vez que ha comprobado debidamente el cumplimiento de las obligaciones y se han cumplimentado correctamente los trámites necesarios.

La eficacia de la SE ME producirá desde la fecha de su Inscripción en el Registro Mercantil. No podrá declararse, una vez Inscrita la ME, su nulidad. Quedan a salvo las acciones resarcitoria que correspondan a socios y terceros. También quedan a salvo la aplicación de las disposiciones de derecho penal..., de prevención y lucha contra la financiación del terrorismo y de derecho laboral y tributario, para imponer medidas y sanciones después de la fecha en que haya surtido efectos la ME. Asimismo, queda a salvo la legislación especial relativa al acceso, cesión o comunicación de información de naturaleza tributaria.

Voy a mencionar, en breve, alguna de las novedades de este Real Decreto Ley. Una, de aparente poca importancia. El proyecto de transformación, fusión o escisión deberá contener esta mención: “la acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, mediante la aportación de los correspondientes certificados, válidos y emitidos por el órgano competente”.

Va ser de difícil cumplimiento esta “acreditación”. En el aspecto tributario hay normas locales, autonómicas, nacionales. Hay que obtenerla de todos y cada una de ellas. Quizás lo que se quiere decir es que se demuestre que no es deudor frente a estos organismos.

Pero es que si se piensa que la finalidad de las



ME es que la sociedad adopte el tipo que le convenga en cada momento y según su situación económica, y si el ordenamiento jurídico comunitario de la ME persigue la armonización, de forma que no se requiera unanimidad para una ME, obviando la exigencia de tener que cumplir con las reglas particulares de la transmisión de cada elemento patrimonial, activo y pasivo, por una sucesión universal, y todo ello se articula para que se realice de forma básicamente común y, fundamentalmente, entre los diversos estados de la UE.

¿A qué viene esta exigencia de imposible cumplimiento? El precepto es desproporcionado, ya que muchas ME no tienen relación alguna con posibles deudas tributarias.

Así, en la fusión, las sociedades creadas por esta operación y en virtud del principio de sucesión universal, son garantes y responsables de las deudas anteriores, además de tener garantías adicionales los interesados, como son la oposición o el derecho de separación.

El crédito público, de por sí, ya es privilegiado. A quien favorece esta exigencia de estar “acreditado”. El precepto es incongruente con el propio articulado, pues se permite operaciones de ME a sociedades incursas en procesos de reestructuración o, incluso, en concurso. La única prohibición taxativa es la del artículo 3, párrafo 4º “no podrán proceder a una transformación transfronteriza sociedades que se encuentren en liquidación concursal.

### Protección a los acreedores.

Se sustituye el tradicional derecho de oposición y se articulan diversas garantías para preservar sus intereses. Si existe informe de experto independiente, este puede contener su pronunciamiento sobre la adecuación de las garantías. También los acreedores, directamente, pueden ejercer su derecho a obtener estas garantías. El plazo de ejercicio de este derecho es de un mes (operaciones internas) o de tres meses (operaciones transfronterizas), contados desde la publicación del proyecto, no como hasta ahora desde la publicación del acuerdo.

Los acreedores pueden pedir garantías si no están conforme con las ofrecidas o con la falta de ellas y notifiquen a la sociedad su disconformidad (se sustituye la anterior mención de “créditos no suficientemente garantizados”).

Es con seguridad la modificación más trascendente de la nueva normativa, ya que se cambia el tradicional derecho de oposición por un régimen diferente.

La oposición de los acreedores en la ley 3/2009 exigía el transcurso de un mes desde la última publicación del acuerdo de ME para que pudieran estos acreedores, cuyos créditos cumplieran determinados requisitos temporales, oponerse a la operación hasta tener, en su caso, suficiente garantía.

Y, lo más importante “el ejercicio de los derechos previstos no paralizará la operación de ME ni impedirá su inscripción en el Registro Mercantil”.

Respecto de los socios. Pueden



solicitar una compensación e n efectivo, cuando se hayan opuesto al proyecto y al acuerdo. Si hay informe de experto independiente, este puede opinar sobre si es adecuada la compensación. La discrepancia no es base suficiente para impugnar la ME, pero si para solicitar un pago en efectivo adicional.

El Real Decreto Ley no ha considerado la posibilidad de ejercer este derecho mediante una operación de reducción de capital con devolución de aportaciones (opción admitida en la anterior LME). La enajenación a la sociedad solo puede efectuarse, por tanto, mediante la venta de acciones, o participaciones, a la sociedad.

Sobre el informe del experto independiente, se han resuelto todas las incertidumbres sobre su validez y contenido. La parte del informe relativa a la valoración del patrimonio aportado solo se precisara cuando la sociedad resultante o beneficiaria sea una comanditaria por acciones o una anónima, y tiene que estar vigente el informe en el

momento de celebración de las Juntas Generales.

En las fusiones apalancadas (fusión posterior a una adquisición de sociedad con endeudamiento de la adquirente) el proyecto debe indicar los recursos y plazos para la satisfacción de las deudas contraídas para la adquisición del control o de los activos, y el informe de los administradores debe indicar las razones que hubieran justificado la adquisición del control o de los activos y contener un plan económico y financiero.

El informe de los expertos deberá contener un juicio sobre la razonabilidad de las indicaciones a que se refieren los dos anteriores párrafos. Este informe es exigible aun cuando el acuerdo de fusión sea unánime. En el nuevo texto no se dice nada respecto de asistencia financiera en estos casos.

En los casos de escisión, y en relación con la responsabilidad solidaria de las sociedad participantes en la escisión, destacar que: se limita la responsabilidad solidaria



de la sociedad escindida o segregada por las deudas asumidas e incumplidas por las beneficiarias al activo neto que permanezca en ella, se establece la responsabilidad solidaria de las sociedades beneficiarias de la escisión frente a las deudas que hubieren quedado a cargo de la sociedad escindida o segregadas, en ambos supuestos, las deudas relevantes son las deudas nacidas y no vencidas antes de la publicación del proyecto de escisión, las responsabilidades solidarias prescriben a los cinco años.

Novedad importante, aun cuando en esta exposición no hemos tratado las ME transfronterizas, es que para dar seguridad a estas operaciones, una autoridad de cada Estado Miembro debe expedir un “certificado previo a la operación”. Este certificado constituye un control que acredita la legalidad de la ME de acuerdo al derecho del Estado donde opera la sociedad.

En España se ha optado por designar al Registrador Mercantil como la autoridad competente para expedir

este certificado previo (art. 123 del RDL).

Y el artículo siguiente estipula “cuando la sociedad resultante o beneficiaria de la operación sea o vaya a con las siguientes especialidades ser española, el registrador Mercantil controlará la legalidad de la operación conforme a las reglas aplicables a las ME intraeuropeas correspondientes con las siguientes especialidades:

1º El certificado previo se sustituirá por una certificación del Registrador o autoridad competente extranjera que, por si sola o en conjunción con otros documentos acredite la legalidad de la operación.

2º Las notificaciones entre Registros se regirán por la legislación general y se ajustarán a las prácticas de cooperación registral internacional entre estados.

Si el Registrador Mercantil durante el control de legalidad tuviera sospechas fundadas de que la operación se realiza con fines abusivos o fraudulentos, teniendo por objeto o efecto eludir el Derecho de la UE o el español, o servir a fines delictivos, podrá recabar

información adicional que considere necesario del organismo o entidad pública correspondiente, incluso de las autoridades competentes del Estado destinatario.

El Registrador Mercantil llevará a cabo una valoración global de la información y documentación que haya recibido, pudiendo a tal efecto acudir a un experto independiente.

Si de esa valoración global resultara de manera clara que la operación se lleva a cabo con fines abusivos o fraudulentos o con intención delictiva, denegará el certificado informando a la sociedad de los motivos de su decisión.

La sociedad puede recurrir ante el Juzgado de lo Mercantil. En otro caso el Registrador Mercantil expedirá el certificado y lo notificará a la sociedad.

Para finalizar comentaré el régimen transitorio aplicable a las operaciones de ME de las sociedades mercantiles.

La disposición final 9ª del Real Decreto Ley dice “el presente real-decreto ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación, excepto las previsiones del libro primero, que entrará en vigor al mes de su publicación en el boletín oficial del Estado”.

Y la disposición transitoria primera dice “las disposiciones del libro primero del presente Real-Decreto ley se aplicarán a las modificaciones estructurales de sociedades mercantiles cuyos proyectos no hubieren sido aún aprobados por las sociedades implicadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley”.

¿La entrada en vigor de la norma se refiere a la regla general, día siguiente o a la específica del libro primero?

Literalmente parece que es la primera, pero la opinión más generalizada es entender que es la del libro primero, porque el RDL deroga la ley 3/2009 desde su entrada en vigor, que es el día siguiente. Por ello, si hay proyecto entre el treinta de junio y el veintiocho de julio no regiría la ley anterior, pero tampoco esta nueva norma, que entra en vigor al mes siguiente, el veintinueve de julio.

Estaríamos ante proyectos a

los que no se le podría aplicar ni el texto nuevo ni el anterior.

Otra cuestión, también señalada por los comentaristas de este texto, es si la aprobación del proyecto se refiere a la Junta General o a los Administradores.

El proyecto se elabora por el órgano de administración pero a la Junta General le compete la aprobación de la modificación estructural.

De nuevo la literalidad parece abonar la idea que se trata de la aprobación por la Junta, pero si de lo que se trata es evitar que deban reiniciarse los proyectos en curso al momento de publicación de la nueva ley, la solución más aceptable es que sea la fecha de aprobación por los administradores.

Vuelvo al supuesto anterior. Si el RDL entra en vigor el 29 de julio y la ley 3/2009 esta derogada desde el treinta de junio, en este espacio de tiempo se produce un vacío legislativo.

Esta cuestión es otra más de la precipitación en la aprobación del Real Decreto Ley, hecho por cuestión de extrema necesidad y urgencia, para transponer, apresuradamente y mal, una Directiva del 2019.

Para ir resumiendo: Desaparece el derecho de oposición de los acreedores, sustituido por un sistema de garantías. Y, también, se elimina el derecho de separación, dando en contraprestación el derecho de enajenar sus acciones, o participaciones.

En las fusiones apalancadas, el informe de expertos no se tiene que pronunciar sobre la asistencia financiera.

No es exigible informe de experto ni de administrador, en la segregación, si el resultado es la creación de nuevas sociedades o a favor de sociedades íntegramente





participadas.

Se alarga la duración de muchas operaciones al exigir requisitos que la Directiva requería sólo para operaciones transfronterizas.

El control de legalidad en las operaciones transfronterizas se realiza en España por el Registrador Mercantil. La exigencia, que paraliza todas las operaciones, de acreditar la sociedad mediante certificación de estar al corriente de sus obligaciones, ha recibido crítica unánime. En el texto no se concreta a que obligaciones o tributos -estatal, autonómico, local, europeo- se refiere. Tampoco se especifica cómo y quién emite el certificado, plazo para hacerlo, duración y vigencia...

Se le achaca que el retraso en la transposición de Directivas implica, es este el supuesto, no sólo retraso sino una falta de interlocución con los organismos y operadores jurídicos, a los que hay que consultar en los procedimientos de elaboración de textos legales, que no tiene tiempo material para el estudio y posterior remisión del preceptivo dictamen.

También es criticable que en una reforma de la modificación estructural de las sociedades mercantiles, que pretende fomentar la movilidad transfronteriza de las empresas en la UE, exige conocer sus necesidades y características. Y más del 90% de las empresas españolas son pymes, y la regulación europea no les ofrece un marco jurídico claro, predecible y adecuado que potencia su viabilidad económica.

Y si en el lenguaje del legislador se dice que la normativa se hace eco de la “necesidad de facilitar a las pymes la elección de sus estrategias empresarial preferidas y de adaptarse mejor a los cambios en las condiciones del mercado, sin debilitar la protección del empleo”, lo cierto es que el texto del artículo traiciona esta intención, no se presta especial atención al pequeño y mediano empresario, sino que más bien parece dirigido más a las empresas de gran tamaño.

La transposición de la Directiva ha sido tardía, apresurada y con muchos fallos y deficiencias. Dicho más claro “mal, tarde, de prisa y corriendo”.



*Almudena del  
Carmen Hava García  
Registradora de  
la Propiedad de  
Marchena*

# Vida Corporativa

## INAUGURACIÓN DEL REGISTRO DE MARCHENA

“ Finca urbana o casa conocida como la sexta situada en la calle Nueva de esta villa de Marchena, sin número de gobierno. Que linda por la derecha de su entrada con la casa de Don Francisco Antonio Salvador y Guisado y por la izquierda y espalda con Edificio del Caudal de Propios de esta Villa, destinado a escuela elemental. Tiene de superficie doscientos noventa y dos metros cuadrados distribuidos en un cuerpo exterior...” Así comienza la primera inscripción de la finca en la que, desde julio de este año, se sitúa el Registro de Marchena. La fecha de la inscripción es de ocho de noviembre de mil ochocientos setenta y siete y la finca, gemela a otras de la misma calle y con frente al que poco después sería el nuevo Ayuntamiento del pueblo, procedía del convento de San Francisco producto de la amortización. De ahí el nombre de calle Nueva, que posteriormente sería Alfonso XII, después, Queipo de Llano y actualmente Licenciado Luis Camacho Carrasco.



Ese fue el reto, apostar por un edificio del siglo XIX para una oficina registral del siglo XXI y creo que ha salido bien, que se ha conseguido respetar su esencia y estructura y al mismo tiempo cumplir los requisitos de la oficina registral tipo. Lo cual no debe extrañarnos, nuestro sistema hipotecario nace en la misma época, y , sin embargo, y afortunadamente, su espíritu sigue totalmente vigente.

Poco más que decir, sólo queda invitar a todo aquel que lo desee a conocer la nueva ubicación y agradecer la atención que nos prestáis.



# SEMINARIO MANUEL GONZALO CASAS

EL DÍA 4 DE SEPTIEMBRE TUVO LUGAR EN LA BIBLIOTECA DEL DECANATO EL SEMINARIO IMPARTIDO POR MANUEL GONZALO CASAS, PROFESOR TITULAR DE DERECHO PRIVADO DE LA UNIVERSIDAD SAN MIGUEL DE TUCUMÁN (ARGENTINA) ORGANIZADO POR LA CÁTEDRA DE DERECHO REGISTRAL DE LA UNIVERSIDAD DE SEVILLA. EL TEMA: "CRIPTOACTIVOS: EL DERECHO FRENTE A SUS CRISIS".



*Manuel Gonzalo Casas (Izquierda) junto con José Ángel Gallego Vega, registrador de la propiedad.*

*Manuel González Casas en la biblioteca del Decanato*



# Vida Corporativa



*Paloma Villalobos Sánchez  
Registradora de la Propiedad  
de Dos Hermanas nº 2*

## **SOBRE LUISA**

**D**urante algunos años, tras tomar posesión del Registro de Dos Hermanas 2, estuve colaborando con nuestra Academia en la preparación de opositores a Registros. Ciertamente esta época me sirvió para valorar la increíble y generosa labor que se realiza desde nuestro Decanato, en aquel entonces bajo la dirección de José Ángel Gallego y ahora de Javier Méndez, orientando, supervisando y animando a potenciales aspirantes al Cuerpo de Registradores.

En mi caso, toda esta labor se vio compensada con creces cuando tuve la suerte de cruzarme con Luisa López Fernández.

Luisa había terminado sus estudios de Derecho y estaba haciendo prácticas a cargo de Florencio Ramírez, abogado de Alcalá de Guadaíra, quien a su vez era conocido por Lucía Capitán. Como buen visionario pronto entendió que reunía aptitudes más que de sobra para iniciarse en la preparación de unas oposiciones de cierto calibre por lo que pidió orientación a la propia Lucía quien a su vez les derivó al Decanato.

Y así sin más empezamos con un camino que, para su suerte y sobre todo gracias a su esfuerzo, fue más corto de lo habitual.

De una familia trabajadora y muy querida y respetada de Alcalá de Guadaíra, Luisa había cursado sus estudios en la Universidad de Sevilla si bien hasta la fecha no se había planteado opositar a Registros. Sin

embargo, al informarse minuciosamente acerca de la función que empleamos así como las materias objeto de estudio decidió que ello merecía una oportunidad.

Pronto cogió el ritmo de la oposición. Siempre intentando superarse traía preparados los temas aconsejados e incluso avanzaba algo de más. Con algo menos de un año de preparación ya había dado varias vueltas al Derecho Civil y es cuando se convocaron las oposiciones que ganaría.

Como preparadora entendía que, con los tiempos que median desde la convocatoria hasta el inicio de los exámenes y dadas sus cualidades, llegaría de sobra al primer ejercicio. Pero si quería tener una oportunidad real de aprobar debería antes tener una visión global del Derecho Hipotecario. Por ello fue valiente y decidió seguir el consejo de intentar dar una vuelta entera al segundo ejercicio en tan solo los dos meses de verano. A día de hoy aún recuerdo las jornadas maratónicas que peleó en pleno mes de agosto estudiando desde las cinco de la mañana, cuando el calor no era insoportable y podía estudiar, si quería, con la ventana abierta.

Superado aquél inmenso esfuerzo, siguió sacando fuerzas para volver al Civil y Mercantil con más ganas si cabían y el resto ya lo sabemos. Aprobó ambos ejercicios teóricos con creces y se fue a Madrid a preparar el Tercer ejercicio donde hizo casos prácticos a diario.

Y ganó su plaza.

Luisa ingresó en el Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad en diciembre 2018 y tomó posesión del que sería su primer destino en Algeciras. Recientemente concursó a Sevilla entre otros motivos para estar más cerca de su querida Alcalá.

Como sabemos, en el pasado 21 de septiembre, día de San Mateo, día en que Alcalá de Guadaíra celebra su festividad local, fue galardonada con el Sello de su Ciudad, reconocimiento que el Ayuntamiento otorga a vecinos de reconocido prestigio, en este caso por el ejemplo, especialmente a los más jóvenes, en la cultura del esfuerzo y la constancia. Este reconocimiento se le hace además al haber sido la primera alcalaíense en convertirse Registradora de la Propiedad, esperando que muchos sean los que sigan sus pasos.



## XIV JORNADA CONJUNTA CON EL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

LA REDEFINICIÓN DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD Y SU FUNCIÓN SOCIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS, CULTURA Y MEDIO AMBIENTE

**E**l pasado 10 de octubre se celebró, conjuntamente con el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, la jornada “La redefinición del derecho de la propiedad y su función social en materia de arrendamientos, cultura y medio ambiente”. En ella participaron Marilola Pérez Pino, Jefa del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, quien hizo la presentación, Alejandro Fuentes-Lojo Rius, Abogado, con la ponencia “La protección del arrendatario en la Ley de Vivienda”.



A continuación expuso Pablo Matoso Ambrosiani, Letrado Jefe de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, “La función social de la propiedad de los Bienes de Interés Cultural”.

Más tarde, Estrella Carrasco Gómez, Letrada Jefe del Servicio Jurídico Provincial de Cádiz, expuso el tema “Propiedad, gobernanza y cambio climático: los proyectos de absorción de emisiones”.

Por último, José Luis Valle Muñoz, Registrador de la Propiedad de Altea nº 1, trató los “Aspectos registrales de los suelos contaminados, Bienes de Interés Cultural y arrendamientos de vivienda”.

La Jornada fue moderada por Alejandra Rocío Guerrero Soro, Letrada de la Junta de Andalucía. La clausura corrió a cargo de Manuel Ridruejo Ramírez, Decano Territorial de Andalucía Occidental.



Manuel Ridruejo Ramírez  
Decano Territorial de Andalucía Occidental



# Vida Corporativa

**VISITA DE JOSÉ MIGUEL GUTIÉRREZ ANZUETO,  
REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD DE  
GUATEMALA, A LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD,  
MERCANTILES Y BIENES MUEBLES DE SEVILLA,  
EL PASADO DÍA 17 DE OCTUBRE DE 2023**



# Vida Corporativa

La redacción

## JORNADA CONJUNTA CON ASAJA

AGRICULTURA, REGISTRO, CATASTRO. LA IMPORTANTE RELACIÓN ENTRE LA AGRICULTURA, EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO



**E**l pasado 18 de octubre de 2023 se celebró una jornada conjunta con ASAJA sobre “La importante relación entre la Agricultura, el Registro de la Propiedad y el Catastro”. La presentación corrió a cargo de Manuel Ridruejo Ramírez, Decano Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores. También participaron en la presentación Consolación Vera Sánchez, Viceconsejera de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía y Ricardo Serra Arias, Presidente de ASAJA-Sevilla.

Se constituyeron dos mesas de trabajo. La primera trató sobre la coordinación entre el Registro y el Catastro, la inscripción de bases gráficas y valoraciones de fincas rústicas, en la que participaron Emilio Vieira Jiménez-Ontiveros, del Departamento jurídico de ASAJA-Sevilla (Moderador), Marta Gaspe Lucena, Jefa de Área Regional de Catastro de Rústica, Antonio Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Moguery Adolfo Sicilia de Oña, Director Gerente TASA.

La segunda mesa trató de los Problemas Urbanísticos en torno a las construcciones y parcelaciones en fincas rústicas, en la que participaron Daniel Martín Moreno, del Departamento Fiscal de ASAJA-Sevilla como moderador, Hilario Hernández Jiménez, Jefe del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, M<sup>a</sup> Luisa Vélchez Guerrero, Arquitecta Municipal del Ayuntamiento de Sierra de Yeguas y José Jaime Úbeda Herencia, Registrador de la Propiedad de Sevilla.

# Vida Corporativa



*Javier Méndez Rodríguez  
Registrador de la Propiedad  
de San Fernando nº 1*

## CLAUSURA DEL CURSO DE DERECHO INMOBILIARIO IMPARTIDO AL PERSONAL TÉCNICO DE AVRA

**E**l día 19 de octubre concluyeron las diversas acciones formativas que venían desarrollándose desde hace ocho meses en el seno de los Decanatos Territoriales de Andalucía Oriental y Occidental del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

Tras finalizar la última sesión de la acción formativa, recibimos la visita de los principales rectores de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, teniendo el honor de recibir a su nueva directora, recientemente nombrada, Doña Susana Cayuelas Porras, de quien recibimos unas afectuosas palabras de cariño y agradecimiento que fueron plasmadas en nuestro libro de visitas tanto por el trabajo realizado durante estos meses como por haber fomentado el conocimiento del derecho civil e hipotecario entre el personal al servicio de la agencia.

Durante estos meses el personal al servicio de AVRA ha tenido la oportunidad de mantener un contacto estrecho con los diferentes servicios de nuestro Decanato Territorial, principalmente con el Director del Centro de Estudios Registrales, Don Alberto García Ruíz de Huidobro y con la vocalía de Relaciones con las Universidades, encabezada por Don Santiago Molina Illescas, así como con la vocalía de Novedades Legislativas y Formación, que corresponde a nuestro compañero Don Javier

Méndez Rodríguez, a quienes el personal de AVRA ha podido exhibir de forma directa sus principales inquietudes en la aplicación del derecho hipotecario que se encuentran en su día a día.

El vocal de Novedades Legislativas y Formación recalzó que uno de los aspectos más importantes de la acción formativa fue que como resultado del curso, se mostró a la empresa de suelo público más importante de la región que el Registro de la Propiedad es cercano y accesible, pues la ley nos impone el deber de colaboración entre Administraciones Públicas, y que ha servido como simiente para entablar una relación directa y profesional entre la propia agencia y el Colegio de Registradores.

A la sesión de clausura, que se llevó a cabo en el Salón de Actos de la sede del Decanato Territorial de Andalucía Occidental en Sevilla, acudieron los principales diseñadores de la idea de la acción formativa que fueron, por un lado Doña María Dolores Pablo-Blanco Oviden, Directora de Área de Administración General de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía así como Don Miguel Ángel Lobato Aguirre, Jefe de Equipo de Desarrollo Profesional y Calidad de los Servicios en Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y Don Raúl Calderón Morcillo, adscrito al área de contratación y recursos humanos de la agencia. Todos ellos fueron obsequiados con nuestro tradicional libro de orfebrería como muestra de gratitud por el esfuerzo que en



su labor como servidores públicos han hecho por alcanzar la conclusión de la acción formativa.

Nuestro Decano concluyó también con unas palabras de agradecimiento a todos los compañeros de ambas regiones que han hecho que todo fuera posible e incluso hizo hincapié en la dificultad que conlleva realizar una acción formativa de estas características, para un público tan cualificado y exigente, como así lo han demostrado con su trabajo individualizado durante sus sesiones presenciales.

Quedan aspectos por ahondar, ya que alcanzar los confines del derecho hipotecario es una labor que debe hacerse sosegadamente, sin prisa pero sin pausa y que habiendo recibido una valoración bastante positiva por el propio alumnado y por los órganos rectores, no cabe duda de que se trabajará para que a corto o medio plazo pueda llevarse a cabo una nueva acción formativa para profundizar en aquellos aspectos que requieren una mayor dedicación, como es la materia de la coordinación de Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario, donde el alumnado mostró la mayor parte de su interés, pues aseguran que en el cumplimiento de sus funciones es la materia que más problemática les presenta.

Desde el principio se persiguió desarrollar el curso de una forma cercana al alumnado, intentando impartir el método socrático, fomentando la actitud proactiva del alumno y fomentar su propio pensamiento crítico, labor que desde este Decanato Territorial creemos que ha sido conseguida con éxito, pues en muchas ocasiones planteaban y exponían supuestos de hecho que trascendían de lo laboral, pidiendo asesoramiento y consejo sobre asuntos que concernían a sus fines personales o familiares y que también estaban ligadas por supuesto al derecho hipotecario, dando así imagen fiel de la relación que se ha llegado a alcanzar con el alumnado.

Puede concluirse que se ha puesto la primera piedra para que desde nuestro Decanato Territorial se impulse la formación y el conocimiento del derecho hipotecario para los diferentes operadores jurídicos que precisan de su aplicación y necesitan una mano amiga para su entendimiento, abriendo la puerta a quien lo necesite.



**SUSANA CAYUELAS PORRAS**  
Directora General de la Agencia de  
Vivienda y Rehabilitación

**JAVIER MÉNDEZ RODRÍGUEZ**  
Registrador de la Propiedad



**MARÍA DOLORES PABLO-BLANCO OLIDEN**  
Directora de Área de Administración General  
de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación  
de Andalucía

# Vida Corporativa

La redacción

## JORNADAS TRIBUTARIAS

### LA APLICACIÓN DE LOS TRIBUTOS EN EL ÁMBITO DE LAS OIAC/OIA

Los días 23 y 26 de octubre y 15 de noviembre ha tenido lugar la celebración de unas Jornadas Tributarias que han tratado sobre la aplicación de los tributos en el ámbito de las Oficinas de Información, Asistencia Tributaria y Comprobación contando además con numerosa asistencia online.

La primera de ellas tuvo lugar en Granada, en el salón de actos del Decanato Territorial de Andalucía Oriental del Colegio de Registradores, presentando María del Rosario Jiménez Rubio y Diego Ortega Muñoz, Decana Territorial y Vocal de OIAC/OIA de Andalucía Oriental, respectivamente. Intervinieron como ponentes María Bertrán Girón, profesora titular de Derecho Financiero y Tributario, coordinadora académica general del área jurídica de Másteres de la Universidad Loyola, Francisco M. Carrasco González, profesor titular de Derecho Financiero y Tributario y Vicedecano de Ordenación Académica y Calidad de la Facultad de Derecho de la Universidad de Cádiz, María del Carmen Serrano Martínez, Gerente Provincial de Granada de la Agencia

Tributaria de Andalucía y Fermín Vázquez Contreras, Abogado del Estado y Secretario del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía.

Las dos siguientes jornadas tuvieron lugar en Sevilla, en el salón de actos del Decanato Territorial de Andalucía Occidental. Estos días participaron en las mismas Jesús Julián Urbano Sotomayor, Vocal de OIAC/OIA del Decanato Territorial de Andalucía Occidental y D. Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Moguer, presentando las mismas. Intervinieron como ponentes María Bertrán Girón, Francisco M. Carrasco González, María Cabaleiro Mora, Jefa de Gestión Tributaria de la Gerencia Provincial de Sevilla de la Agencia Tributaria de Andalucía, Benjamín Galán Parra, ponente de la vocalía de ITPAJD del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía y Jesús Ramos Prieto, Catedrático de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad Pablo de Olavide.

Al final de cada jornada se resolvieron las distintas dudas que se fueron planteando en ameno coloquio.



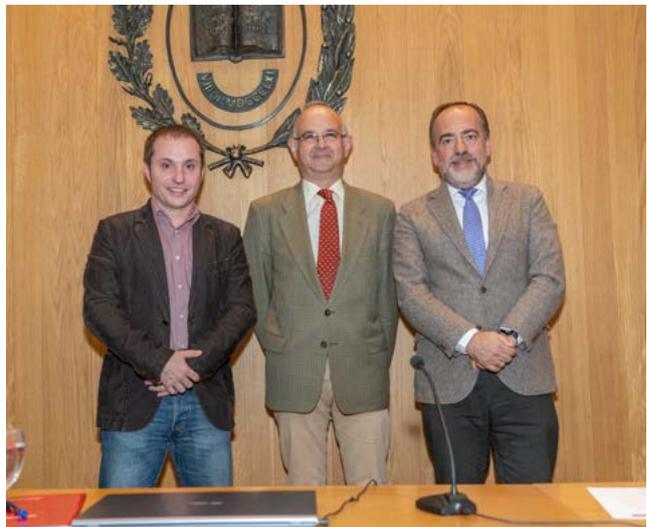
## JORNADA REGISTROS JURÍDICOS Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

**E**l 16 de noviembre de 2023 se celebró la jornada “Registros Jurídicos y nuevas tecnologías” organizada por la Cátedra de Derecho Registral y el Decanato de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores. Manuel Espejo Lerdo De Tejada, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla, se encargó de la presentación de la misma.

Intervinieron como ponentes Óscar Rey Muñoz, Magistrado Encargado del Registro Civil de Sevilla, con la ponencia sobre “La transformación del Registro Civil en la era digital” y Basilio Aguirre Fernández, Director del SER y Registrador de la Propiedad de Almedralejo, quien trató “La reforma del sistema registral por la Ley 11/2023 y los principios hipotecarios”.



*Basilio Aguirre Fernández.*



*De izquierda a derecha Óscar Rey Muñoz, Manuel Espejo Lerdo de Tejada y Basilio Aguirre Fernández.*



*Juan Pablo Murga Fernández  
Profesor Titular de Derecho Civil  
Universidad de Sevilla*

# Vida Corporativa

## TESIS DOCTORAL DE D. SANTIAGO MOLINA ILLESCAS

**S**antiago Molina Illescas, Registrador de la Propiedad de Camas, defendió brillantemente su tesis doctoral sobre “Arrendamientos urbanos y Registro de la Propiedad”, el pasado 17 de noviembre de 2023, en el Salón de Grados de la Facultad de Derecho de la Universidad de Sevilla.

Fue un acto académico solemne y muy emotivo. Obtuvo la máxima calificación, Sobresaliente Cum Laude por unanimidad, por parte de la Comisión evaluadora integrada por los siguientes miembros: Prof. Dr. Manuel Espejo Lerdo de Tejada (Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla), Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Asunción Marín Velarde (Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla), M<sup>a</sup> Angustias Martos Calabrús (Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad de Almería), Prof. Dr. César Hornero Méndez (Profesor Contratado Doctor de Derecho Civil de la Universidad Pablo de Olavide) y el Dr. Basilio Aguirre Fernández (Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores).

La tesis ha sido dirigida por los profesores José Luis Arjona Guajardo-Fajardo (Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de



Santiago Molina (Derecha) junto con Basilio Aguirre



Sevilla) y Juan Pablo Murga Fernández (Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla).

Para alcanzar este máximo grado académico Santiago ha debido completar un Máster Universitario oficial en el que obtuvo Premio Extraordinario al mejor expediente de su promoción y el plan formativo del Programa de Doctorado en Derecho de la Universidad de Sevilla.

Todos los integrantes de la Comisión destacaron unánimemente la extraordinaria tesis realizada, sobre una temática de gran relevancia en la que no existen obras monográficas recientes.

Es un honor para la Universidad de Sevilla contar con un nuevo Doctor que, a su labor como Registrador de la Propiedad, une su condición de Profesor Asociado del Departamento de Derecho Civil y Derecho Internacional Privado.

Los que hemos tenido la suerte de seguirlo de cerca en este proceso, sólo tenemos palabras de absoluto orgullo y admiración ante el magnífico trabajo realizado.





*Mª del Rosario Sánchez Valle  
Profesora Ayudante Doctora de  
Derecho Civil en la US*

# Vida Corporativa

## CRÓNICA CONGRESO INTERNACIONAL “AUTONOMÍA PRIVADA, FAMILIA Y HERENCIA

ASIGNATURAS PENDIENTES Y APROBADAS,  
DIEZ AÑOS DESPUÉS”

**D**iez años después del Congreso que sobre autonomía privada, familia y herencia se celebró en Sevilla, el día 8 de noviembre de 2013, se siguen planteando los mismos y nuevos retos en torno al juego de la autonomía privada y la necesidad de fijar sus límites en ámbitos tan importantes del Derecho privado, como son la familia y la herencia. ¿Se han aprobado algunas de estas asignaturas? ¿Siguen estando pendientes? ¿Se han añadido otras? A estas cuestiones se ha tratado de dar respuesta en el Congreso Internacional “Autonomía privada, familia y herencia. Asignaturas pendientes y aprobadas, diez años después”, que se ha desarrollado en Sevilla en la Facultad de Derecho y en las sedes del Colegio Notarial de Andalucía y del Decanato de los Registradores de la Propiedad de Andalucía Occidental, los días 23 y 24 de noviembre de 2023. Para la celebración del mismo se ha contado con el importante patrocinio del Colegio de Registradores de Andalucía Occidental junto con el de otros colegios profesionales y grupos de investigación.

En el Congreso han participado numerosos y prestigiosos expertos procedentes de distintos sectores: catedráticos y profesores titulares de Universidad, registradores de la propiedad, notarios, jueces, abogados o mediadores, tanto nacionales como extranjeros,

especialmente, italianos. No en vano, se ha tratado de un Congreso Internacional lo que ha permitido realizar un análisis comparativo entre distintos sistemas jurídicos. Ha contado, además, con un nutrido grupo de asistentes y comunicantes, originarios de distintos ámbitos, de dentro y fuera de España.

A lo largo del Congreso se han ido estudiando y debatiendo distintas materias. En la actualidad, la autonomía de la voluntad desarrolla un importante papel en el ámbito del Derecho de familia, lo que lleva a que junto al modelo que podría considerarse tradicional (hombre y mujer con hijos), hayan aparecido diversas formas de familia o modelos familiares como, las parejas de hecho, el matrimonio entre personas del mismo sexo, las familias monoparentales o las familias reconstituídas, lo que va a tener finalmente reflejo en las relaciones filiales.

La acentuación del papel de la voluntad en materia de filiación fue precisamente el tema objeto de análisis en las dos primeras mesas del Congreso. Por una parte, junto a la filiación por naturaleza, por adopción y mediante técnicas de reproducción asistida, se está empezando a abrir paso la posibilidad de reconocer vínculos filiales basados en la existencia de una relación de socioafectividad, al margen de las relaciones biológicas, de tal forma que se tome en consideración no



sólo a los progenitores biológicos, sino también a los socioafectivos. Este posible modelo de filiación pluriparental basado en la voluntad no está exento de dificultades como pusieron de relieve los catedráticos de Derecho Civil, Carlos Martínez de Aguirre y Aldaz e Isabel Zurita Martín.

Por otra parte, el registrador de la propiedad, Juan José Pretel Serrano; los catedráticos de Derecho Civil, Susana Quicios Molina y José Ramón de Verda Beamonte; y el profesor titular de Derecho Civil, Antonio José Vela Sánchez, debatieron sobre algunas de las cuestiones más problemáticas que plantea la gestación por sustitución. ¿Se debería regular en nuestro ordenamiento jurídico? ¿De forma altruista u onerosa? ¿Son válidos los contratos de gestación por sustitución (vulgarmente conocidos como “contratos de vientres de alquiler”)? ¿Atentan contra la dignidad de la mujer gestante? ¿Pueden vulnerar sus derechos fundamentales?



El mayor peso del principio de libertad en el campo del Derecho de familia se evidencia también en la posibilidad de que dos personas que van a contraer un futuro matrimonio puedan pactar las consecuencias personales y económicas en caso de una eventual ruptura matrimonial. Estos pactos prematrimoniales son admitidos, en principio, en nuestro ordenamiento jurídico, pero ¿cuáles son sus límites? ¿Cabe renunciar anticipadamente a la pensión compensatoria?

¿Cabría acordar el régimen de guarda y custodia y visita de unos hijos que aún no han nacido? ¿Tendría ese acuerdo eficacia vinculante? ¿Rige el principio de libertad de forma o tienen que otorgarse en documento público? ¿Cabe aplicar a estos pactos la cláusula rebus sic standibus? A estos y otros interrogantes trataron de dar respuesta los catedráticos de Derecho Civil, M<sup>a</sup> Dolores Cervilla Garzón y





Vicenzo Barba, y el notario, Antonio Ojeda Escobar.

Esta tendencia es la que se observa, asimismo, en el caso de las parejas de hecho, con la existencia de pactos de convivencia o en las empresas familiares, con la elaboración de protocolos familiares, que fueron los temas tratados en la última mesa del Congreso. En ella intervinieron los registradores de la propiedad, Juan José Pretel Serrano y José Ángel Gallego Vega; el notario, Javier Féas Costilla; y el catedrático de Derecho Civil, Ignacio Gallego Domínguez.

Y ese mayor juego del principio de autonomía privada va teniendo entrada también en el ámbito sucesorio, particularmente, sobre uno de sus pilares fundamentales: el sistema legitimario. ¿Legítimas o libertad de testar? En los últimos años, son cada vez más las voces que demandan una revisión profunda del régimen de las legítimas en el sentido de otorgar una mayor libertad al causante. Si bien, las soluciones son diferentes: desde aquellos que con su supresión propugnan un sistema

de absoluta libertad de testar contrapesado con un deber de prestar alimentos, a aquellos que defienden la minoración de la cuota de la legítima o proponen su mantenimiento, pero flexibilizando las causas de desheredación. No obstante, hay autores que se inclinan por mantener el sistema vigente. Estas distintas posturas fueron puestas de manifiesto por los catedráticos de Derecho Civil, Manuel Espejo Lerdo de Tejada, Vicenzo Barba, Marta Ordás Alonso y M<sup>a</sup> Ángeles Egusquiza Balsameda, que se centró en las parejas de hecho; así como por la magistrada Isabel Nicasio Jaramillo; y el notario, Victorio Magariños Blanco.

En esta misma línea, la catedrática de Derecho Civil M<sup>a</sup> José Reyes López, realizó una disertación sobre la fiducia sucesoria como institución que puede ser de gran utilidad, por ejemplo, en la transmisión de empresas familiares, pero de escasa utilización en la práctica dada la complejidad de su regulación y las dificultades sustantivas y fiscales que plantea. Y, el notario Isidoro

Lora-Tamayo Rodríguez, examinó las posibles vías para disponer de forma gratuita en favor de personas con discapacidad.

Por último, se analizaron la mediación, la conciliación y el arbitraje, como métodos extrajudiciales adecuados para resolver los conflictos suscitados en el ámbito familiar y hereditario. En todos ellos tiene un notable protagonismo la autonomía privada de las partes, bien en un momento inicial, como sucede con el arbitraje, bien a lo largo de todo el procedimiento, como es el caso de la mediación. En este sentido, la magistrada, M<sup>a</sup> José Cuenca Bonilla; la notaria, Carmen Vela Fernández; la abogada y mediadora, Isabel Medina Suárez; y el profesor titular de Derecho Civil, abogado y mediador, Carlo Pilia debatieron sobre la conveniencia de configurar el intento de mediación como requisito de procedibilidad previo y obligatorio a la interposición de demandas en el orden civil; sobre las materias que pueden ser objeto de mediación familiar; o sobre el posible papel que los menores pueden tener en el marco de un procedimiento de mediación familiar. Por su parte, el catedrático de Derecho Civil Ángel

Manuel López y López y el profesor titular de Derecho Civil Eugenio Pizarro Moreno centraron su análisis en el arbitraje, concretamente, en el último caso, en toda la problemática que rodea al arbitraje testamentario como, por ejemplo, qué materia puede ser objeto del mismo, ¿las legítimas? La conciliación registral fue objeto de examen por Basilio Aguirre Fernández, registrador y Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores de España.

El Congreso, que ha pretendido servir en cierto modo de homenaje al catedrático de Derecho Civil Carlos Lasarte Álvarez, fue inaugurado por él mismo junto a los profesores José Ramón de Berda y Beamonte y Manuel García Mayo; el registrador de la propiedad, Juan José Pretel Serrano; y el notario, Manuel Seda Hermosín. Tras la clausura llevada a cabo en la sede del Colegio de Registradores por el catedrático de Derecho Civil, Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla; el Decano del Colegio de Registradores de Andalucía Occidental, Manuel Ridruejo Ramírez; y la notaria, Carmen Vela Fernández, el Congreso finalizó con una cena de gala en el Hotel los Seises.



# Vida Corporativa

## PRESENTACIÓN DEL LIBRO “REGISTRO DE LA PROPIEDAD, CONSTITUCIÓN Y ESTADO DE LAS AUTONOMÍAS

BREVE LECTURA CONSTITUCIONAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD”



### MANUEL RIDRUEJO:

Buenas tardes a todos.

Es un honor y una alegría especial presentar el libro “Registro de la Propiedad, Constitución y Estado de las Autonomías” porque el autor es especialmente querido en esta casa.

Tenemos dos catedráticos eméritos para la presentación y un decano emérito porque Juan José es nuestro Decano y siempre será nuestro Decano.

Hoy vienen primeros espadas en todos los ámbitos.

Contamos con el Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla, don Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, el Catedrático Emérito de la Universidad Complutense de Madrid, don Carlos Rogel Vide, el Catedrático Emérito de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla, don Ángel López López, y contamos también con el director de la editorial Reus, don Florencio Sánchez Mansilla.



El Catedrático Emérito de la Universidad Complutense, don Carlos Rogel, es además doctor de Bolonia; ha escrito diversos manuales y publicaciones y dirigido varias colecciones.

El director de la Revista General de Legislación y Jurisprudencia, Catedrático Emérito de la Universidad de Sevilla, don Ángel López, es además una auténtica institución, leyenda viva, tiene rotulada con su nombre el aula de doctorado de la Facultad de Derecho. Eso lo dice todo. Además ha estado ligado también al desarrollo de las autonomías, de las comunidades autónomas, especialmente de la Comunidad Autónoma Andaluza, no solo en la labor de asesoría en materia legislativa en los primeros tiempos de la Junta de Andalucía sino que además ha

sido Presidente del Parlamento andaluz y Consejero de Presidencia cuando aquí el Gobierno de la Junta Andalucía entonces era prácticamente incontestable pero también porque había políticos o había personas que desarrollaban esa labor que también eran incontestables, o sea que cuando hablamos del socialismo de antes no era el de ahora porque los políticos socialistas de antes, las personas que se encargaban de las cosas públicas antes, no son las de ahora.

Para presentar esta obra qué mejor que contar no solo con especialistas del Derecho civil sino también especialistas del desarrollo de la autonomía y en particular de la Comunidad Autónoma andaluza; además, don Ángel López es medalla de oro de Andalucía y medalla del Parlamento de Andalucía.

No me corresponde a mí glosar la obra ni al autor pero es inevitable hacer alguna referencia a la obra. Parte de la evolución del Registro de la Propiedad, de la legislación hipotecaria desde el año 1861 y de cómo se ha ido adaptando en sus principios perfectamente a las distintas constituciones y los distintos cambios políticos. En particular se adapta a los principios constitucionales de la actual Constitución vigente que los toma como propios. Ya en la Ley Hipotecaria en 1861 se recogía el principio de seguridad jurídica, la tutela judicial efectiva, el principio de jerarquía normativa, de legalidad; y es que el Registro de la Propiedad nace con una vocación de permanencia en el tiempo.

Entre los párrafos de la obra destaca literalmente uno que me llama la atención que es el de la exposición de motivos de la ley que dice: *los Registros de la Propiedad los registros de las hipotecas encierran en sus páginas el depósito de intereses permanentes del Estado lo que en ellos se escriba, si bien algunas veces tienen limitado sus efectos a la generación que vive ha de afectar aún más profundamente a los intereses de la generaciones venideras que allí verán escritos los derechos de propiedad, la serie de las sucesiones, las alianzas de la familia, la garantía del crédito y la seguridad de las transacciones verificadas en los siglos que pasaron. Parece que el legislador de entonces veía que esto iba para largo y que los distintos cambios normativos iban a ser perfectamente adaptables o acoplables a los principios hipotecarios que ya se sancionaban.*

Respecto del autor, Juan José Pretel Serrano, en el reverso del libro se dice que es Registrador de la Propiedad, Notario, Abogado del Estado excedente, antiguo Letrado de la Dirección General de los Registros y del Notariado, fue Subdirector General de Nacionalidad y Estado Civil, Director del Servicio de Estudios del Colegio Nacional del Colegio de Registradores. Ha sido decano de este Decanato de Andalucía Occidental. Pero además ha sido mi preparador, y eso no lo dice en el libro. Yo oí mis primeras grandes clases magistrales del Derecho con él. Entre sus cualidades jurídicas

destaca su extraordinaria capacidad de análisis y de síntesis; cualquier problemática jurídica enseguida la ubica, la desarrolla y la relaciona con todas las instituciones que maneja a la perfección. Cuando empezamos el tema uno de Derecho, con el concepto del Derecho, nos dice que el ordenamiento jurídico no es un mero conglomerado de normas, sino que son un conjunto de normas organizadas, colocadas instrumentalmente como si tuviéramos que jugar al ajedrez con las piezas jurídicas colocadas en el tablero, como el Bobby Fischer jurídico.

No quiero ocupar más tiempo. Doy paso a la presentación del libro. Estoy seguro que vamos a tener una tarde de las que se recuerda.

Muchas gracias.

### **GUILLELMO CERDEIRA:**

Lamento antes que nada, para los que ya estuvieron en el Congreso Internacional de Familia recientemente celebrado y que clausuramos aquí hace menos de una semana, que vaya a repetir una anécdota; quiero comenzar trayendo el recuerdo de la mejor definición que de profesor universitario he conocido yo, no sé si Ángel López recordará la definición que daba don Manuel Olivencia del profesor universitario como “vanidad y pobreza en una sola pieza”. Quería yo recordarlo porque es verdad que cumplo ambos rasgos del profesor universitario: confieso ser vanidoso, pero hoy también con sinceridad, confieso que me siento aquí como mera comparsa, como figurante de verdaderos maestros del Derecho.

Para quienes niegan que existan juristas teóricos, para mi apoyo traigo de quien pudiera considerarse como el Castán de los siglos dieciocho y diecinueve a nivel europeo, hasta que llegó la era en la que quedó anacrónico, este manual de Recitaciones del Derecho Civil, de Juan HEINECIO; en un pasaje refiriéndose a la interpretación de las leyes dice: “El jurisconsulto primero sabe las leyes, después las

interpreta rectamente, y por último las aplica con acierto a los casos en que todos los días se ofrecen en la guerra civil. Estos tres requisitos están de tal suerte enlazados, que el que los separe y desuna no podrá llamarse jurisconsulto. En efecto, el que sabe las leyes pero no las interpreta rectamente, más bien que jurisconsulto deberá llamarse "Leguleyo". El que las sabe y las interpreta, pero no las aplica, es "jurisperito", más no jurisconsulto. Y el que verdaderamente se consagra a la práctica y al foro, pero está destituido de ciencia y los auxilios que presta la interpretación, se llamará "Rábula". Finalmente aquél que sabe las leyes, las interpreta bien, y las aplica debidamente a los casos que ocurren, es el que en realidad merece el nombre de jurisconsulto". Entre ellos (los jurisconsultos) considero a todos los que me rodean menos yo, pues Juan José, tú eres jurisconsulto de verdad.

Estoy aquí hoy entre tan insignes maestros por una razón coyuntural. Ya se anunció que con Juan José Pretel soy codirector de la colección de Derecho Hipotecario y Notarial de la editorial Reus, en la que participan en su consejo de redacción ilustres juristas, también del Notariado y del ámbito de profesores de la Universidad como el profesor Manuel Espejo, Carmen Vela y Juan José Jurado, que también es miembro del consejo. Quiero destacar que la editorial Reus no está en el ranking en lo más alto, pero a mí eso me importa poco la verdad y me importó poco porque a lo mejor siempre he sido defensor de causas perdidas; pero lo cierto es que aparte de ser la Editorial Jurídica más antigua hispanoamericana (fue fundada en 1852 un año después del famoso proyecto de Código Civil y de la obra de García Goyena comentándolo), yo diría, si no me equivoco, que es la única editorial española que no ha sido controlada por el "invasor extranjero"; siempre la comparo con el pueblo de Asterix. Es verdad que casi todas las demás editoriales españolas han sido compradas, fusionada o absorbidas, por una editorial extranjera, algunas de gran prestigio, y en un par de años han pasado de una editorial a otra incluso; no voy a decir nombres. Para mí es un honor poder codirigir esa colección,

o más bien ser yo el ayudante de Juan José porque es el que ha iniciado la nueva era de esa colección ante mi incompetencia de llevarla durante dos años de forma muy infructuosa.

Quiero pensar que junto a esta razón que veo coyuntural estoy aquí por una razón más profunda o radical, no por extrema, sino en su sentido etimológico, por una cuestión de raíz y creo que es la amistad que hemos trabado Juan José Pretel y yo; sé que hay quien le tiene miedo reverencial, hay quien incluso le tiene miedo sin más, y en mi departamento me lo dijeron; pero nada de eso está justificado; igual que en el amor, en la amistad también hay química y desde un primer momento creo que se trabó entre nosotros una amistad sincera, por su inteligencia y porque es muy irónico (yo más bien soy burlón); creo que hemos mantenido esa amistad; ya no recuerdo en qué año nos conocimos, a tanto no llega esta relación sentimental para que me acuerde de tantos detalles, pero creo que hemos mantenido dicha amistad al estilo, sin ser ironía, de un libro bellísimo que en uno de sus pasajes dice (refiriéndose a la amistad): la confidencia la corrompe, el mucho trato la destruye y el respeto la conserva. Yo creo que nuestra amistad está basada en el respeto mutuo, en la admiración y en el afecto y por eso, por estar aquí te doy las gracias por tu libro, del que ya han hablado otros mejor que yo lo haría y por ser comparsa inicial. Muchas gracias.

### **JUAN JOSÉ PRETEL:**

Con el inicial retraso que hemos tenido y el lógico cansancio que se nota en las caras de ustedes voy a ser muy breve, voy a hablar muy poco de mi libro.

Muchísimas gracias a todos por los elogios que se me han hecho. La verdad es que me siento abrumado. Y muchas gracias también a todos los que estáis aquí, más como amigos que como otra cosa.

Este libro tiene su origen en otros libros como suele ocurrir casi siempre; o más exactamente, ha



*Juan José Pretel Serrano con su familia.*

habido tres libros que son los que han abocado a que yo al final lo escribiera: 1) “Derecho reales Derecho Hipotecario”, de Manuel Peña, porque fue el primero y de momento el único que ha escrito del Derecho Hipotecario desde el punto de vista del procedimiento registral; en su momento fue de como un aldabonazo al hacernos ver que había otra manera de exponer esta materia. 2) Otro libro, que lo tengo aquí, y para mí también fue en su momento un campanazo tremendo: es “Disciplina constitucional de la propiedad privada” del profesor Ángel López; me decía en broma antes de empezar que también ha publicado de otras cosas, aunque casi siempre se le cita por este libro; es un auténtico catecismo para hablar de la propiedad desde la perspectiva constitucional; y la verdad es que cuando yo le rogué que viniera para la presentación de mi libro lo hice

porque no hay otro autor como él que haya enfocado tanto o haya releído tanto al Derecho Civil desde el punto de vista de la Constitución. 3) Y el tercer libro (tengo aquí el primero de los tomos; falta el segundo que es mucho más grueso) es de Carlos Rogel; en su día pidió colaboración al Colegio de Registradores para esta publicación, haciéndome ver que no solamente había Derecho Civil dentro del Código Civil, que no solamente había competencias civiles en el Estado central y en las Comunidades Autónomas con Derecho Civil foral o especial, sino que todas las Comunidades Autónomas estaban legislando sobre Derecho Civil y que era ya recopilable; la edición es del año 2007 y seguramente si se hiciera hoy tendrían que hacerse 8 ó 9 volúmenes. Este triple enfoque fue el que me llevó a escribir este pequeño libro que ya lo han presentado todos los



*De izquierda a derecha: Florencio Sánchez Mansilla, Carlos Rogel Vide, Ángel López López, Juan José Pretel Serrano, Manuel Ridruejo Ramírez y Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla.*

que me han precedido.

No voy a contaros con detalle lo que dice el libro, salvo en algún comentario concreto. Voy a hacer, ante todo, referencia a alguna de las cosas que se han comentado.

Respecto de las palabras iniciales que ha dicho nuestro Decano, en concreto la cita que ha hecho de la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 cuando dice que los registros de la propiedad están llamados a ser la historia escrita de las generaciones venideras pues allí verán escritos los derechos de la propiedad, la serie de las sucesiones, las alianzas de las familias, la garantía del crédito y la seguridad de las transacciones verificadas en los siglos que pasaron. Es una cita que yo con relativa frecuencia hago cuando nos reunimos los de mi promoción de

registradores (que fuimos del año 1984); es lógico acudir a "1984", el libro de George ORWELL donde el Ministerio de la Verdad está encargado de cambiar el pasado; al respecto siempre digo si Orwell hubiera conocido nuestros libros del Registro probablemente hubiera contado esta falsificación del pasado de manera muy distinta.

En cuanto al enfoque que el profesor Ángel López ha realizado refiriéndose a la naturaleza del procedimiento registral próxima a la judicial, yo tengo aquí una cita que está letra pequeña en el libro, del constitucionalista J. BASTIDA FREIJEDO en un artículo que se llama Constitución, Seguridad Jurídica y Registro de la Propiedad: nos dice que el artículo 149.1.8ª de la C.E. cuando hace referencia al Registro de la Propiedad (registros

jurídicos) dentro de las competencias estatales, expresa el deseo del constituyente de situar la organización y la función registral en un plano cercano al Poder Judicial, como poder único para toda España, constituido por funcionarios públicos independientes y sometidos a un régimen de responsabilidad unitaria.

También nos ha destacado el profesor Ángel López que nuestra legislación hipotecaria vino a recoger principios derivados de la Ilustración. Yo no soy constitucionalista pero estudiando un poco la teoría general del derecho fácilmente se llega a Luigi FERRAJOLI quien como sabemos habla de las Constituciones rígidas, en el sentido que vienen a positivizar los principios de la Ilustración y a partir de ese momento se convierten ya en principios institucionales (desde la Ley Fundamental de Bonn para acá). Hoy además hablamos del medio ambiente, de derecho a la protección de datos, del derecho a la protección del patrimonio de la humanidad, ... etc. Manifestaciones todas ellas de los llamados derechos de tercera generación, que he querido destacar que en cierta medida el Registro de la Propiedad los introduce hablando de suelos contaminados, defendiendo el dominio público, ... ; todos estos nuevos ámbitos o datos que introducimos y que plasmamos dentro de las inscripciones registrales.

Al profesor Carlos Rogel he de agradecer, además del elogio de mi persona, la precisión y exactitud con la que ha sabido sintetizar el contenido del libro. En un comentario privado, antes de tomar la decisión de publicarlo, me animó a ello haciéndome ver que el contenido y el tema iba mucho más allá de la modestia del título que había elegido, a la vez que me felicitó por la valentía de algunos comentarios y por abordar una materia que hasta ahora se había hecho solamente de manera fragmentaria.

Al profesor Guillermo Cerdeira, agradezco muchísimo su pública amistad y la cita que ha

traído de Juan HEINECIO; pero voy a hacerle con todo cariño una pequeña precisión: el “Castán” siempre ha sido español, y el llamado “Castán” de finales del Siglo XVIII y de casi todo el XIX era el Febrero (su “Librería de Escribanos”) del que José Castán siguió su sistemática. José Febrero cuando se enfrenta a una figura contractual nos dice quiénes pueden contratar, sobre qué puedo contratar y qué requisitos formales han de cumplirse e introduce a continuación un formulario porque se trata de una guía para la práctica de Escribanos; el Consejo General del Notariado hizo una edición facsímil muy bien cuidada en el año 1991.

Aparte de esto, también tengo que decir que más o menos he querido hacer ver en el libro que a pesar de las referencias escasas que se hace en las Constituciones al Registro de la Propiedad (algunas anecdóticas, como la que hace la Constitución de 1876 refiriéndose simplemente a que los senadores vitalicios podían acreditar su renta exigida mediante certificaciones del Registro de la Propiedad), ya desde la Ley Hipotecaria de 1861 encontramos los principios básicos que después han venido a establecer los cimientos de nuestro Ordenamiento jurídico.

Por lo que se refiere a la Segunda parte del libro, cabe destacar que he querido reflejar no solamente los problemas que pueden derivarse de la competencia “ejecutiva” que en el Registro de la Propiedad tienen (en distinto grado) las Comunidades Autónomas, sino también poner de manifiesto la peculiaridad que supone que sean funcionarios de un cuerpo estatal los que apliquen crecientemente el Derecho autonómico, en todo lo que se refiere al estatuto de la propiedad en sentido amplio.

Termino, no sin volver a agradecer vuestra presencia aquí y la generosidad de la editorial Reus con la publicación del libro y con la creación de esta colección que ojalá hagamos que sea fructífera y que los compañeros se animen a publicar en la misma.

# Vida Corporativa

## SEMBLANZA DE JUAN JOSÉ PRETEL Y ANÁLISIS DE SU OBRA SOBRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD



*Carlos Rogel Vide  
Catedrático Emérito de Derecho Civil  
de la Universidad Complutense  
de Madrid*

**B**uenas tardes. Como coordinador de las colecciones de la Editorial Reus – cuyo director general, Don Florencio Sánchez, nos acompaña– y por benevolencia de ustedes, tengo el encargo, muy honroso, de dibujar unos trazos sobre Juan José Pretel –hombre modesto, de muchas luces y obras– y sobre su libro acerca del *Registro de la Propiedad, Constitución y Estado de las Autonomías*.

Tal haré, seguidamente, durante unos 12 minutos.

Juan José Pretel, que nació el 27 de mayo de 1957, estudió Derecho en Murcia –“La que cubierta, en todo tiempo, de flor está”–, entre los años 74 y 79 del Pasado Siglo, residiendo, durante los mismos y si no me equivoco, en el Colegio Mayor Cardenal Belluga. Sus calificaciones en Civil oscilaron entre el sobresaliente y la matrícula de honor, siendo esta última nota la correspondiente al Civil III y IV, según me dice uno de sus profesores de entonces, José Antonio Cobacho, civilista notable y Rector de Murcia que fue. Cobacho recuerda nítidamente a Juan José, recordando también su buena disposición, su buen talante y su enorme capacidad como estudiante. Me encarga que le de abrazos y recuerdos de su parte, cual hago.

Terminada su carrera en 1979, inició, acto seguido, la preparación de la oposición de Registrador de

la Propiedad, oposición que ganó en 1984, con el número 1, según recuerda uno de sus compañeros de promoción, Antonio Pau, que tiene escrito, al respecto, lo siguiente: “Juan José era admirado y querido por todos, por su inteligencia y fino sentido del humor”.

En 1985, Pretel, Pau y García Urbano, ganaron, en buena lid, las tres plazas, convocadas al respecto, de Letrados de la Dirección General de los Registros, siendo asimilado Pretel a Notario y accediendo también, en ese mismo año, a la Abogacía del Estado.

Al ser una de las funciones de los dichos letrados el presidir las oposiciones de Registros y Notarías, presidió la oposición de Notarías que se desarrolló entre los años 1986 y 1987, oposición de cuyo Tribunal formaba yo parte también, en mi condición de catedrático de Derecho civil de Valladolid, entonces. Yo tenía, al empezar la oposición dicha, 37 años. Juan José Pretel tenía menos de 30. Desde entonces nos conocemos y nos tratamos. A lo largo de un año, prácticamente, y disfrutando de unas meriendas de Rodilla o de Mallorca –no recuerdo bien– que nos pusieron, sedentarios, unos kilos de más, hicimos justicia y, cuando pudimos, caridad, nos llevamos bien los miembros del Tribunal y pudimos apreciar las muchas cualidades de nuestro joven Presidente –amable, reidor, pendiente de nosotros y de los opositores, conocedor del temario al



dedillo—, cualidades que siempre ha querido disimular —sin conseguirlo, gracias a Dios— con su modestia.

Finalizada la oposición, Juan José Pretel se dedicó, en cuerpo y alma, a atender y solventar las cuestiones relacionadas con los Cuerpos a que pertenece, siendo Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores, Patrono de la Fundación Coloquio Jurídico Europeo, Consejero de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Subdirector General de Nacionalidad y Estado Civil, Miembro de la Comisión Internacional de Estado Civil y Experto del Comité de Asuntos Jurídicos del Consejo de Europa, y seguro que me dejo cosas en el tintero.

Se acomodó, en fin, en Sevilla, donde ejerció cargos de responsabilidad entre los registradores, organizando el año 2019, en dicha ciudad, el 5º Congreso Nacional de Registradores, atendiendo, en la actualidad, su Registro Mercantil y teniendo la satisfacción de ver como su hijo aprobó, recientemente, la oposición de Notarias con el nº 1, recibiendo, por ello, la Cruz de la Orden de San Raimundo de Peñafort.

Juan José Pretel ha estado siempre a gusto entre los profesores de Derecho civil, tratando, entre muchos otros, a Manuel Peña y Manuel Amorós, discípulos de Federico de Castro, así como al Maestro Diego Espín. Esa querencia le llevó a escribir no pocos trabajos científicos, analizando, entre otros temas, los siguientes: Registro civil, capitulaciones matrimoniales, régimen económico matrimonial, calificación y procedimiento registral, hipoteca, Ley del suelo, sociedades anónimas, nacionalidad y vecindad, superficie, anticresis, menores y crisis de pareja, impulsando la Cátedra de Derecho Registral y colaborando con el Departamento de Derecho civil de la Universidad de Sevilla. Ya en 1990 y con García Urbano, había redactado unas Instituciones de Derecho privado para la UNED. Muy recientemente, participó en la gestación de los Estudios en honor de nuestro común amigo Luis Humberto Clavería, que Dios tenga en su Gloria.

Todo ello sabido, lógico es que, relanzada la colección de Derecho hipotecario y notarial de la Editorial Reus por el profesor Guillermo Cerdeira, acompañado



de una pléyade de catedráticos, notarios y registradores de los cuatro puntos cardinales de España, se pensara, pensáramos en él, como autor de la primera monografía de este nuevo tiempo, pensando también, todos nosotros, que sería, en el futuro, un magnífico codirector que acompañase al profesor Cerdeira, lo cual aceptó encantando Juan José Pretel. Hecha, sucintamente, su semblanza, haré referencia, seguidamente, a las líneas maestras y aspectos más destacables de la obra que acaba de publicar en Reus y hoy presentamos, con el muy interesante título, como todos ustedes saben, de *Registro de la Propiedad, Constitución y Estado de las Autonomías*, que glosaré seguidamente.

En no pocas ocasiones –cabe decir, para comenzar–, la Constitución, cual si del Quijote se tratase, aparece en las bibliotecas, bien visible y poco abierta, poco consultada, casi inmaculada, a pesar de ser el vértice, laudatorio, de nuestro entero sistema jurídico, símbolo de democracia y libertad. Entendiéndolo así, Juan José Pretel pretende, desde el título mismo de su obra, constitucionalizar, dignificándolo, el Registro mismo de la Propiedad, en el

bien entendido de que la propiedad privada de los bienes todos, singularmente la de los inmuebles, es un rasgo definitorio del Ordenamiento Jurídico, señalando el artículo 33.1 de la Constitución dicha –enmarcado dentro de la Sección que trata de los derechos y deberes de los ciudadanos– que “Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia”, en tanto que el 33.2 precisa que “La función social de estos derechos delimitará su contenido de acuerdo con las leyes”.

Si la propiedad privada es digna de protección, más digna lo es, si cabe, la propiedad de los inmuebles registrada, al estar dotada, la misma, de publicidad y garantías que posibilitan el mejor conocimiento de los inmuebles dichos, sus características y sus hipotéticas cargas, posibilitando, así, y dando seguridad al crédito territorial. El Registro de la Propiedad, por esta vía, tiene –ya desde antiguo– raigambre y acomodo constitucional, señalando el artículo 149.1.8ª de nuestra Carta Magna que el Estado tiene competencia exclusiva sobre “la ordenación de los registros e instrumentos públicos”.



Moviéndose sobre estas bases, Juan José Pretel nos pone de relieve, entre otras cosas, las siguientes.

– Ya en la Ley Hipotecaria de 1861 hay referencias a los que, posteriormente, vendrán a consagrarse como principios básicos constitucionales, cual la jerarquía normativa, la tutela judicial o la seguridad jurídica, que lleva aparejados los de legitimación y fe pública, como manifestación de la confianza en la situación publicada en el Registro.

- La propiedad publicada registralmente es una propiedad más protegida que la no publicada, al estar amparado y protegido el titular registral frente al titular no inscrito.
- Existe un sistema de presunción de exactitud (de fe pública) que exige una correcta depuración de los actos o contratos que acceden al Registro.

- Existe un procedimiento registral –como soporte de la confianza legítima– y un funcionario especial, el Registrador de la Propiedad, que el Maestro Lacruz define como “profesional jurista, encargado de funciones públicas de valoración jurídica, propias de un árbitro imparcial y ajeno al asunto, que no un burócrata al servicio de la Administración”.
- Más allá del procedimiento registral, existe un principio constitucional de tutela judicial efectiva y de prohibición de la indefensión.
- El Registro de la Propiedad está relacionado con el medio ambiente –uno de los aspectos más innovadores y característicos de la parte dogmática de la Constitución de 1978–, estando relacionado también con el urbanismo, la vivienda y la protección de la misma.



Sobre las bases constitucionales dichas, Juan José Pretel dedica la Segunda Parte de su monografía a estudiar el Registro de la Propiedad como organismo del Estado, aun teniendo las Comunidades Autónomas algunas competencias de carácter ejecutivo, estudiando también el Registro como institución y como oficina, así como la regulación del Estatuto del Registrador y el papel de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes Dirección General de los Registros y del Notariado), refiriéndose, finalmente, a Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de digitalización de actuaciones notariales y registrales”.

Este es, a mi modesto entender, el esqueleto del muy interesante libro de Juan José Pretel sobre el Registro de la Propiedad visto desde una perspectiva constitucional. Por supuesto, en el mismo se contienen, también, muchos otros datos y reflexiones sobre los principios fundamentales del sistema hipotecario, la función registral como algo distinto de la Jurisdic-

ción y la Administración, la seguridad jurídica desde la perspectiva constitucional, el principio de confianza legítima, el procedimiento registral como camino para llegar a la presunción de exactitud del contenido del Registro, el principio constitucional de tutela judicial efectiva y el de prohibición de la indefensión, en fin—, contando, el libro que glosó, con 200 páginas casi, más de 200 notas y numerosa bibliografía, constituyendo, el conjunto, una obra cartesianamente ordenada, de fácil y útil lectura, cuando no obligada.

Con suerte y la colaboración de presentes y ausentes, detrás de ella vendrán muchas más de la colección de Derecho Hipotecario y Registral de Reus.

Mis felicitaciones —en todo caso— al autor, al que deseo larga y venturosa vida, deseándole también que, para regocijo de su familia, el Sevilla —sin detrimento del Betis— recupere sus días de esplendor.

Nada más. Muchas gracias por su atención.



*Sara Gómez López  
Registradora de la Propiedad*

# Vida Corporativa

## ENTREGA DE LA MEDALLA DE HONOR DEL COLEGIO DE REGISTRADORES A JOSÉ ANTONIO PAISAL GONZÁLEZ

LA JUNTA TERRITORIAL DE NUESTRO DECANATO, EN SU SESIÓN DE 28 DE JUNIO DE 2023, ACORDÓ POR UNANIMIDAD, –CON MI ABSTENCIÓN– APROBAR LA CONCESIÓN DE LA MEDALLA DE HONOR DE NUESTRO COLEGIO, PARA JOSÉ ANTONIO PAISAL GONZÁLEZ, OFICIAL SUPERIOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUNTA UMBRÍA. LA ENTREGA DE LA MEDALLA TUVO LUGAR EL PASADO 21 DE DICIEMBRE, TRAS LA ASAMBLEA PREVIA A LA SIEMPRE ENTRAÑABLE COPA DE NAVIDAD.

**J**osé nació en Huelva en 1966. Comenzó a trabajar en el entonces único Registro de la Propiedad de Huelva, en junio de 1984, ascendió a Auxiliar de 2ª en 1989, a Auxiliar de 1ª en julio de 1993, y aprobó el examen de Oficial el 1 diciembre 1998.

Durante sus años de trabajo en los Registros de Huelva desempeñó todo tipo de labores, y desde su incorporación como Oficial despachó toda clase de documentos, destacando sus conocimientos en Urbanismo. En marzo del año 2008, decide tomar la iniciativa para formar un equipo y configurar la plantilla del nuevo Registro demarcado de Punta Umbría, donde lleva realizando desde entonces su estupendo trabajo. Ha terminado el grado en Derecho con excelentes calificaciones –con el TFG en materia de protección del dominio público marítimo terrestre, cuestión candente en nuestro Registro– y el master de acceso a la Abogacía.

De él destacaría, desde luego, su capacidad de esfuerzo y sacrificio, –quizás proveniente de su formación en artes marciales– su pulcritud, su orden, su organización en el trabajo, el control absoluto de la aplicación de gestión, Experior, y de todas las herramientas del

Registro y su capacidad para despachar cualquier tipo de documento. Controla las copias de seguridad, es Responsable de seguridad en materia de protección de datos y Nexo Crab y tiene un gran nivel de formación informática a nivel usuario.

Desde que tomé posesión, su lealtad y su apoyo han sido constantes, y ha sabido conjugar su autoridad con el resto del personal, (que lo llama cariñosamente Pai), y que lo respeta, porque se lo gana día a día, –es el primero en ponerse al frente para cualquier tarea en la oficina y el último en irse– con su compañerismo con ellos.

Por todo ello, quería agradecer y reconocer públicamente su excelente trabajo y quería hacerlo ahora, ahora que no se jubila, ahora que le queda mucho tiempo por delante y ahora que tenemos nuevos retos a la vista, como el que nos plantea el nuevo Registro electrónico. Es un orgullo contar con él.

Y gracias también a la Junta territorial por su concesión y especialmente a nuestro Decano –Don Manuel Ridruejo– y nuestra Vocal de Relaciones Institucionales –Doña Reyes Muñoz– por sus cariñosas palabras en el acto de la entrega.

ENTREGA DE LA MEDALLA DE HONOR DEL COLEGIO DE REGISTRADORES  
A JOSÉ ANTONIO PAISAL GONZÁLEZ





# COPA DE NAVIDAD 2023











# Prensa

Cinco de las 46 plazas nacionales a registrador de la propiedad tienen a... <https://www.eldiadecordoba.es/cordoba/cinco-plazas-nacionales-registr...>

**elDía** DE CÓRDOBA

REGÍSTRATE | INCORPORACIÓN

Cinco de las 46 plazas nacionales a registrador de la propiedad tienen acento cordobés: "El esfuerzo ha merecido la pena"

OPOSICIONES

## Cinco de las 46 plazas nacionales a registrador de la propiedad tienen acento cordobés: "El esfuerzo ha merecido la pena"

- María Fernández-Figueroa Martínez-Sagrera, Pablo Castellano Castro, Alberto Zurita Rico, Montserrat Zafra Gómez-Limón y Marcos Reyes Cívico aprobaron unas de las oposiciones más duras de España y comenzarán a trabajar en octubre
- [Cuatro estudiantes cordobesas presentan ante las Naciones Unidas sus propuestas sociales y sostenibles](#)
- [Estas son las notas de Selectividad más altas de Córdoba](#)



Pablo Castellano, Montserrat Zafra y Marcos Reyes posan en el registro de la propiedad de Córdoba. / MIGUEL ÁNGEL SALAS

ALEJANDRO BALSERA  
06 de febrero, 2022 - 06:00h

Para ser registrador de la propiedad hay que estudiarse 372 temas sobre Derecho Civil, Derecho Mercantil, Derecho Administrativo, Derecho Procesal, Derecho Hipotecario, Derecho Fiscal y Derecho Notarial. También hay que ser licenciado en Derecho, pero lo más duro, sin duda, es enfrentarse a sus oposiciones, consideradas como unas de las más complicadas de todo el sistema de acceso a la administración pública española.

Este 2023 salieron a penas 49 plazas de registrador de la propiedad en toda España, cinco de ellas reservadas para personas con discapacidad. Pues de las 46 conseguidas finalmente -solo una de personas con discapacidad-, cinco han sido logradadas por cordobeses. Es decir, casi el 10% de los próximos registradores de la propiedad de España son de Córdoba y su provincia.

María Fernández-Figueroa Martínez-Sagrera, Pablo Castellano Castro, Alberto Zurita Rico, Montserrat Zafra Gómez-Limón y Marcos Reyes Cívico han sido los cordobeses "afortunados" que con mucho esfuerzo y tras años de sacrificio y estudio -unos más que otros- han logrado **superar con éxito los dos exámenes orales y los dos teóricos de esta oposición** que oferta plazas cada dos años y que tanta fama tiene por su dificultad.

### María Fernández-Figueroa Martínez-Sagrera

Con tan solo 26 años, María es la más joven de los cinco registradores de la propiedad cordobeses que empezarán a ejercer su profesión este 2023 tras aprobar una de las oposiciones más complicadas de toda la administración pública del país. Lo más increíble es que ha logrado este hito con tan solo tres años de preparación y quedando **la número 17 de las 46 plazas sacadas para toda España**.

"Quiero agradecerle esto a mi familia y sobre todo a mi preparadora porque sin ella no lo hubiese conseguido. Hay preparadores que son buenos motivando, planificando o enseñando, pero ella es buena en todo", explica María, que recuerda ese 30 de mayo en el que salieron las notas finales con una alegría infinita: "Salí por la tarde-noche y **estaba en mi casa con mi familia, que no pudo contener la emoción**. Sabiendo la nota, miro atrás y la verdad es que, pese al esfuerzo y a que he tenido que renunciar a muchos planes, repetiría esos tres años de estudio con los ojos cerrados", añade.

Así es como María ha cumplido de forma precoz con el sueño que tenía desde que comenzó el doble grado de Derecho y ADE en la universidad madrileña ICADE. Bajo el lema que a los cuatro vientos defiende María a capa y espada: "**todo lo que vale la pena se consigue con esfuerzo**", esta joven cordobesa está más que preparada para que, a partir del próximo mes de octubre, conozca su destino y este oficio de primera mano como había deseado desde hace tantos años.



María Fernández-Figueroa Martínez-Sagrera / EL DÍA

### Pablo Castellano Castro

A sus 33 años de edad, a Pablo le ha costado nada más y nada menos que **10 años sacar esta oposición**. Es el claro ejemplo de que con esfuerzo los sueños se cumplen, pues estuvo muy cerca de abandonar hace dos años tras caer en el último de los cuatro exámenes. Sin embargo, su preparador lo animó y un gran cambio de mentalidad le ha valido para ser a día de hoy registrador de la propiedad. Y es que, como admite, "es duro ver a tus amigos casados y con niños y tú mientras estudiando", pero el "estado psicológico es fundamental" y "tienes que tener claro que si haces esta oposición es para aprobarla". Tras privarse de muchas cosas durante una década e incluso rechazar ofertas de trabajo en despachos, Pablo tenía claro lo que quería ser y el 30 de mayo oficialmente lo logró: "Me vine a Córdoba pese a vivir en Madrid y no quería saber nada de nadie, ni fui a la Feria. El día que salió la nota tenía muchos nervios, estaba en casa de mi hermano con la familia y fueron ellos quienes

### Marcos Reyes Cívico

A sus 27 años y tras cuatro años y medio de constante estudio y de muchísimo sacrificio, todavía le cuesta asumir ese momento que vivió el pasado 30 de mayo cuando supo que había aprobado. 'Estaba con mis padres y mi novia y nos pasamos todo el día esperando la nota. Cuando salió, **sentí más alivio que felicidad porque me quedé en shock**', señala el joven de Córdoba capital.

Marcos, que estudió el grado de Derecho en la Universidad de Córdoba, ahora echa la vista atrás y admite que se le han hecho 'cortos' los más de cuatro años de estudio de la oposición pese a que las semanas se les hacían 'eternas'. Como comenta, **'el esfuerzo y sacrificar la juventud ha merecido la pena'** y el resultado ya lo tiene en sus manos, ya que puede decir con orgullo que es registrador de la propiedad, objetivo que se puso durante la carrera, pues en su época de instituto pensaba enfocarse en ser notario.

**'Lo realmente importante viene a partir de octubre'**. Así de contundente es un Marcos que de los alrededor de 70 destinos posibles que le pueden tocar, desea no alejarse mucho de su Córdoba natal y su familia. Con la ilusión de empezar a sentirse 'parte de la empresa', aunque con algo de 'miedo', a sus 27 años está más que listo para 'aplicar' lo que **con esfuerzo y mucho trabajo ha preparado durante tanto tiempo**.



miraron la nota porque yo no quería, pero al salir, **gritamos de alegría y lloramos porque el esfuerzo dio la recompensa**', recuerda.

Todavía no se cree lo conseguido este joven de Córdoba capital que estudió el grado de Derecho en la UCO, pero, tras una muy larga oposición que estudió entre Córdoba y Madrid y cuyo resultado agradece a su familia y a su preparador, ahora está muerto de ganas de **'elegir destino, entrar en rutina y coger por fin la dinámica de trabajo'** que tanto ha deseado.



Pablo Castellano Castro. / MIGUEL ANGEL SALAS

### Alberto Zurita Rico

A sus 29 y tras siete años y medio enfrentándose a la dura oposición de registrador de la propiedad, Alberto por fin ha conseguido la tan deseada plaza. La publicación de la nota final le pilló junto a su novia en Murcia, donde ha pasado gran parte de su preparación. Al momento de enterarse de su logro, la alegría fue máxima y se puso **'loco de contento y muy feliz'** llamando a su familia al momento para darles la noticia y recibiendo las felicitaciones por parte de su preparador, Santiago Ruiz.

Y es que Alberto rompió todos los pronósticos, pues tras el tercer examen de la oposición llegó al cuarto como el **último de los 60 que pasaron y de 45 plazas disponibles, superó a 15 personas**. 'Tras varios intentos me decían que era complicado, pero fui cabezón y lo he conseguido', destaca este joven de Priego de Córdoba que más tarde estudiase el grado de Derecho en la UCO. Desde cuarto de la ESO quería ser registrador de la propiedad, de ahí que más tarde estudiase el grado de Derecho en la UCO.

'Lo más duro es el ritmo de vida que llevas. Yo estudiaba seis días semanales y con solo uno de descanso apenas puedes hacer planes. Al final lo sufría mucho yo y también mi novia que vive conmigo porque no puedes hacer planes', señala un Alberto que espera recibir cualquiera de los 70 destinos en el que le tocará tomar posesión del cargo a partir de octubre. Será un reto que "da miedo", pero ante el que está **preparado y con muchas ganas de aprender día a día**.



Alberto Zurita Rico. / EL CÍA

### Montserrat Zafra Gómez-Limón

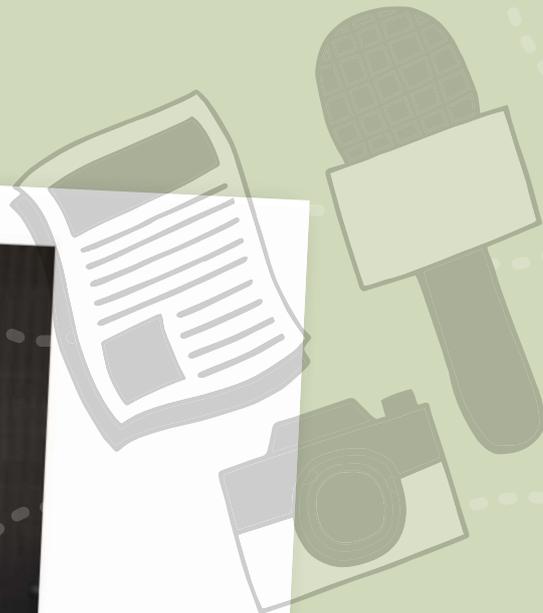
A sus 28 años de edad y después de cinco años y medio enfrentándose a una de las oposiciones más duras de toda la administración pública española, Montse ya es registradora de la propiedad. Ha sido un camino "durísimo", tal y como lo define esta joven de Córdoba capital que advierte de que "al principio se te hace cuesta arriba todo, aunque luego es acostumbrarse, pero renuncias a muchas cosas y **es duro tener que encerrarse a estudiar después de terminar la carrera**".

Algo que le duele a Montse y que es un claro ejemplo del sacrificio al que hay que someterse es que en la boda de su hermano solo pudo estar en la iglesia. Sin embargo, dejando atrás el "proceso duro", el resultado "merece la pena", y más cuando recuerda un momento que para ella ya es inolvidable: "Estaba en Madrid con dos primas mías. **Cuando salió la nota no me podía creer lo que había pasado**, de hecho, me sentí más aliviada por no tener que volver a abrir el temario otra vez que por el aprobado", comenta entre risas.

Aunque su padre es notario, a Montse siempre le llamó la atención ser registradora de la propiedad. Ahora afronta su etapa más importante en la vida tras haber alcanzado el sueño que desde joven tenía cuando todavía estudiaba Derecho en la UCO. Será a partir de octubre cuando pueda **iniciarse en lo que llama "registro rústico"**, ya que tendrá que hacer suyo al pueblo en el que salga asignada, algo que afronta con "especial ilusión".



Montserrat Zafra Gómez-Limón. / MIGUEL ÁNGEL SALAS



Colegios Profesionales

## Manuel Ridruejo: «Preparamos para oposiciones a registradores, contamos con jornadas jurídicas y cualquier persona puede realizar trámites registrales»

A través del Colegio de Registradores de la Propiedad, tanto empresas como particulares pueden resolver gestiones relacionadas con el Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles

**E**l Colegio de Registradores de la Propiedad es una institución amparada por la ley y reconocida por el Estado, con personalidad jurídica propia y plena capacidad. Desde la misma, tiene competencia sobre sus colegiados en todo el territorio nacional, ejercida directamente por la Junta de Gobierno, o a través de los demás órganos colegiales territoriales como son los Decanatos. Se encargan de que la función pública registral tenga un buen funcionamiento, rigiéndose por lo dispuesto en la Ley por su Estatutos Profesionales, la Ley Hipotecaria y los Decretos de los registradores de Andalucía Occidental. **Manuel Ridruejo Ramírez**, decano de los registradores de Andalucía Occidental, señala que «tenemos un doble carácter funcionario público y profesional, somos funcionarios públicos adscritos al Ministerio de Justicia a través de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública, nuestra señal de identidad. La profesión que no es muy conocida por la labor que cumple un registrador, los particulares que acceden directamente al registro son pocos, pero nuestro principal interés es mostrarnos ante la sociedad para que el usuario sepa de que mejor manera puede obtener sus fines a través del registro, siendo un cometido de esta institución, que nos conozcan y sepan cómo obtener los servicios del registro».

Los **registradores de la propiedad** son funcionarios del Estado, que previamente han estudiado la carrera universitaria de Derecho y han alcanzado este puesto a través de una oposición. Entre las principales funciones de los registradores de la propiedad destacaremos que están a cargo de la publicidad de la propiedad y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles dotando de seguridad al tráfico jurídico previo control de legalidad de los documentos que se presentan para su inscripción.

### Preparación gratuita a oposiciones de registrador

Desde esta institución ofrecen formación gratuita para todo aquel que desee prepararse



Manuel Ridruejo Ramírez, decano de los registradores de Andalucía Occidental

para la oposición como registrador de la propiedad. Para poder acceder a información es posible hacerlo de manera presencial en el Colegio de Registradores de la Propiedad, decanato de Andalucía Occidental ubicado en la avenida de la Buhaira, 15 (Sevilla). «Las oposiciones a registradores de la propiedad son a nivel nacional, cada dos años y la media para aprobar está en seis años. Ofrecemos la posibilidad de formarse para la oposición sin necesidad de salir de Sevilla y de forma gratuita. Las instalaciones las tenemos preparadas para los estudiantes y también damos la facilidad de combinar la formación online y presencial» asegura Manuel. Además, existen becas para

opositores con menos posibilidades económicas a través de la Fundación Registral.

### Jornadas jurídicas

Están dirigidas a muchos colectivos profesionales y a la sociedad en general, son de asistencia libre, hasta completar aforo, y gratuitas y se celebran en esta misma sede. En su mayoría, sin necesidad de realizar inscripción previa. Jornadas informativas o de formación, en las que en función de la temática que se trate cuentan con profesionales de cada sector, estas jornadas se pueden seguir tanto de manera presencial como online, están a la orden del día con las tecnologías ofreciendo facilidades de todo tipo.

### Trámites que se pueden hacer

Entre los trámites que cualquier empresa o particular puede hacer a través de las oficinas de registro o de la página web del Colegio de Registradores están relacionados con el Registro de la Propiedad, el Registro Mercantil y el Registro de Bienes Muebles. «La mayoría de los particulares no saben que pueden hacer ciertas gestiones a través de esta institución, tanto de manera online como presencial, sin cita previa y gratuitamente» señala Manuel Rídruejo haciendo hincapié.

De esta manera, las gestiones que se pueden hacer a través de las oficinas de registro presencialmente o de forma online a través de la página web del Colegio son las siguientes: En el **Registro de la Propiedad** se puede solicitar mediante nota simple o certificación información registral sobre la identificación de la finca, la identidad del titular o titulares de los derechos inscritos sobre la misma -pleno dominio, hipoteca o usufructo, entre otros- y su extensión, naturaleza y limitaciones. Con posibilidad de traducción a inglés. La 'Nota de Localización' donde se 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 o la 'Nota online' que permite acceder a la información registral permanentemente actualizada durante cinco días naturales, obteniendo una respuesta en tiempo real. Igualmente se puede obtener la certificación de localización de grandes tenedores de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda.

Por otro lado, en el **Registro Mercantil** también se puede solicitar información registral para obtener los datos generales de la sociedad, el capital social, la representación social -administradores y apoderados-, la relación de actos inscritos publicados en el BORME o la relación de cuentas depositadas y los libros legalizados. Otro trámite es mediante el 'Depósito de cuentas' para obtener los datos económicos generales de la sociedad, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, la memoria, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo.

En el caso del **Registro de Bienes Muebles** se puede pedir publicidad registral donde refleje la información inscrita sobre el bien mueble: descripción, características y las cargas. Otra opción es hacer una 'Consulta de Registro de Condiciones Generales' en el que aparece el registro de cláusulas contractuales y de sentencias cuya finalidad primordial es proteger al consumidor frente a las cláusulas abusivas y evitar que se incluyan tales cláusulas en los contratos celebrados con los consumidores. Además, otra opción es la 'Descarga de Modelos' para su uso en el Registro de Bienes Muebles, que es un Registro jurídico de titularidades y gravámenes sobre bienes muebles llevado por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, bajo la dependencia del Ministerio de Justicia.

Además de las solicitudes de publicidad mediante nota simple o certificación, que acredite fehacientemente el contenido de los libros del Registro, se puede realizar la presentación telemática de toda clase de documentos susceptibles de inscripción en cualquiera de estos registros e incluso solicitar asistencia e información en orden a todos estos trámites que se pueden realizar. A tal efecto, el Colegio de Registradores tiene un servicio de consumidores destinado a esta labor de información y a recoger quejas o sugerencias sobre el servicio que se presta en los distintos registros.

### ¿Qué otras opciones se pueden consultar?

La plataforma online del '**Geoportal Registradores**' es una herramienta con la que se puede localizar toda la información geográfica accesible de los Registros de la Propiedad, así como las herramientas para buscar, consultar y analizar dicha información. «Es una herramienta bastante útil, por ejemplo, en casos de catástrofe natural, cualquier persona puede localizar su inmueble y solicitar información que acredite que esa vivienda se encuentra en la zona afectada» señala Manuel.

Por otro lado, se pueden **consultar las Estadísticas de la Propiedad** que contienen información agregada relevante para conocer el funcionamiento del mercado inmobiliario e hipotecario español a través del estudio de las inscripciones realizadas en el Registro de la Propiedad relativas a las transacciones inmobiliarias y a la financiación hipotecaria de las mismas. También se puede consultar Estadística Mercantil.

Para conocer información sobre las gestiones, jornadas, cursos e información sobre las oposiciones, se puede hacer accediendo a través de la página web del colegio de registradores: [www.registradores.org](http://www.registradores.org) y [www.registradoresandaluciaoccidental.com](http://www.registradoresandaluciaoccidental.com)

Actualmente, el cuerpo de registradores de la propiedad está integrado en su mayoría por mujeres elevando de una manera muy significativa la ratio existente con las promociones de la última década



Miembros de la Junta Territorial con Registradores de la última promoción



*Manuel Jesús Peláez Guilabert  
Abogado*

# Varia

## UN ILUSTRE BAENENSE

BAENA, POBLACIÓN DE LA CAMPIÑA CORDOBESA, EN LA ESTRIBACIONES DE LA SIERRA SUBBÉTICA, ES UNO DE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES MÁS GRANDES DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA, UNAS 22.031 HECTÁREAS DE EXTENSIÓN, Y CONTRA LO QUE SE CREE TIENE UNA GRAN RIQUEZA ARQUEOLÓGICA. NO OLVIDO EL ACEITE, ORO LÍQUIDO MAGNÍFICO DE ESTA TIERRA.



José Amador de los Ríos y Serrano  
(1818-1878)

**P**ascual Madoz en el Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de España y de sus provincias de Ultramar, así la describe “en lo antiguo estuvo sobre un cerro rodeado por dos órdenes de murallas, de las cuales la primera contenía la parte principal de la población, llamada la Almedina, y la segunda que llegaba hasta las márgenes del río Marbella, abrigaba en su recinto el resto de la villa, pero en el día están dichas murallas destruidas en parte, de tal modo que por algunos parajes ni aun se conocen que haya existido”.

Baena como plaza fuerte, fue capaz de contener el empuje del ejército de Omar ben Hafsún, que, viéndose impotente para rendirla, pacta con ella, para posteriormente traicionar a sus pobladores, condenándolos a la esclavitud y a la muerte.

La enciclopedia del Islam sitúa a Baena “*dentro del distrito de Cabra y que junto con el de Azahra, Edia, Lucena y Córdoba formaban el iqlim d, al-kambaniya o de la campiña... de gran prosperidad en época omeya. Posee una sólida fortaleza situada sobre la vertiente... una mezquita catedral construida bajo las ordenes de Abd-al-Rahman II, los bazares y los baños*”. Después de ambas descripciones, cristiana y musulmana y como sé que sabéis de su riqueza oleícola y, algo menos, de su patrimonio arqueológico, quiero que conozcáis a uno de sus muchos hijos ilustres, José Amador de los Ríos y Serrano.

Numerosos y relevantes son los títulos que avalan la prestigiosa figura de don José Amador de los Ríos (Baena 1818-Sevilla 1878) como hombre de letras, sin contar su gran



José Amador de los Ríos retratado en Los Poetas contemporáneos por Antonio María Esquivel 1846 - Museo del Prado, Madrid

aportación en la Administración Pública y en la Política, arqueólogo, historiador y crítico de Arte y Literatura, insigne medievalista ilustre poeta y prosista, profesor universitario en la Central, decano de la facultad de Letras, académico de las Real de la Historia y de la de Bellas Artes de San Fernando, editor y prologuista de obras ilustre de nuestra literatura (valga por todas su estudio sobre don Íñigo López de Mendoza, marqués de Santillana), traductor y autor dramático...

En su cátedra de la Universidad Central, disciplina que profesó durante más de treinta años, fue continuada su labor por el maestro de maestros, el inmortal polígrafo santanderino don Marcelino Menéndez y Pelayo.

Dato relevante que nos permite conocer la estatura intelectual de este ilustre baenero, poder compararse en el de Santander, aun cuando no pueda competir con él en cuanto a la densidad y profundidad de su magna obra. Las dos facetas predominantes dentro del mercado

polifacetismo de don José Amador, tanto en la investigación como en la docencia, dentro de las apremiantes exigencias de una cátedra universitaria, fue la de historiador de la literatura, en su más alto nivel hasta entonces y la de historiador de los judíos en España y Portugal.

Conozcamos un poco más de la existencia terrena de Amador de los Ríos. Nace en Baena en una casa de la calle de la Tela el 30 de abril de 1818, hijo del escultor José de los Ríos y de María del Carmen Serrano, que tendrían dos hijos más: Demetrio, arquitecto y arqueólogo y Diego Manuel. La enseñanza de las primeras letras las recibe en su pueblo natal de la mano del sacerdote don Domingo Valenzuela, pero a los nueve años, tiene la familia que marcharse a Córdoba por sufrir su padre, de convicciones liberales, la inquina y persecución de los absolutistas. Allí ingresa en el Seminario Conciliar de San Pelagio, para continuar con su formación,

estudiando latín y filosofía con los hermanos Monroy y Antonio Rosales, que fue más tarde Obispo de Almería. Dotado de magníficas cualidades, sus conocimientos eran superiores a los normales de su edad, demostrando un tesón inigualable por las lecturas de las obras que llegaban a sus manos. En 1832 la familia se traslada a Madrid, donde su padre es nombrado escultor de los Reales Sitios, reanuda sus estudios en el colegio Imperial de San Isidro, regentado por los padres jesuitas.

Continúa la vocación artística de su padre, se aficiona a la pintura, se matricula en la Escuela de Bellas Artes de San Fernando, donde entabla amistad con los hermanos Madrazo, y sus rápidos progresos en el diseño, colorido y estudio de los paños y del natural y teoría del Arte le granjearon el aprecio de sus maestros. Al tiempo que estudia historia e idiomas, cultiva la poesía, halla en las cátedras del Ateneo y señaladamente en las de literatura de Alberto Lista una guía y dirección que bien pronto fructificaron en tierra tan labrada y fértil. Alternando con sus estudios pictóricos y sus ensayos poéticos, se dedicaba con afán a la lectura de historia, fuente fecunda de inspiración para el poeta y de pensamiento para el filósofo.

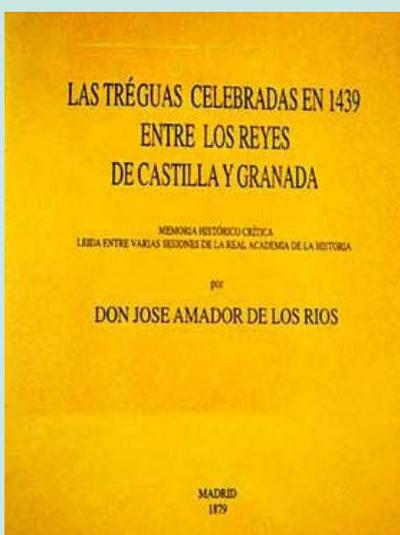
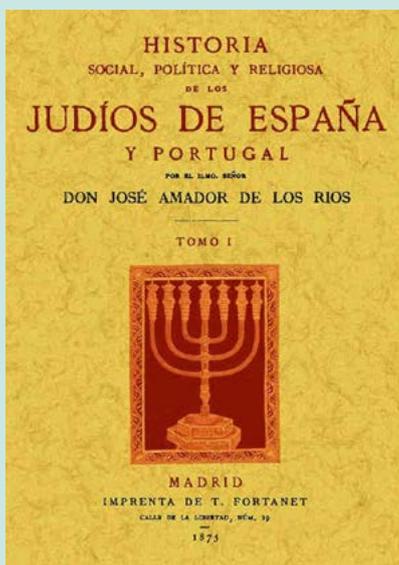
Las crónicas españolas con su expresión ingenua le atraían con preferencia, de entre ellas la primera y verdadera, las del docto Padre Mariana, al mismo tiempo que se especializa en idiomas. Se animaba por aquellos días la Corte con movimientos literarios, que coinciden con las novedades y la agitación política. Sociedades literarias y periódicos exaltados excitaban el amor al saber y el gusto de la juventud. En ellas comenzó a figurar en primera línea el joven Amador de los Ríos, por lo claro de sus luces y lo firme de su aplicación. A la muerte de Fernando VII la familia se traslada, de nuevo, a Sevilla donde su padre obtiene el título de Ayudante de Caminos. Para ayudar a la economía familiar se dedica a la pintura, copiando obras de Bartolomé Esteban Murillo, que estaban en la Biblioteca Colombina. Además, estudia en la Biblioteca, realiza sus primeras investigaciones históricas, asiste a tertulias y da sus primeros versos a la luz.

La influencia de Amador de los Ríos fue muy beneficiosa para los jóvenes artistas sevillanos, estos acudían

diariamente a la Biblioteca Colombina para verle pintar y charlar de literatura, historia o arte, materias en la que ya destacaba el ilustre baenense. Bien pronto esta biblioteca, inmortalizada por los escritos del descubridor del nuevo mundo, fue el punto de reunión de los jóvenes estudiosos que la frecuentaban, primero, ya lo he dicho, para ver pintar al baenense y departir con él de asuntos literarios, para poco después convertir aquella reunión en una Academia. Proyecto que maduró pronto al calor de aquellas mentes entusiastas, siendo fruto de estos arranques juveniles la publicación de sus primeras composiciones poéticas en las revistas el Cisne y la Floresta Andaluza, en la que vieron luz varios artículos de Amador de los Ríos, refundada en otra intitulada el Paraíso, donde publica dos notables artículos. Sus primeras expansiones poéticas no son únicamente canoras fruslerías, nacidas del musical instinto del autor.

Entra en contacto con el literato Manuel M<sup>a</sup> del Mármol, que le propone el ingreso en la Academia Sevillana de las Buenas Letras, en 1839. Entre este año y 1840 da a luz como primero y preparatorio ensayo para su gran propósito, la historia de la literatura española, deducida de la del ginebrino Sismondi. Contrae matrimonio en Sevilla en 1840, con la señorita María Juana Fernández de Villalta, de aquella unión nacieron sus hijos, Gonzalo, médico y caballero real que murió asistiendo a los enfermos en Cuba, Isabel Matilde casada con Francisco Fernández y González erudito y rector de la Universidad central de Madrid, Ramiro, que fue un arquitecto célebre ocupando cargos importantes en su profesión y participando en varias Exposiciones Universales, Rodrigo escritor, historiador, orientalista, abogado, académico, director del Museo Arqueológico, profesor de la facultad de Derecho y de la Academia de Jurisprudencia, y Alfonso, primer teniente de Infantería y muere en enero de 1876 a causa de la explosión de una granada en Santa Bárbara de Oteiza. Además de colaborar asiduamente en prensa y revistas, comienza a traducir las obras de Sismondi y de Lermínier.

En 1839 representa a la Academia Sevillana en las excavaciones de Itálica que dirigía otro miembro de la misma, Ivo de la Cortina. Prolongadas durante cinco años, este fue destituido y quiso sustituirle, por



esta época escribe una obra que se conserva manuscrita en el museo arqueológico de Sevilla: “Historia de esta ciudad famosa, desde su fundación hasta nuestros días, con todos sus descubrimientos”. Fue testigo del sitio de Sevilla por el esparterista Van Halen, hecho que narró en un libro, a petición de la Junta de Gobierno de la capital andaluza, la obra se titula Alzamiento y Defensa de Sevilla, de los primeros trabajos históricos de su amplia producción en el arte de Clío. Ya muestra su profesionalidad y rigor histórico. Publica treinta y siete documento originales relativos al sitio. La búsqueda, examen y transcripción de todo tipo de documentación será una constante a lo largo de toda su producción histórica y literaria.

En estos años sevillanos también produce obras dramáticas, una de ellas, Empeños de amor y honra se representó en un teatro de la ciudad en 1842. Mantiene una fructífera relación de amistad personal y profesional con Alberto Lista, a la sazón residente en Cádiz y al que comunica su intención de escribir una historia de la literatura española. En 1842 es nombrado socio de la Sociedad de Amigos del País de Baena y la Real Sociedad Patriótica de Córdoba y su Reino lo acoge como socio en 1844.

La dirección de la Floresta Andaluza, revista literaria que se publica en 1843, le ocupa en breve y allí da nuevas pruebas de su laboriosidad en los diversos ramos de los humanos conocimientos que abarcaba su poderosa inteligencia. Trabajos que no le impiden terminar en los primeros meses de 1844 la publicación pública “Sevilla Pintoresca” que contó con el apadrinamiento del duque de Rivas y de Pedro José Pidal.

Es este un libro lleno de amenas y curiosas noticias, de buenas descripciones, de atinados juicios, sin la desnuda aridez de otros autores que habían consagrado su pluma a una monótona descripción de monumentos. Trabajo que alzó el nombre del artista literato a tal altura, que a ruego de amigos y maestros hubo de trasladarse a Madrid. Y, en efecto, tras esta publicación, se residencia en Madrid, campo más apropiado y amplio para los frutos de sus afanes y, de paso, inicia una prometedor y exitosa carrera en altos cargos de la Administración.

Es nombrado secretario de la Comisión Central de Monumentos (se cree fue el inspirador de la creación de comisiones provinciales de esa institución) para la conservación del patrimonio histórico artístico nacional tras la



política desamortizadora del decenio anterior. En este puesto hace amistad con Gil de Zárate, Jefe de Sección de Instrucción Pública y diseñador del plan de enseñanza de 1845, quien favorece su nombramiento como Oficial Primero de la Dirección del Plan de Estudios.

En la Memorias que escribió para dicha Comisión lamentó el terrible estado de abandono de multitud de monumentos. En este puesto, por otro lado, se amplían sus aficiones arqueológicas y artísticas.

Durante 1846 fue el encargado de la creación de Institutos de Segunda Enseñanza y del fomento de las Escuelas y Academias de Bellas Artes. Su gestión es acertadísima y, en poco tiempo, apenas hubo provincias que no contaran con un Instituto y viese reformada las Escuelas mencionadas. Su personalidad multiforme y destacadísima en todas las facetas, mereció los más cálidos elogios de la crítica nacional y extranjera. Fueron muchos los investigadores que se honraron con su amistad y que contaron con sus consejos y recomendaciones.

Reformado en 1847 el Plan, por el ministro de Comercio e Instrucción y Obras Públicas, Nicomedes Pastor Díaz, que le abre las puertas del profesorado y contando con títulos suficientes para aspirar a los puestos académicos que otorgaban la conveniente aptitud, recibe la investidura del Doctorado en Filosofía y letras de la Universidad Central, y fija su atención en la Cátedra de

Literatura Española, que estaba vacante y por fin obtiene en julio de 1848.

A destacar que entre sus muchos discípulos figuran personajes de la talla de Cánovas del Castillo, Ruiz Zorrilla, José Canalejas Zorrilla, el marqués de la Vega de Armijo, Emilio Castelar... También en este año publica sus Estudios Históricos, políticos y literarios sobre los judíos de España y Portugal, que es traducida a varios idiomas.

Es elegido Académico de número de la Real de la Historia, que en febrero había inscrito el nombre de Amador de los Ríos en

el Catálogo de sus individuos. El ingreso en la RAH fue a propuesta de Alcántara, Modesto Lafuente y Francisco Martínez de la Rosa. Esta Real Academia, conocedora de sus grandes dotes, le confía la publicación de la importante Historia General de las Indias, Islas y Tierra Firme del mar Océano, del capital Gonzalo Fernández de Oviedo. Laborioso y asistente a las sesiones de las Reales Academias. En ellas se le encomendaron tareas y funciones de notable importancia. Fue censor en la de Bellas Artes y en ambas leyó lucidísimos discursos. En la de San Fernando, destaca el elogio del egregio cordobés don Ángel de Saavedra, el duque de Rivas, y en la RAH fue el mandatario de prolijos encargos. Propuso, también, para premios las tesis que han dado origen a la publicación de muy estimados libros. En la RAH se le encargó contestar a Aureliano Fernández Guerra, a Tomás Muñoz y Romero, a Francisco de Cárdenas, Francisco Fernández y González, Carlos Fort y a Víctor Balaguer. Todos en sus discursos de ingreso. En la de Bellas Artes hizo lo propio con el marqués de Cubas, Francisco Jareño de Alarcón y Vicente Palmaroli.

Y ya que su intervención en ambas Reales Academias fue activa y constante su participación, ya he dicho que a su pluma se deben numerosos informes, memorias y discursos de contestación, de recepción y réplica y determinado objeto que sería justo compilar

en honra de su nombre. Como ilustradísimo editor realiza, de 1851 a 1855, además de la edición de la obra de Fernández de Oviedo, la del marqués de Santillana, precedido de un amplio y riguroso estudio crítico y biográfico. A instancias de la Escuela Superior de Arquitectura se emprende la monumental publicación de la riqueza artística y se instituye una Junta, de la que es miembro Amador de los Ríos. Este mismo año escribe, por encargo de la Universidad Central, “Noticia Histórica de la Visita Regia”, que la Reina había hecho a esta institución, inaugurando el curso académico.

En 1853 es nombrado catedrático de Literatura Extranjera por el ministerio de Gracia y Justicia y en 1856 es nombrado Censor de Teatros, cargo que ocupa gratuitamente por espacio de cinco años. Es nombrado, en 1857, Decano de la Facultad de Filosofía y letras de la Universidad Central, es designado por el Gobierno para viajar por el extranjero, visitar las escuelas filosóficas, a fin de introducir en España los adelantos convenientes. Y firme en sus propósitos de allegar materiales a la grande obra que realizaba, aprovecha esta ocasión para reconocer los manuscritos españoles de las Bibliotecas de París, donde recogió no pocos trabajos inéditos. Durante este viaje tuvo la oportunidad –afortunada– de tratar y conocer personalmente a los escritores con quienes se correspondía, añadiendo el conocimiento de otros no menos distinguidos, tales como Paulino de París, Dumeril, Damas-Hinard, Magnabal, etc., etc.

Al tomar posesión de su plaza de número en la Real Academia de Tres Nobles Artes de San Fernando, lee un discurso insistiendo en la exposición histórico-arqueológica del arte español, ya indicada en 1845 en su obra “Toledo Picaresca”, por cierto que en este acto solemne acuñó el término mudéjar y explicó por primera vez las características de este estilo, hasta entonces denostado.

De pocos sujetos es deudora la arqueología, en aquellos tiempos de asiduas tareas, y de tanto influjo en la propaganda de su afición y estudio. Varios y muy notables son los estudios y trabajos que tiene en el Museo Español de Antigüedades, y los que le ocuparon hasta sus últimos días para los Monumentos Arquitectónicos de España.

En su cátedra universitaria supo, desde luego, elevarse a la altura de la dignidad del puesto, era oído

por los alumnos y la concurrencia ajena con agrado, provecho y respetuosa atención. En inauguraciones y actos solemnes luce las dotes de su elocuencia académica, entre sus discípulo, está escrito, los hubo muy afamados, luego, en campos tan diversos como la política, religión, literatura, negocios, cátedra, diplomacia...

Todos sus afanes en la literatura, bellas artes y arqueología le acercaron a las Academias extranjeras y estrechó en ellas lazos de amistad con hombres muy valiosos en sus respectivos campos. Le facilitaron honras y distinciones, generalmente codiciadas, y no en este caso, inmotivadas o gratuitas. En 1859 es comisionado por la RAH para investigar las coronas visigóticas de Guarrazar, descubiertas ese mismo año, y sobre las que publicó una Memoria en la Academia de Bellas Artes, donde defiende el carácter netamente hispánico, y no germánico, del arte visigótico. El título de este trabajo es “El arte latino-bizantino en España y las coronas visigóticas de Guarrazar: Ensayo histórico-crítico”. Su intervención fue decisiva para retornar este tesoro visigótico, vendido en Francia sin consentimiento del Estado. Ordenó practicar excavaciones en aquel paraje, donde se hicieron valiosos hallazgos.

En 1860 inicia la obra “Historia de la Villa y Corte de Madrid” en cuatro volúmenes, el último de 1864, junto con Juan de Dios de la Rada y Delgado y Cayetano Rosell. En esta obra reivindica la creación de un Museo Nacional de Antigüedades, puesto que los Gabinetes de la Biblioteca Nacional y de la RAH no eran suficientes. Emil Hubner, que estaba en España, recogiendo inscripciones epigráficas latinas apoya el proyecto y el Museo Arqueológico Nacional fue creado al fin en 1867, un año después, José Amador fue designado Director, aunque tuvo que dimitir por la revolución de ese año. Sin embargo deja huella pues, en repuesta a las peticiones de donaciones dirigidas por él a instituciones y particulares, ingresaron en este museo piezas y colecciones arqueológicas de distintas provincias, como las recibidas de Córdoba y donadas por Luis Maraver de sus excavaciones en el yacimiento ibérico de Almedinilla.

Realiza una breve incursión en la política, siendo elegido diputado por la circunscripción de Almería en la legislatura 1863-1864. Pero su paso fue efímero, duró

solo un año. Es nombrado vicerrector de la Universidad Central en 1867 y director del Museo Arqueológico nacional en 1868, cargo que abandona tras la “septembrina”.

Con la nueva situación política se suprime la Cátedra de Historia Crítica de literatura española y Amador de los Ríos es declarado excedente. Dos años después, gracias a la mediación del egabrense Juan Valera, entonces Director General de Instrucción Pública, se le repuso en la cátedra. Aprovecha este retiro forzoso para finalizar su segunda gran obra sobre los judíos, su conocimiento del hebreo le permitió sacar a la luz gran cantidad de documentos hasta entonces desconocidos.

En efecto, durante los años de forzada ausencia de la facultad, continúa investigando sin cesar, y fruto de su esfuerzo fue la publicación de las dos obras de las que ha gozado de más prestigio. Es la Historia, Estado y Educación de las clases sociales en España durante la edad media política, social y religiosa de los judíos en España y Portugal.

En 1874 es nombrado Inspector General de Instrucción Pública y al año siguiente es condecorado con la Gran Cruz de Isabel la Católica y solicitó y obtuvo de Alfonso XII el cambio de apellido, uniendo su segundo nombre Amador, al apellido de los Ríos (más adelante lo amplió).

Si en la década de los sesenta alcanza sus máximos puestos profesionales, en los años setenta publica gran cantidad de monografías de arte y arqueología, casi todas de temática medieval, en el Museo Español de Antigüedades y en la serie Monumentos Arquitectónicos de España.

Característica común a su pensamiento histórico y literario fue la defensa del verismo, la existencia de una conciencia nacional del ingenio ibérico a lo largo de toda su historia. En su interpretación de la historia española separa claramente la política de la religión, desmarcándose del tradicionalismo vigente en España y acercándose a las teorías liberales y nacionalistas que empezaban a extenderse por todo el continente europeo.

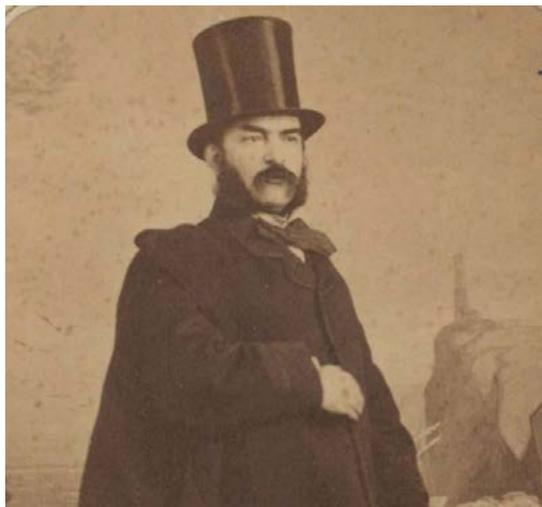
De la sucinta exposición de sus obras –que comento más adelante– se deduce que Amador fue, sin duda, el escritor más laborioso de su tiempo y una de las glorias mayores con que ha contado la literatura y las Bellas

Artes en España. Será preciso llegar al inmortal polígrafo Menéndez y Pelayo para encontrar una figura de su nivel. Su obra suma cuarenta y seis volúmenes, que han servido de pósito e iniciación a muchos estudios, casi desconocidos hasta entonces. La literatura española, la estética, la arqueología ha tenido a uno de los más sabios cultivadores de su tiempo. La colección completa de sus obras, en una edición completa y crítica, sería el mejor aprecio que la Universidad, las Reales Academias y los Institutos y Centros Científicos y de Educación le podrían dedicar. Sería el mejor monumento, que elevaría a su verdadero sitio el puesto y la buena memoria de la que es digno este ilustre baenense. Pero ni su inofensivo carácter le libró del peligro que corrió de ser asesinado por las turbas revoltosas en 1868, instigados sus caudillos por la ingratitud y venganza de alguno a quien había ofendido la justicia del profesor o la rectitud del funcionario.

En 1872 le condecora el Emperador del Brasil con la encomienda de la Rosa y el Gobierno Español le distingue en 1876 con la Gran Cruz de Isabel la Católica. Ya antes era Jefe de Administración Civil, Caballero de la Orden de San Juan y secretario de SM con ejercicio de Decretos.

Voy a hacer una alto en la descripción de su magna obra y peripecia personal, para comentar algunas curiosidades de su edad, fecha de nacimiento y nombre y apellidos. Sigo en esta exposición la hecha por el profesor don Jesús L. Serrano Reyes.

Siempre se ha dicho que Amador de los Ríos nace el treinta de abril de 1818. Hubo discrepancias entre esa fecha y el 1 de mayo. Pero su yerno en la necrológica que publica habla del 1 de mayo. ¿No se sabía el día de su nacimiento? Además, en varios documentos se dice “de los Ríos y Serrano” o “de los Ríos y Padilla”. En la partida de bautismo se nombra a “Manuel José María”, y cuando su viuda tramita la pensión, testimonia que “don José Amador de los Ríos es la misma persona que resulta de la partida de bautismo con el nombre de Manuel José María”. De todos los testimonios de testigos se desprende que tanto en su casa como entre parientes y vecinos, el nombre por el que el padre exigió que se conociera a su hijo fue el de José Amador.



Con estos testimonios y copia del acta de bautismo se prueba que nació el 1 de enero de 1816, que se bautizó con los nombres de Manuel José María y obstinado su padre en que su hijo debía de ser José Amador, cuando llegó el acta de la confirmación añadió en la papeleta que formó al efecto el referido nombre de Amador.

Su padre quiso que Amador fuera su segundo nombre y el mismo lo convirtió en apellido. Así lo explica José de los Ríos Sainz de la Maza “queriendo recompensar el Monarca a José Amador por sus lecciones, afecto y lealtad, así como por sus obras dedicadas le quiso conceder alguna merced o condecoración. Negose a ello José Amador, solicitando solo de su Majestad la conversión de su segundo nombre Amador en apellido”.

Hecho este excursus, nos vamos a detener en el comentario de sus obras más trascendentes. La historia crítica de la literatura española, la historia de los judíos y los comentarios a la edición de su obra poética, hecho por don Juan Valera.

En sus años de residencia en Sevilla, época relatada de asistencia la Biblioteca Colombina y amistad y trato con don Alberto Lista, entonces residente en Cádiz, le comunica su plan e idea de afrontar la tarea de una Historia Crítica de la Literatura de España. Lista se lamentaba de la carencia de un historiador que recogiera la magna producción hispana. Anima al de Baena en su titánico proyecto y desde ese momento, la historia nacional será el bello ideal del joven Amador. Esta magna obra, pionera en su género, de

la cual Amador de los Ríos desde 1861 a 1865 deja publicados siete gruesos volúmenes en cuarto, que comprenden los orígenes y desenvolvimiento de la literatura hasta el siglo XVI, bastaría para perpetuar con gloria la memoria de este ilustre baenense.

Con gran capacidad y decisión y con un rico fondo de ciencia y saber acomete la hercúlea empresa. En esta aventura habían fracasado anteriormente dos religiosos cordobeses del orden tercero, que se confundieron en ociosas indagaciones y controversias, en prolijas averiguaciones, a falta de un plan racional. Amador de los Ríos en la traducción años atrás de la obra de Sismondi había probado sus fuerzas y capacidad.

En el curso de la publicación de los volúmenes los críticos nacionales no dejaron de tomar en consideración su vasta empresa y el éxito, probable, que el baenero daría cima.

Es de advertir, desgraciadamente, que obstáculos y dificultades ajenos a su voluntad le han impedido terminar la obra y completar su publicación.

Falta la última parte, la historia de los tiempos, modernos hasta el de sus contemporáneos. Aunque lo publicado abarca los periodos más oscuros y necesitados de una investigación, y divulgación, profunda, y son cabales e íntegros en su comprensión.

Veintiocho años de profundos estudios, investigaciones en las principales bibliotecas nacionales y extranjeras y, sobre todo, largas jornadas descifrando documentos y códices inéditos, costaron a Amador estos siete volúmenes de la Historia Crítica. En la introducción escribe que emprendió esta tarea movido por un palpable vacío en cuanto a la existencia de una historia literaria española y resume las principales corrientes europeas de esa disciplina en aquel momento.

Comenta este esfuerzo Valverde y Perales en la Historia de Baena “la acogida que obtuvo en la prensa española y extranjera pareció responder a las profundas vigiliias que la Historia Crítica había costado al autor en veintiocho años de infatigables investigaciones, llevadas a cabo en bibliotecas extranjeras y nacionales, entre las que figuró en primer lugar la Escorialense, visitada en once veranos casi consecutivos”.

Amador aspira a demostrar con toda evidencia, en la citada obra, la unidad del ingenio ibérico en todas las edades de su vida y a través de las grandes vicisitudes y transformaciones porque había pasado la civilización de la Península, y este pensamiento trascendental que le sirve constantemente de faro, y que no comprenden mucho de sus escritores contemporáneos, daban a su obra un extraordinario interés, dándole grande novedad y originalidad a un tiempo. Y aunque los copiosos y magistrales estudios posteriores de ilustres maestros, que bien pueden ser considerados, sin mengua del mérito propio, como discípulos y continuadores de Amador de los Ríos, arrumbaron prácticamente en injusto olvido tan meritoria y gigantesca obra, no han faltado eruditos que reconocieran y proclamaran los innegables valores de esta historia.

Menéndez Pelayo, Clarín o Cejador y Frauca se entusiasman con la obra, pese a que llega solo hasta el reinado de Carlos V, y le colmaron de elogios muy sentidos. El santanderino lo calificaba de “trabajo hercúleo, digno de ser saludado como un venerable monumento de ciencia y paciencia, de erudición y patriotismo, imperfecto sin duda, como todas las obras humanas, y más las de tan colosales dimen-

siones, pero digno de todo respeto por la magnitud del plan, por el enorme acopio de nuevos materiales, por la amplitud en la exposición, por los frecuentes aciertos de la crítica y aun por el vigor sintético de algunas clasificaciones.

El juicio de Juan Valera fue altamente valorativo y su estudio puede considerarse como una pieza maestra analítica. Penetra en los más intrincados resortes, descubre figuras e imágenes y los más sorprendentes recursos y, finalmente, emite un juicio justo y sereno como corresponde a la auténtica valoración del investigador, historiador y poeta baenense. Don Juan Valera se había ocupado varias veces de su ilustre comprovinciano. En un artículo biográfico destaca –particularmente– su labor en la cátedra de Literatura de la Universidad Central y en los gruesos siete volúmenes de la Historia Crítica. Cuando la especialización reduce cada vez más el ámbito cultural y el campo de estudio, llena de asombro que un solo hombre acometiera la titánica empresa que suponen no solo esta Historia, sino sus estudios sobre los judíos (obra que comentaré más adelante) o sus investigaciones sobre arte o arqueología.

El novelista egabrense escribe el prólogo a la obra poética de Amador de los Ríos y de ella dice



*“casi todas sus composiciones líricas son de ocasión, lo cual ya prueba mucho en su favor, ya prueba que no quería ser poeta de oficio, ni se ponía a componer versos a destajo: vicio insufrible en la lírica, para la cual importa que haya siempre un móvil externo que interese mucho al poeta y que agite su alma, excitando en ella entusiasmo, dolor o alguna otra pasión vehemente y elevada”.* Remata el prólogo diciendo *“su poesía, en mi opinión, no desmerece de la prosa, antes noto en la poesía cierta ventaja. En la prosa, el excesivo caudal de erudición, el afán de que nada se quede por decir, y el empeño que no haya punto oscuro que no dilucide la crítica, hacen a veces al autor, para lectores impacientes, un tanto difuso. En sus versos, Amador de los Ríos es conciso y sobrio”.*

Un apunte, ahora, sobre otra monumental de Amador de los Ríos: la Historia de los Judíos de España y Portugal.

Se le ha reconocido como el primer historiador que realizó un estudio serio sobre los judíos españoles a base de fuentes documentales extraídas de los archivos generales. Es ésta una obra de gran envergadura y colosal empeño, mayor por la materia y circunstancias, a pesar de su menor volumen, que la mencionada Historia Crítica. Se publicó en tres abultados volúmenes, en el primero, tras un prólogo y una introducción, se narra en diez capítulos la historia de los judíos de la Península Ibérica, desde su establecimiento en este suelo hasta la muerte de Alfonso X el Sabio. En el segundo, de diez capítulos igualmente, desde esa fecha, finales del siglo XIII, hasta principios del siglo XV. Abarca el tercero desde esta época hasta la fecha tristemente memorable de la expulsión en 1492, también diez capítulos, a los que sigue como remate una larga conclusión. A lo largo de toda la historia se insertan, en largas notas al pie, interesantes consideraciones, citas y notas bibliográficas, alusivas principalmente a las fuentes consultadas, o instructivas referencias.

Se le han achacado errores e inexactitudes que puedan sorprenderse en una obra histórica de tamaño envergadura, de especiales dificultades, es un achaque común a cualquier trabajo de investigación de esta índole, y pretender lo contrario equivaldría a negar

la realidad del *dies diem docet*. Lo innegable es que Amador de los Ríos acudió a las mejores fuentes directas, con óptimos deseos de hallar y exponer la verdad, y que su obra marca un hito gigante en la historiografía hispanojudía.

Pese a su declarado catolicismo, se muestra imparcial y ecuánime en sus juicios, a veces incluso severo para el bando cristiano o alguno de sus estamentos, como es el caso, bien palpable, al enjuiciar determinados aspectos del Edicto de expulsión decretado por los Reyes Católicos. Algún comentarista de esta obra ha dejado sentado que, con mirada retrospectiva, y en proyección futura, la Historia de los judíos iberpeninsulares, obra cumbre de Amador de los Ríos, marcará siempre un hito destacado para los investigadores. Y como afirma el propio autor en la Introducción a esta historia *“la existencia del pueblo hebreo en el suelo español fue realmente útil al desarrollo de la civilización española”*, hasta tal punto que como continúa en esta Introducción *“difícil será abrir la historia de la península ibérica, civil, política o religiosa, científica o literariamente considerada, sin tropezar en cada página con algún hecho o nombre memorable relativo a la nación hebrea”*.

Hace gala el autor del sentido de la independencia y amor a la verdad que inspira su obra, y asegura que por más contradictorios que puedan ser los juicios de los doctos sobre su valor histórico o literario, nadie podrá negarle la imparcialidad que le han reconocido católicos y judíos.

Para ir finalizando. Su magna e hiperbólica labor en todos los campos, se puede desglosar en varios apartados:

- Obra de creación literaria, fundamentalmente poesía.
- De crítica literaria.
- Edición de las obras del marqués de Santillana, ilustrada con notas, apéndice, comentarios y glosario.
- Comentarios a la historia de la literatura española, del norteamericano T. Gicknor.
- Artículos sobre el cancionero de Baena o la traducción del poema del Mío Cid.

- Los siete volúmenes de la Historia Crítica de la Literatura Española.
- Publicaciones referentes a la historia, arte y arqueología local.
- Contribución al estudio de la Historia de los Judíos en la península ibérica.
- Estudios sobre historia medieval y moderna y obras menores.

Este rápido enunciado de su ciclópea obra literaria, historia, arqueológica etc. etc., nos demuestran que es difícil encontrar, hasta la etapa de don Marcelino Menéndez y Pelayo, una obra tan vasta, enciclopédica, omnicompreensiva de artes y saberes varios, que si asombran por la cantidad, entusiasman por el contenido.

Los accidentes de los prolongados disturbios de esta centuria le hirieron en su propia familia. Su padre había sido herido en Baena al efectuarse la expedición de Gómez, más tarde su hermano Diego Manuel, oficial de Infantería, perdió una pierna en el ataque de Chiva, Y en días cercanos, el recibió la terrible noticia de la pérdida de su hijo, don Alfonso, muerto en la lucha con los carlistas en una acción de guerra en Santa Bárbara de Oteiza en enero de 1876. Este mismo año pierde en la Habana a su hijo mayor Gonzalo, Doctor en Medicina. Tanta fatiga, abrumado por el trabajo, y los hondos pesares de las tragedias familiares influyeron en su capacidad física y debilitaron las fuerzas de su espíritu.

Participa como socio fundador en la sociedad geográfica de Madrid pero por consejo facultativo abandona la Corte y, para intentar recobrar su deteriorada salud, se traslada primero a Málaga y después a Sevilla.

Fallece en la mañana del diecisiete de febrero de 1878. A su fallecimiento, el Gobierno se apresura a honrar su memoria. Ordena que sus restos reposen en la capilla de la Universidad Literaria de Sevilla, proporcionando a su cadáver solemne entierro y distinguida sepultura, en el panteón de hijos celebres de la fecunda sultana del Guadalquivir, junto a Reinoso, Lista, Álava, profesores y compañeros del insigne difunto.

El Ayuntamiento de Córdoba cambió su antiguo nombre por el de Amador de los Ríos a la calle del Seminario de San Pelagio, cuyas aulas había frecuentado como alumno, y la misma denominación se da a la calle de la Tela, donde se alza la casa en que nació en Baena.

En su casa natal se colocaron tres lápidas el diecinueve de marzo de 1879 con las siguientes inscripciones: la del centro “el uno de mayo nació en este casa el eminente historiador y publicista don José Amador de los Ríos y Serrano. Murió en Sevilla el diecisiete de febrero de 1878”. En la inscripción a la derecha “Gloria al Genio”, y en la izquierda “Honor al Mérito”.

Amador de los Ríos es un prestigio para Baena y para nuestra nación, no es frecuente encontrar a una persona que destacara sobremanera en tantos campos de la cultura, del saber y de la investigación y en todos sobresaliera. Humanista, pintor, arqueólogo, hebraísta, historiador de la literatura española con una metodología desconocida hasta su época, reformador de la enseñanza media y universitaria, brillante editor de autores clásicos. Su obra tiene aristas y flancos suficientes para que eruditos, estudiosos e investigadores se interesen en ahondar en muchos de los múltiples asuntos que trato en su inmensa productividad.

El nombre de algunas ciudades va unido de por vida a algo que las tipifica, pocas tienen la suerte de Baena, que en el mundo de las letras une su nombre a algo tan bello como es un cancionero. Juan Alfonso de Baena dio nombre al cancionero que recopiló en el siglo XV a las composiciones de los poetas de la corte de Juan II y desde esa centuria van íntimamente unidos los nombres de “Baena” y “Cancionero”.

Una ciudad que blasona de muchos hijos ilustres, además de Juan Alfonso de Baena, Luis Carrillo de Sotomayor, Diego José Monroy, Juan de Peñalosa, Miguel Colodrero y Villalobos, también vio nacer a José Amador de los Ríos, que merece el reconocimiento a su obra y vida y que con este texto divulgativo contribuimos a dar a conocer la vida y obra de uno de los más fecundos autores de nuestro acervo cultural.

# Varia

## CEA BERMÚDEZ. NEGOCIANTE, POLÍTICO Y DIPLOMÁTICO

POCOS SABÉIS ALGO DE ESTE MALAGUEÑO, QUE DA SU NOMBRE A UNA CONOCIDÍSIMA CALLE DE MADRID. DEL COMERCIO PASÓ A LA DIPLOMACIA Y DE ESTA A LA POLÍTICA. LLEGÓ A LA CIMA MÁS ALTA, FUE PRESIDENTE DEL GOBIERNO, CIERTO QUE POR POCO TIEMPO Y QUE SE EXILIÓ Y MURIÓ EN EL EXTRANJERO.



Francisco Cea Bermúdez (1779-1850)



*José Bartolomé Carretero Fernández  
Maestro nacional*

Francisco Cea Bermúdez nace en una familia de ocho hermanos en Málaga el veintiocho de octubre de 1779. Hijo de Manuel Cea Bermúdez Lacosta y de Juana Buzo y Silva, tuvo una formación académica jurídica en el selecto colegio de los Jesuitas en Lieja. Su familia pertenecía al alto comercio marítimo de Málaga, eran armadores de buques y comerciaban con varios países europeos. Con pretensiones de hidalguía y estudiando fuera de España consigue librarse de los sorteos de quintas de la guerra con Gran Bretaña y Portugal.

Colabora con la familia en los negocios y entabla provechosas relaciones comerciales. Por intermediación de Antonio Colombi y Payet, con importante casa comercial en San Petersburgo, consigue abrir negocios en Rusia y conocer a los miembros de la legación diplomática española, en especial con el primer secretario, Joaquín de Anduaga, conde de Noroña (Más adelante se casaría con su hija María Antonia).

La casa Cea Bermúdez tuvo algunas operaciones felices y acertadas, aunque ellos mismos reconocían que se trataba más bien de especulaciones que de comercio en el verdadero sentido de la palabra, lo que sin embargo, contribuyó a que esta firma comercial se acreditara y fuera más conocida en San Petersburgo.

Colombi es nombrado Cónsul General y consigue del banco de San Carlos, por intermediación e influencia del conde de Floridablanca, comisionar el total de las compras de materiales del Gobierno español.

En 1810 Cea Bermúdez se traslada a Cádiz, eran los tiempos de la invasión francesa y guerra de la Independencia, y se ofrece a la Regencia, justo en el momento en que Colombi pide un Comisionado para la corte del Zar. La intención de Cea Bermúdez era obtener un cargo en el ejército, pero los acontecimientos mutaron sus proyectos. Fue presentado a los altos cargos de la Regencia y fue aceptada su misión. Se convino que regresara a Málaga y solicitara autorización para viajar a Madrid, a pretexto de



sus negocios comerciales. Le consiguió pasaporte de las autoridades francesas, que le permitía circular libremente por todos los países, Antonio Ugarte.

Hombre de orígenes muy humildes, que acabaría siendo mano derecha de Fernando VII. De tendencias conservadoras, era partidario del regreso del Rey, pero, a la vez, se ganó la confianza de los franceses. Cea, además de explicar la situación de nuestra nación, debería destacar la soledad de España ante la agresión extranjera, su fuerza ante el abandono de las grandes potencias extranjeras y la exaltación de la guerrilla, como eficaz forma de combate.

El sistema de comunicación con la Regencia se hacía a través de Londres, tenía que evitarse a los representantes de José Bonaparte, gracias al apoyo

del gabinete de la corte de San Jorge, que obtuvo Cea Bermúdez en un viaje a Londres, realizado por indicación de Colombi y con cartas de presentación para personajes políticos de relieve.

El Zar comunica a Colombi su deseo de entrar en guerra con Bonaparte y reanudar relaciones con España. Cea resuelve llevar personalmente, y sin demora, una carta de Colombi a la Regencia con esta noticia. Esta carta es de febrero de 1811, Cea sale inmediatamente y llega a Londres en abril, y desde aquí se dirige a Cádiz. Fallece Colombi y Cea Bermúdez es el encargado de gestionar los negocios, a la vez que llevar, con sigilo, las relaciones con la Regencia y evitar a los representantes de Bonaparte.

En junio de 1811 vuelve, en compañía de su hermano, a Rusia con plenos poderes para tratar una alianza ofensiva y defensiva. Cuando llega el panorama había cambiado, los dos Emperadores (el Zar y Napoleón) habían prolongado, tácitamente, la especie de tregua que reemplazaba a la paz. Cea Bermúdez, aun sin acreditación formal y amparado en sus negocios, trama en sus viajes a Inglaterra y Suecia las bases del acuerdo con Rusia. Las condiciones, al

fin, se daban para el entendimiento de los dos extremos geográficos de la guerra contra los franceses, en la estepa rusa y en la meseta castellana.

Cea, apoyado en Colombi, se dedicaba a los negocios, cuya dirección había asumido, conservando sus vinculaciones con la Regencia en el mayor secreto. Mas la casa comercial Colombi mantenía relaciones “oficiales” con el rey invasor, adelantaba el sueldo al general don Benito Pardo de Figueroa, embajador de José I de Bonaparte, y al personal de su representación diplomática.

En abril de 1812 el ministro Romanzoff, autorizado por el Zar, ofreció firmar un tratado de alianza con España, si abonábamos inmediatamente a Rusia seis millones de pesos fuertes. España no estaba en

condiciones de aceptar, pero como el ofrecimiento podía convenir al Gobierno inglés, se traslada Cea Bermúdez a Londres.

En junio de 1812 Rusia firma el tratado, que se venía gestionando durante mucho tiempo, de Veliky Louky. Francisco Cea Bermúdez tuvo el honor de suscribir este histórico documento en nombre de España. Este tratado contenía tres cláusulas principales: la 1ª estipulaba que no debía haber solamente amistad sino “una misión sincera y una alianza, que los dos aliados debían entenderse sin demora sobre su alcance”, la 2ª Rusia reconocía “las Cortes generales y extraordinarias”, así como la Constitución que se acababa de aprobar y sancionar, la 3ª restablecía y facilitaba las relaciones comerciales. Este tratado es uno de los hitos de la diplomacia de la Regencia.

En septiembre de 1812 es nombrado Cea cónsul general, sucediendo oficialmente al difunto Antonio Colombi, el dieciocho de octubre es nombrado Caballero supernumerario de la orden de Carlos III. Hay que especificar que esta Embajada era de las principales, ya que el Zar era uno de los Monarcas de la Santa Alianza y del Directorio que daba la pauta en Europa. En este puesto oficial tiene dos misiones importantes. Una, entregar al Zar un ejemplar de la Constitución, y otra, gestionar el casamiento de Fernando VII, una vez liberado, con una hermana del Zar. Pero al regreso del monarca a España se le indica que cese en estas negociaciones.

En una España todavía con rango efectivo de nación imperial, sus ascendientes, relaciones y educación lo tallaron como un hombre cosmopolita y fervorosamente partidario de que las relaciones entre los pueblos descansaran en fundamentos económicos. Con una preparación humanística excelente y en el lenguaje más prestigioso del momento –el francés– lengua universal de la época, se dedica a los negocios, adunando en todo el país vínculos numerosos e importantes en el ramo del comercio marítimo. Pero además de armar y aparejar barcos, se dedicaba a la exportación de frutos del país y a la importación de materias primas.

Ésta es una descripción de su persona “era hombre de vastos conocimientos y de gran energía

para el Gobierno, a pesar de sus vinculaciones con la autocrática corte de Rusia, era enemigo de la reacción y partidario de un régimen, aunque tiránico, templado y tolerante”.

Llegado a Madrid se dio cuenta de los excesos del absolutismo y se percató pronto de la distancia que lo separaba de esta gente fanática, tan diferente a los partidos conservadores que había conocido en Londres o en San Petersburgo.

A la vuelta de Fernando VII, reforzados los vínculos con el Zar emperador, su acendrado monarquismo determina su designación como Ministro Residente. En septiembre de 1815 se concierta el tratado de la “Santa Alianza”, garantía recíproca que se daban los monarcas de Europa contra el espíritu de rebelión. En marzo de 1816 el Zar escribe una carta autógrafa a Fernando VII, manifestándole el deseo que accediese al pacto. En ese año de 1815 contrae matrimonio con María Antonia de Anduaga, Siles, Cuenca y Peñalver, hija de José de Azuaga y Garimberti y María Agustina Siles en la parroquia de Jijona.

Cea Bermúdez es nombrado oficialmente, el treinta de junio de 1816, Ministro residente en Rusia, quiere que el Rey lo acredite, además, en forma personal, de 1816, para que la reserva de su actuación a espaldas del Ministro fuera total, el rey propuso que los pliegos, ida y vuelta Madrid-San Petersburgo, fueran por mediación de Ugarte, es por esas fechas cuando fue Caballero pensionado. La jefatura de Misión la ocupa como Ministro residente de 1816 a 1821. Regresa, para unos días de asueto a Málaga.

Presenta sus credenciales al Zar en noviembre de 1816. Y, en junio de 1817, España entra a formar parte de la Santa Alianza y ya está en condiciones nuestra nación de firmar los tratados de Viena, París y Parma, dando por terminado nuestro aislamiento diplomático.

Poco después el diplomático ruso Tatitchev, en el Real Sitio de la Granja, es portador de una carta de Cea Bermúdez en la que rogaba al ministro García de León y Pizarro avisara al Rey de la posibilidad de conseguir barcos rusos de guerra, para una hipotética expedición a las colonias ultramarinas, para conseguir frenar el proceso independentistas en muchas repúblicas.

Según parece, la misiva de Cea solo hablaba de la entrega de cuatro buques como acto de amistad y no se mencionaba cifra o pago alguno. Pero cierto es que en agosto de 1817 el Ministro de la Guerra, Eguía, y el representante ruso, firmaron en Madrid un “tratado” por el que Rusia cedía a España cinco navíos de línea de setenta y cuatro cañones y tres fragatas completamente armadas y equipadas. El “pedido” se valoraba en trece millones seiscientos mil rublos, a abonar antes del uno de marzo de 1818. Pero a la llegada a Cádiz los barcos eran inservibles. El escándalo fue mayúsculo y sirvió para que los absolutistas criticaran las reformas de Martín de Garay, y los liberales para tener un motivo de crítica a Fernando VII.

No tardó en caer este Gobierno y la conducta y responsabilidad en este desdichado episodio de Cea Bermúdez quedó al descubierto. Su implicación si no fue decisiva sí fue considerable. Este momento de intensa y, por lo sucedido, manifiestamente equivocada relación hispano-rusa, es fomentada por el mismo y su homólogo en Madrid, el ya mencionado Tatischev, que ocupaba un lugar importante en la llamada “camarilla” y en el favor del Rey.

El monarca convoca cortes el seis de marzo de 1820 y el siete firma el decreto proclamando la Constitución de 1812, sin condiciones. Se puso en libertad a los presos políticos y se suprime la Inquisición.

Rusia, país al otro extremo del continente, fue la última nación en enterarse de esta situación. Con rapidez expresa su disgusto y decepción en una nota entregada a Cea Bermúdez, que seguía al frente de la embajada. Desde este momento fue insostenible la situación de Cea en Rusia, pidió su traslado y fue destinado a Constantinopla en junio de 1821. Aquí se ocupó activamente en negociar un tratado que permitiera a los españoles reanudar el comercio en el mar Negro.

En diciembre de 1823 el marqués de Casa Irujo quiso reponer en su puesto diplomático de Rusia a Cea Bermúdez, pero fue vetado por el Zar a causa de su conducta durante el trienio constitucional.

Fallecido Casa Irujo es nombrado ministro de

Estado el conde de Ofalia. Éste nombra, sin oposición, en julio de 1825 Ministro Plenipotenciario a Cea Bermúdez en Londres. Si Ofalia conocía su capacidad, el intrigante Antonio Ugarte recordaba los servicios prestados por el malagueño en Rusia. Pero cae Ofalia y a instancias del representante de Rusia, Ouvril, y de Ugarte, se nombra a Francisco Cea Bermúdez para desempeñar el ministerio de Estado.

Le fue comunicado su nombramiento en Londres, donde había llegado veintiocho días antes en calidad de Ministro Plenipotenciario. Su nombramiento fue a instancias de los sectores más intransigentes, que creían ver en él a la persona más adecuada para la realización de sus propósitos. Quedaron defraudados, la moderación de su carácter y su viva inclinación por el conservadurismo inglés, así como sus gustos y hábitos no tardarían en distanciarlo de estos círculos, poniendo fin a malentendidos la rápida dimisión de quien fue en realidad el primer jefe de Gobierno, al instituirse con él un auténtico consejo de ministros.

Es nombrado presidente del Consejo de Ministros en junio de 1824, pero llega a Madrid, desde Londres, a principios de septiembre. Aunque alejado de veleidades de liberales, tampoco era un absolutista. Participaba de la tesis de Ofalia: moderado y conciliador. Es por ello que su nombramiento fue bien visto en las cancillerías europeas. Pero no era fácil su posición intermedia y equidistante, de un lado estaba el ministro de Hacienda, López Ballesteros y Cruz, ministro de la Guerra, ambos de tendencia moderada y muy profesionales en su ámbito de actuación, pero del otro lado del espectro, destaca el maniobrero Ugarte y, sobre todo, el ministro de Justicia, Francisco Tadeo Calomarde.

No se conocen a fondo las razones de la destitución de Ofalia. Se atribuye a un enfrentamiento con Ugarte, secretario del Consejo de Ministros y brazo derecho de Fernando VII, si es que la desconfianza innata del rey le permitía tener alguno. Ugarte, al parecer, pretendía disminuir la influencia francesa y sustituirla por la rusa y, por tanto, acentuar el poder de la facción realista. Sin embargo, todas las fuentes coinciden en señalar a Cea como templado y tolerante. Para el ministro inglés, lord Aberdeen

era “hombre de sentimientos honorables, de carácter firme, suficientemente liberal para un español, y devoto tanto de su rey, como de los verdaderos intereses de su país”.

Los quince meses que gobernó Cea Bermúdez se pueden caracterizar por su falta de unidad lógica, debida a la desunión, antes expuesta, entre los miembros del Consejo, que les llevaba, frecuentemente, a intrigas y alianzas entre ellos. El Gobierno tuvo que hacer frente a conspiraciones realistas, como la desconocida del mariscal de Campo Joaquín Capape, y a sublevaciones liberales, plasmadas en la toma de Tarifa por Valdés, desembarcos en Almería, movimientos armados en Jimena...

Estas conspiraciones originaron la reacción del Gobierno, que prohibió todo tipo de sociedades secretas, incluso las realistas, que habían comenzado a organizarse, al tiempo que disponía que “todo revolucionario que sea aprendido con las armas en la mano, o envuelto y mezclado en conspiraciones y alborotos que se dirijan a tumbar el orden y sosiego público y a restablecer el sistema anárquico felizmente abolido” será entregado a una comisión militar que lo juzgará y ejecutará la sentencia si lo considera culpable.

Se ha criticado al Rey su empeño en mantener en su Consejo de Ministros las dos tendencias, este propósito se debía, más que a un maquiavelismo político, al estado de ánimo tan cambiante y contradictorio del Monarca. Por ejemplo, fue sustituido el Ministro de la Guerra, por las asonadas liberales y sustituido por un realista. Éste ordena “juicio de purificación” no solo a los oficiales sino a los soldados del ejército regular.

Tampoco ayudó mucho las decisiones de Calomarde, que se encargó de “purificar” las universidades, ordenando su cierre, a la vez que crea una escuela de tauromaquia. El bochorno y escandalo estaba servido. La facción moderada de este Gobierno tuvo el apoyo de Luis Fernández de Córdova, que aprovechando la confianza que tenía con el Rey le envía una larga exposición, en la que le relata la situación existente.

La política reformista de Cea Bermúdez tiene como misión fundamental el funcionamiento efectivo de las instituciones del antiguo régimen, para de esta forma negar la necesidad de cualquier reforma

política.

Además de las reformas, en materia de hacienda pública, de López Ballesteros, la política de reformismo administrativo da pie a la creación de instituciones como la “Junta de Fomento de la Riqueza del Reino” o la “Junta Consultiva del Gobierno”, ambas concebidas como instrumentos de política reformista, y con vistas al fomento de la prosperidad y riqueza de España.

La tendencia moderada de Cea se ve alterada, fueron cesados por “tibios” varios ministros y Calomarde aplica una línea absolutista dura, para hacer notar el funcionamiento efectivo de las instituciones del antiguo régimen, para de esta forma negar la necesidad de cualquier reforma política. Personas de diversa orientación política se dirigen al Rey, por medio de exposiciones haciéndole notar la necesidad de dar pasos en pos de estas reformas. Quizás la más conocida es la del motrileño Javier de Burgos, dirigida en enero de 1826. Javier de Burgos es el paradigma del intelectual conservador e ilustrado que, al mismo tiempo, participa de las reformas administrativas del gobierno de los afrancesados.

Las intrigas de este Ministro propician que en octubre de 1825 sea destituido Cea, siendo sustituido por el duque del Infantado, con este nombramiento el absolutismo encuentra un poderoso refuerzo. Y Cea Bermúdez un honroso destierro, ya que es destinado a Dresde, aquí permanece hasta 1828. Cea Bermúdez había sido presidente en unos momentos en que la restauración de Fernando VII en la plenitud de su soberanía había desatado una oleada anticonstitucional, que tuvo que ser moderada con la prolongación de la estancia en España de los Cien Mil Hijos de san Luis.

En julio de 1828 es designado, por segunda vez, embajador en Londres. En octubre de 1829 se le otorga la Gran Cruz de Isabel la Católica, y en 1830 la Gran Cruz de Carlos III. Mientras tanto, en España se precipitan los acontecimientos. Queda viudo el Rey y casa con su sobrina María Cristina de Nápoles. Este cuarto matrimonio fue fecundo. En octubre de 1830 nace la Infanta Isabel y en enero de 1832 la Infanta María Luisa Fernanda. Pero no había varón. Y había una



Francisco Tadeo Calomarde

contradicción entre las leyes y costumbres que habían regido durante la Edad Media para la sucesión de los diferentes tronos peninsulares, y la Ley Sálica que observaban los Borbones.

La ley de las Siete Partidas aseguraba la sucesión a la línea directa. Si había hijos varones, heredaban con preferencia a la mujer, pero si solo había hijas, estas accedían al trono con preferencia sobre los hermanos varones de reyes.

La ley sálica descartaba a las mujeres. Pero los Borbones habían accedido al trono de España por la ley de las Siete Partidas. Carlos IV revoca la ley sálica y como la Pragmática Sanción no fue publicada y Fernando VII no tenía hijos varones, Carlos María Isidro era el heredero, al menos hasta 1829. Fernando VII publica la Pragmática Sanción a principios de 1830, con lo que restablece el orden sucesorio de la ley de las Siete Partidas. Y el infante don Carlos se apresta a defender sus derechos.

En septiembre de 1832 el rey sufre un agudo ataque de gota que hace temer por su vida. Calomarde maniobra con la reina y el confesor

para que derogue la pragmática. El Rey lo firma en forma de codicilo a su testamento con la expresa condición que se divulgue a su fallecimiento.

Ya se sabe lo que dura un secreto en España. El Rey se repone, y se suceden los acontecimientos en la Granja, con la intervención de la Infanta Joaquina Carlota y, aquí y ahora, es cuando adquiere protagonismo Cea Bermúdez al plantearse el problema sucesorio del reino.

Los sucesos de la Granja se producen entre el catorce y el 18 de septiembre de 1832. La primera consecuencia inmediata fue la exoneración de Calomarde y el nombramiento de Cea. Este estaba en Londres y tardo varias semanas en llegar a Madrid. De estos sucesos habla el alpujarreño Natalio Rivas en sus libros de Recuerdos y apunta a “nefanda intriga y maniobras inconfesables que arrancaron del soberano moribundo la derogación de la Pragmática Sanción” consumando el despojo de las hijas de Fernando VII.

El Ministerio Cea comienza con el nombramiento de este, como presidente del Consejo de Ministros, el uno de octubre de 1832. Aunque el Decreto por el que se traspa el despacho de los negocios de Estado a la Reina es del día seis. Cea Bermúdez, por la misma resolución por la que deja de ser ministro plenipotenciario en Londres pasa a ser Secretario de Estado, destituyendo al interino, el conde de Alcudia.

El Ministerio, en el que Cea ocuparía la Primera Secretaria de Estado y la presidencia del Consejo de Ministros, con el patrocinio de la Infanta Luisa Carlota y la anuencia de María Cristina se completó con estos nombres. José Cafranga para la Secretaria de Gracia y Justicia, Juan A Monet para el Ministerio de la Guerra, Victoriano Encina y Piedra para la cartera de Hacienda y Ángel Laborda, sustituido pronto por Francisco Javier Ulloa. El poder recae en María Cristina, ya que el seis de octubre es nombrada por el Rey como Regente mientras dure su enfermedad...

El Rey y Cea fomentaban inconscientemente los elementos que debían contribuir a hacer de todo punto imposible el utópico sistema de un “despotismo ilustrado”, peregrina invención de Cea y error que, aun de pasajera duración, creó dificultades y preparó lamentables trastornos para la infancia de la Infanta Isabel.

Imaginaba Cea Bermúdez, y persuadió al Rey, que bastaban reformas administrativas para dar completa satisfacción a las necesidades morales de la época, y creyó llenarlas con la creación del Ministerio de Fomento, estableciendo boletines oficiales, órganos de publicidad oficial en las provincias, y echando mano para los cargos públicos de realistas moderados y de hombres que sin haber estado afiliados al liberalismo, de hecho simpatizaban con las progresivas aspiraciones de esta opinión.

Cea tenía la utópica ilusión en que merced a su régimen de despotismo ilustrado aseguraría la sucesión directa a la Corona, sin para ello tener que desprenderse de ninguno de los elementos en que se apoyaba la vieja Monarquía y, sobre todo, manteniendo a distancia a los liberales. Lo verdaderamente inconcebible es que un hombre de la experiencia y del buen sentido, que con justicia no podía negarse a don Francisco Cea Bermúdez, cegase hasta el punto de creer que, no solamente en vida del Rey sino después de su fallecimiento, bastaría para la defensa del trono se su hija las medidas que él consideraba suficientes para la lucha que se mostraba decidido a sostener contra el liberalismo y contra don Carlos.

Cea integra en su Ministerio a hombres procedentes del sector más templado del absolutismo y, sobre todo, claramente partidarios de la sucesión en la persona de la Infanta Isabel. La composición del Consejo es muy distinta del oficialismo de la década ominosa. Nombres directamente relacionados con aquel periodo van a dejar el poder, los más significados, además de Alcudía, Calomarde y López Ballesteros. Alcudía y Calomarde fueron alejados de la Corte, ya lo que se buscaba no era transitar hacia el liberalismo, sino neutralizar a don Carlos.

Presidia el Gobierno Cea, a cuyo cargo está la cartera de Estado, el general don José de la Cruz

desempeña la de Guerra e interinamente la de Marina, corriendo el ministerio de Gracia y Justicia a cargo de don Gualberto González, la cartera de Hacienda a don Antonio Martínez, siendo confiado el nuevamente creado ministerio de Fomento al conde de Ofalia. Mas como este había sido designado para Secretario del Consejo de Gobierno por el testamento del Rey, hubo que proveer la cartera vacante, que se confió a don Javier de Burgos, hombre de incontestables conocimientos administrativos, y dotado de una vasta instrucción, pero que no obstante su reconocida capacidad y el sano espíritu que lo animaba, traía consigo dos impopularidades de las que contra su persona y contra el Gabinete sacarían provecho sus adversarios. El motrileño había servido a José Bonaparte, y aunque semejante circunstancia había dejado de ser significativa, por haber desaparecido el pasado de un partido que realmente no existía, la activa participación que el nuevo ministro había tomado en los empréstitos y operaciones mercantiles del banquero Aguado, que tan odiosas eran para los liberales, por lo que contribuyeron a sostener el absolutismo de Fernando VII, le crearon dificultades que no tarda en expiar aunque con notable injusticia.

Javier de Burgos habría sido un gran ministro en una época de reconstrucción y mejoras, mas no podían sus grandes dotes de administrador ser utilizadas al mismo tiempo que sus opiniones políticas, que irritaban en vez de atraer los ánimos que tanto interesaba conciliar.

La guerra civil y la consiguiente radicalización evidenciaron, ya en 1834, que el tímido programa de reformas de Cea Bermúdez era insuficiente para sostener la causa isabelina entre los liberales. Pero el poder estaba muy débil, tenían la enemiga del oficialismo apartado del poder y de los exiliados, pese a la amnistía.

La muerte del Rey no hizo sino poner de manifiesto las tensiones entre las diversas facciones. La situación a la su muerte, era opinión mayoritaria, es insostenible si se proponía continuar con un sistema político que exigía un hombre fuerte, cuando en realidad esta figura no existía.

La Regente demostró que era algo más que una mujer vulnerable y acobardada e hizo ver que tenía fuerza y capital propios. Su círculo íntimo estaba compuesto por una amalgama de viejos liberales, ya muy moderados, como Isturiz, Toreno o Martínez de la Rosa, y de políticos procedentes del confuso mundo del absolutismo como Ofalia o Cea Bermúdez.

Acerca de Cea Bermúdez es unánime admitir que, mentalmente, era un hombre del siglo XVIII, de la buena época del despotismo ilustrado, de ideas moderadas que se traducían en deseo de conciliar. Y al representar un sistema político en contra de casi todos los españoles, tendrá corto recorrido. Pronto se ve desbordado por el ambiente adverso, desde todos los flancos, sin conseguir ni uno de sus propósitos en ninguno de los dos campos ideológicos, liberal o carlista, ente los que se debatía el problema político.

Esto, no obstante, o quizás precisamente por todo ello, hizo un extraordinario papel de transición. Y el hecho que no llegara a la península ibérica hasta primeros de octubre facilita la tarea de los liberales. Para atraerse el favor y simpatía de estos concedió un indulto amplio, del que solo estaban exceptuados los que habían votado la destitución del soberano o habían estado al mando de fuerzas armadas.

Reabre las Universidades y procede a una amplia remodelación de los mandos militares, a la reducción y disolución de las unidades de voluntarios realistas. Y, en febrero de 1833, acuerda renovar los Ayuntamientos, favoreciendo el acceso de los elementos burgueses a través de un procedimiento electoral censitario.

Ya comienza a gestarse el enfrentamiento bélico. En el ambiente palaciego existían personas conscientes de la necesidad de buscar apoyo en el liberalismo moderado para proteger a Isabel II de la reacción carlista. Entre estas personalidades destaca Ignacio de Pando, marqués de Miraflores, que en sus minuciosas y detalladas memorias afirma que no era el señor Zea el hombre que necesitaba el país.

Instituyó lo que vino a llamarse un breve interludio de “despotismo ilustrado”. Quiso asegurarse la sucesión pacífica de la hija de Fernando VII, para lo

cual creyó necesario implantar un programa de reformas limitadas y de conciliación entre los moderados en el poder y los liberales en el exilio. El despotismo ilustrado aporta algunas reformas económico-administrativas, en primer lugar, inicia una gradual liberalización del comercio interno. En marzo de 1833 publica un Decreto, permitiendo a los vinateros vender sus productos libremente. A su vez, la venta de lana, seda, pescado y toda clase de telas, así como las manufacturas de vidrio, fueron declaradas libres de toda restricción.

Se inicia una reestructuración del sistema administrativo del Estado, que convierte a las cuarenta y nueve provincias en unidades administrativas básicas, reemplazando a los antiquísimos reinos. Se crea el ministerio de Fomento, al frente del cual es llamado el motrileño Javier de Burgos. Pero no hizo lo mismo con la vida política. La censura de libros, periódicos y todo tipo de publicación sigue en pie y se negó permiso para la constitución de cualquier tipo de partido o asociación. Por consiguiente, la base de apoyo al nuevo Gobierno siguió siendo débil, aunque no había duda que su principal enemigo, el carlismo, estaba momentáneamente derrotado.

Tras la muerte de Fernando VII, la Regente lo confirma en el puesto, decisión acaso no esperada, según el marqués de Villa-Urrutia, probablemente motivada por su deseo de no producir alteración es en el Gobierno. Cea era hombre experimentado en la diplomacia, a la que servía desde 1810, pero menos ducho en los complejos avatares de la política, que deberían marchar por otros derroteros.

Según Villa Urrutia no militaba en ninguno de los dos bandos en que se dividían los españoles. Era un doctrinario enemigo del Gobierno constitucional, dos veces ensayado en España con poca fortuna, y partidario de un despotismo que se calificó como ilustrado y que consistía simplemente en un absolutismo ejercido con templanza.

El Gobierno de Cea comprendió la necesidad de crear una nueva institución de salvaguarda armada, el 25 de octubre de 1833 se disolvieron los voluntarios realistas y se dictaron bases para la constitución de milicia urbana, voluntaria y no popular, que se



desarrolló el cuatro de noviembre en Cádiz, Barcelona, Zaragoza, Valencia, Madrid, Badajoz, el Puerto, Jerez, Vitoria, Bilbao y otras capitales, para prestar auxilio a la autoridad local y conservar la tranquilidad de la población frente al inminente levantamiento carlista.

Cea Bermúdez, de acuerdo con el pensamiento del rey difunto, rechazaba todo cambio en las instituciones, mientras que un numeroso e influyente partido, compuesto de elementos templados del realismo y de la parte moderada de los antiguos constitucionales hacía de la adopción de reformas, en sentido liberal, la condición de los sacrificios que estaban pronto a imponerse en la defensa de los derechos de la hija de Fernando VII.

Conociendo la debilidad de su situación, procura remediarla expidiendo decretos y adoptando medidas apropiadas a las circunstancias. Por ejemplo, por el Ministerio de Estado se expidió el complemento de la amnistía en favor de los expatriados a quienes no había comprendido la otorgada en vida del Rey, por el Ministro de Gracia y Justicia se decretó la reparadora medida derogatoria de la cedula de 11 de marzo de 1824, que anuló los contratos de 1820 a 1823, por el Ministerio de la Guerra se suprimieron los arbitrios establecidos a beneficio de los voluntarios realistas. Uno de los principales objetivos era mantener las

buenas relaciones con las cortes de Austria, Prusia y Rusia. Algo que chocaba con la reforma política que se le exigía. En ningún momento flaqueó su apoyo al absolutismo portugués.

El manifiesto de Santarem, en el que el infante Carlos María Isidro se autoproclama Rey de España, hizo que la primera guerra civil carlista fuera un hecho. La explosión de la contienda, por todos prevista, venía a poner el colmo a las dificultades que embarazaban la marcha del gobierno de Cea Bermúdez, estalla en Talavera de la Reina el tres de octubre. Alza la bandera de la rebelión en esta villa don Manuel González, sujeto de antecedentes liberales, pero que después de la caída del régimen constitucional ser había unido a los intransigentes.

Pero la tentativa de Talavera tenía ramificaciones en las provincias del norte y muy particularmente en las Vascongadas, cuyo régimen interior y el espíritu público que desde muy atrás reinaba en ellas, las predisponía a ser las primeras que diesen señal de la fratricida lucha. De este modo, pues, Cea Bermúdez se veía sin el apoyo del absolutismo integrista y del de los liberales.

Cea era un absolutista partidario del diálogo con los liberales moderados, con los conservadores moderados y con los afrancesados, pero, no dejaba de ser un absolutista cuyo objetivo era hacer reformas

administrativas, no políticas, manteniendo el absolutismo. El manifiesto el cuatro de octubre se cree que es una réplica rápida al manifiesto en Portugal del pretendiente carlista. No fue reconocida Isabel II por los Estados gobernados por monarquías borbónicas, que se posicionaron con don Carlos. Nápoles incluso rompe relaciones diplomáticas y el resto de estados italianos, incluidos los Estados Pontificios, también se decantaron por el carlismo.

Durante el mandato en la Regencia se llevaron a cabo algunas reformas económicas, libertad de ejercicio de la industria, con lo que se acaba con los gremios. La creación de la Real Compañía Asturiana de Minas y de Carbón para la producción de armas con acero español obtenido del hierro y carbón asturiano, la ordenanza general de Montes, que permitía delimitar y cercar los montes privados así como elegir su forma de cultivo, la creación de la Comisión Regia de Causas de Estado cuyo fin era crear un ejército “cristiano”.

Pero la más importante de las reformas fue la de las provincias. En cada provincia existiría un subdelegado de Fomento que sería el futuro Jefe Político, antecedente del Gobernador Civil, también se crearon las Diputaciones Provinciales que, integradas por miembros elegidos en los partidos judiciales, eran los responsables de las obras públicas, del fomento de la agricultura y de la administración civil encargada de la gestión de hacienda, gobernación y fomento provincial.

El Gobierno de Cea se encontraba entre dos fuegos, era un Gobierno ilustrado de absolutistas moderados que se planteaba hacer reformas administrativas que contribuyeran a mantener un absolutismo moderado, una especie de “tercera vía” entre los absolutistas reaccionarios y los, liberales exaltados. Pero, según Javier de Burgos, Cea Bermúdez se comporta en su segundo mandato como lo había hecho la primera vez, y como lo volvería a hacer, por sí por tercera vez, fuese elevado al mismo puesto. Cea era de los hombres destinados a hacer siempre lo mismo que hicieron una vez.

Quienes le conocieron no pueden explicar la especie de apego que mostraba al cargo, siendo así

que jamás Ministro alguno disfrutó menos de sus ventajas. Laborioso, hasta pasar más de doce horas al día en su despacho, desinteresado hasta el extremo de haber salido de los dos encargos de formar Gobierno sin una banda siquiera (las distinciones que tiene se las dieron en el intervalo entre su primer y segundo Gobierno, cuando en una especie de destierro desempeñaba, por segunda vez, una misión diplomática en Londres), separado del comercio del mundo, hasta no vérselo jamás en el teatro, en paseos ni concurrencia alguna, ni recibir en su casa mas que a sus inmediatos parientes, contraído a las ocupaciones de su destino, hasta no pensar jamás en su existencia actual, cuanto menos en su existencia ulterior, frugal en la mesa, descuidado en el atuendo, Cea no tiene ninguno de los estímulos que hacen a los demás hombres ambicionar el poder.

Y, sin embargo, se habría pensado que gustaba del boato del poder al ver las frecuentes visitas a los Reyes, visitas que, no siendo motivadas por las necesidades del servicio, pues ninguna había que exigiese largos y repetidos despachos diarios, parecían mas bien dirigidas a observar al Soberano y que ningún otro lo rodease.

Por lo demás, Cea, dotado de sagacidad, procediendo siempre de buena fe, deseando el bien con ardor, tenía cualidades que hacían a muchos de los que no le trataban de cerca, juzgar mal de la extensión de sus luces y aun de la rectitud de sus miras.

En efecto, Cea a veces era abstracto, y aun quimérico en sus concepciones, incoherente y prolijo en sus discursos, alternativamente, y según las inspiraciones del momento, o las necesidades que creía tener, y que no eran siempre las que tenía en realidad, franco y reservado, confiado y suspicaz, acalorado y frío, obstinado y dócil, incierto en sus aficiones, dulce con apariencias de áspero, desigual, en fin, y como los hombres apegados a sus proyectos, y a quienes este mismo apego impide ver y calcular con anticipación las circunstancias que obligan, tal vez, a modificarlos. Sobre todo, Cea Bermúdez, habiendo vivido desde su primera juventud en los países extranjeros, nada conocía absolutamente del estado interior del suyo. Una prueba palpable de este desconocimiento



Fragmento del lienzo de la reina María Cristina pintado por Vicente López

es, que uno de sus primeros actos al ser confirmado por la Regente es el manifiesto de cuatro de octubre de 1833, que puso a la firma de María Cristina y que parecía fijar un programa de Gobierno.

Se podía discernir, en este documento, dos partes: un programa “político” y otro “administrativo” y del conjunto se observa que intentaba contentar, combinadamente, a los dos grandes bandos políticos, extremos y enfrentados. En el plano político, se afirma rotundamente “la religión y la Monarquía, primeros elementos de la vida de España, serán respetadas, protegidas y mantenidas por mí en todo su vigor y pureza”. En la otra vertiente, en contrapartida, se ofrecía un programa de reformas, solo de índole administrativa. Y se decía enfáticamente “las reformas administrativas, únicas que producen inmediatamente la prosperidad y la dicha, que son el solo bien de valor positivo para el pueblo, serán materialmente propiamente de mis desvelos”.

Visto en perspectiva, este texto que se presentaba como el máximo esfuerzo para evitar la contienda fratricida ya en ciernes, por su tono y contenido parecía insertarse en el horizonte político

del “despotismo ilustrado”, para el que quizás ya había paso su momento histórico. Y es que la reforma administrativa que acompaña en nuestra patria al advenimiento del régimen liberal hunde en el Antiguo Régimen no solo sus raíces históricas, sino también sus raíces inmediatas.

Pocos testimonios más plásticos de tal continuidad que estas frases del Manifiesto, ya mencionado, de octubre de 1833 “yo trasladaré el cetro de las Españas a la Reina, a quien se lo ha dado la Ley, íntegro, sin menoscabo ni detrimento, como la ley misma se lo ha dado”.

El manifiesto procura establecer una línea divisoria entre las novedades políticas que se recusaban en términos absolutos, y las mejoras administrativas que se prometían abrir generosamente a las necesidades y exigencias de la nación.

El Manifiesto fue acogido con frialdad y disgusto general. Martínez de la Rosa comentaría más tarde “no contentó ni reconcilió al partido absolutista, ignorante, fanático, que miraba como su propio Jefe y caudillo a don Carlos María Isidro, cuyo triunfo apetecía, y por el extremo opuesto, causó general

desabrimiento y desmayo en el partido afecto a las reformas, que vio desvanecerse por un término más o menos lejano, las consabidas esperanzas.

El resumen del Manifiesto es: conservación de la Monarquía absoluta, disminución de las cargas fiscales, aplicar una justa y pronta administración de justicia, conseguir la cooperación de todos, respetar los acuerdos internacionales y entregar a su debido tiempo la Corona a Isabel II.

A los liberales les pareció un manifiesto ilustrado y, por tanto, conservador, contrario a las medidas urgentes que, en su opinión, demandaba el país. Se opusieron, también, el Consejo de Regencia, los absolutistas- moderados y, por supuesto, los carlistas.

El fracaso del Gobierno de Cea estribó en su concepción misma de las coordenadas en que había de apoyarse el tránsito a una nueva situación, que se preveía a la muerte del Rey. Ni antes ni después de este fallecimiento creó sistema político alguno. Una fuerza de centro, un absolutismo político sin paliativos, matizado por unas reformas administrativas de escaso recorrido y colocado –políticamente– entre liberales y realistas-carlistas no tenía visos de éxito.

El levantamiento carlista de 1833 fue, claro es, contra la política de los moderados, sin que estos se decidieran a recabar el auxilio de los liberales. El fin de la política del moderantismo fernandino solo se consiguió con la expulsión del poder de sus representantes, no del todo antes de 1835.

El cinco de octubre de 1833, un solo día después de la publicación del manifiesto se reúne el Consejo de Regencia y expresa su desaprobación con los planes del primer ministro. Este cuerpo consultivo perseguía tres objetivos: la dimisión de Cea Bermúdez, mayor apoyo a los generales que luchaban en el norte contra los carlistas y una moderada liberalización política. El conde de Ofalia, quien como secretario no tenía voto, hubiera podido ejercer influencia sobre el Consejo por su talento y antecedentes, pero jamás demostró interés en hacer prevalecer su opinión.

El marqués de las Amarillas, según Javier de Burgos, era “activo, sagaz, buen conocedor de los hombres, habituado a estimarlos en menos de los que valen, por poco que valgan, vio luego que su

nuevo puesto podía ofrecerle ocasión y facilitarle el medio de satisfacer su ambición, y en breve conoció a bastantes colegas para persuadirles a dejarse llevar adonde él quisiera conducirlos”. Cea para detener el peligro nombra Amarillas Ministro de la Guerra, pero este quería combinar este puesto con el del Consejo, no lo logró y de ahí su animadversión posterior.

La oposición al Ministerio Cea se iba fortaleciendo, a la cabeza figuraban los infantes don Francisco de Paula y la Infanta Joaquina Carlota. En la camarilla de la Reina, eran destacados opositores, el conde Parcent, un acaudalado comerciante, Carrasco. Los embajadores de Francia e Inglaterra, favorables al principio, creyeron entonces necesaria la intervención del partido liberal o de alguna figura que, al menos, tuviese la simpatía de ese partido.

La caída de Cea Bermúdez, el nueve de enero de 1834, es a causa de una conspiración palaciega impulsada en Madrid por el clan de aristócratas moderados-Miraflores, Casa Irujo, Ofalia o el marqués de las Amarillas, sobrino del celeberrimo general Castaños.

Las reformas de 1832-1833 y los planes del motrileño Javier de Burgos –que suponían que el ministerio de Fomento ejercería su propia jurisdicción– representaban un serio peligro para los militares que mandaban en su territorio con total discrecionalidad. Los más influyentes, Llauder y Quesada se unieron a Castaños, presidente del consejo de Regencia y con el apoyo del barón de Carondelet y del –ya conocido– marqués de las Amarillas. Este grupo de presión se unió a moderados destacados –el ya mencionado clan aristocrático palaciego– y al resto de la camarilla de la Regente. Ésta, otro problemas más, se había unido morganáticamente con Fernando Muñoz, luego duque de Riansares, que se enfrentó al gobierno de Cea.

Este gabinete estaba muy preocupado con la posibilidad que el carlismo estrechara relaciones con los países hispanoamericanos, que estaban con la independencia recién conseguida. Cea trató de reforzar su posición consiguiendo el reconocimiento diplomático, ya lo tenía de Francia e Inglaterra, de Suiza, Bélgica, Dinamarca y los EE.UU.

Resumía la situación el marqués de Miraflores “habría sido indispensable la preexistencia de un hombre cuyo prestigio, cuya fuerza moral, hubiese reemplazado el inmenso vacío que deja el rey difunto. Este hombre debía de haber salido de familia de reyes o derivar su fuerza de la espada”.

La aparición de hombres de espada puede significarse en la exposición a la Regente del General Quesada o en las actividades en Cataluña del general Llauder. Ambos expresan a la Regente la necesidad de un régimen fuerte –autoritario– en el que tengan los militares el control de la situación. Llauder también expresó su opinión, que contaba con el respaldo de los gremios, comerciantes y la asociación manufacturera de Barcelona. Ambas exposiciones de militares –capitanes generales– al mando de tropas en Castilla y Cataluña, nada sospechosos de liberalismo, fueron abriendo cauce para un cambio político. De común tenían, bajo la apelación retórica al restablecimiento de las leyes fundamentales, apuntar la necesidad perentoria de convocar Cortes y la remoción del Gobierno por las limitaciones de su programa en vísperas de un enfrentamiento civil.

El consejo de Regencia solicita formalmente la dimisión de Cea Bermúdez y de su Ministro de Fomento, el motrileño Javier de Burgos. La regente María Cristina se ve obligada a cesar a Cea Bermúdez, pero retiene a de Burgos. La terna presentada para sustituirle era de cualificada significación liberal, ya muy atemperada. Eran los postulados Bardaji, Pérez de Castro y Martínez de la Rosa. Fue elegido el poeta y político granadino.

Cea Bermúdez cesa el 14 de enero de 1834. Esa misma noche acudía la flor y nata de la sociedad madrileña a un baile de máscaras en los salones del palacio del duque de Villahermosa. De repente se presentaron en esta fiesta tres jóvenes de dominos negros y cosida en la espalda una enorme letra de tela blanca: uno la C, otro la E y el tercero la A: eran Espronceda, Miguel de los Santos Álvarez y Ventura de la Vega.

Se pasearon de un extremo al otro del salón cogidos del brazo, pero cambiando de puesto en cada vuelta, de manera que una vez formaban la palabra

CEA y otra vez CAE. Y así, sin desplegar los labios, anunciaron a aquella numerosa y selecta concurrencia la caída del Gabinete, que acababan de saber por amigos bien informados de lo que ocurría en Palacio.

La expulsión de Cea Bermúdez supone el coup de grace a la Monarquía absoluta. Según algunos historiadores, este golpe palaciego fue el resultado de la conspiración del clan palaciego aristocrático y del elemento militar, los “espaldones”, para deshacerse de un alto funcionario dogmático que era dañino para sus intereses.

Este grupo sería el que controlara, a partir de este momento, el elitista Estamento de Próceres. Este ambiente palaciego y de camarilla necesitaba buscar el apoyo del liberalismo moderado, para proteger a Isabel II de la reacción carlista y para, aún más importante, conserva la forma Monárquica de Gobierno. Para ello y en este momento, Cea Bermúdez no les valía. Así lo expresa de forma tajante el marqués de Miraflores que en sus minuciosas y detalladas Memorias que ya hemos expuesto.

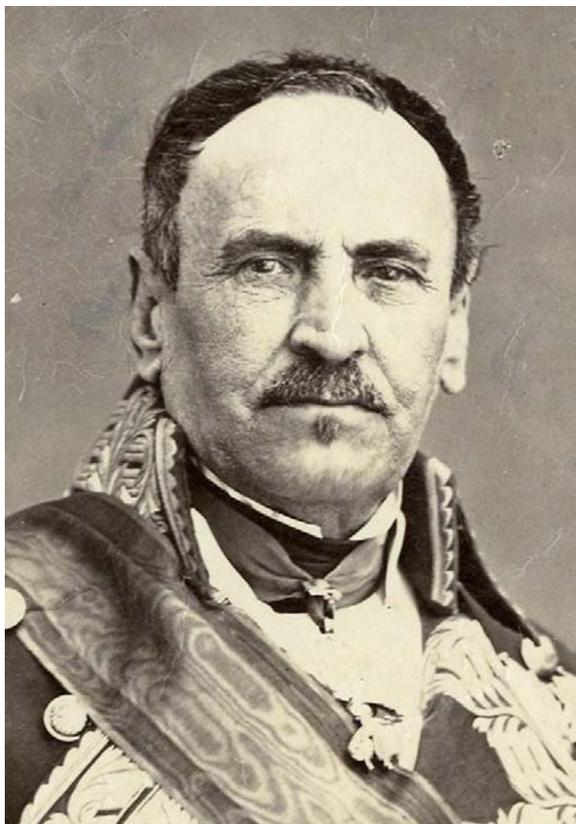
Su sucesor, el poeta Martínez de la Rosa, merece este comentario de lord Clarenton, diplomático inglés acreditado en Madrid “es el hombre más difícil con quien hasta ahora he tenido que tratar, reúne muchas cualidades estimables, es justo, bondadoso y honrado, pero su vanidad y pequeñez son lo bastante para echar a perder a diez hombres que fueran tan buenos como él”.

Pese a calificar a Cea como hombre honrado y de lealtad a toda prueba, el granadino era tenaz en sus aversiones y no solo rehusó a Cea, las muestras de benevolencia que al separarlo del Gabinete le había prometido la Regente, sino que removió de París a su hermano, el conde Colombi que, siendo Secretario de Embajada, desempeñaba en ausencia de su Jefe, las funciones de encargado de negocios de España.

Notando lo incómodo de su presencia en Madrid, Cea Bermúdez se traslada a Alemania, desde allí sigue los acontecimientos nacionales, manteniendo correspondencia con la Regente. En 1838 recibe el encargo del duque de Frías de realizar gestiones con las cancillerías europeas que no había reconocido a Isabel II. Se traslada a vivir a París. Aquí era considerado como el hombre de confianza de María Cristina, gozaba de

mucha influencia y era recibido en todos los ambientes e invitado a menudo por el Rey.

María Cristina entrega la Regencia a Espartero y se traslada a París, Cea sigue siendo su consejero, pero como había perdido a su esposa y sentía que las dolencias que lo aquejaban iban agravándose, se va distanciando de la política.



Baldomero Espartero

El nueve de julio de 1844, Salvador de Cea, duque de Colomby es nombrado encargado de negocios en Bruselas y el seis de agosto, Ministro residente.

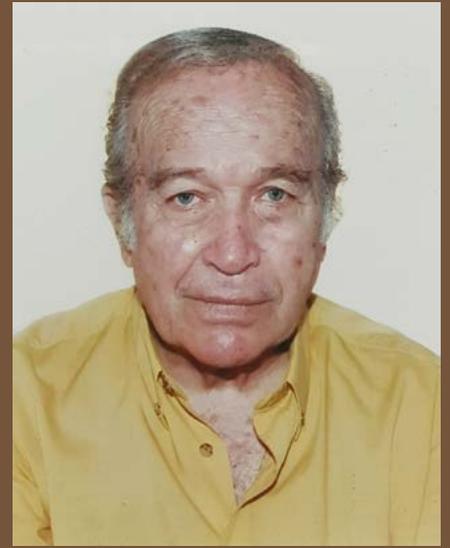
Francisco Cea Bermúdez es designado Senador en 1845, pero tuvo que comunicar al marqués de Miraflores, que a la sazón ocupaba la presidencia de la ilustre Asamblea, que “su salud quebrantada, no le permitía el viaje a España”. No participa en la gestión del matrimonio de la infanta Luisa Fernanda con Antonio de

Orleans, duque de Montpensier. El prefería un enlace por un enlace con la casa Coburgo.

Más adelante, en 1848 se forma un Gobierno al mando del conde de Clonard y el de Colomby en asuntos exteriores, que tuvo poco éxito y fue de efímera duración. Francisco Cea Bermúdez fallece en París el 6 de julio de 1850. Fue sepultado al lado de su esposa, en el mausoleo de la familia en el cementerio del Pere Lachaise. No le fue dado volver a su patria, que tanto había amado, su carrera primero, después el exilio y, al final, su salud lo mantuvieron casi siempre alejado de su tierra natal.

Éste es el retrato de su personalidad que deja en su libro *Hª de la Regencia de María Cristina*, el catedrático Alejandro Nieto “fue un hombre honrado y laborioso que nunca gozó de popularidad por su propio temperamento y, sobre todo, por sus tendencias nada liberales. Ensayó una política de absolutismo templado, próximo al moderantismo liberal, con objeto de evitar la animosidad de las potencias del norte y las fugas al bando del pretendiente, pero fracasó muy pronto desde el momento en que María Cristina decidió apostar por la baza liberal y por las reformas constitucionales, dejando a un lado la vía de las reformas administrativas prometidas inicialmente por Cea y para las que se contó por unos meses con la colaboración de un hombre excepcional: Javier de Burgos. Uno y otro cayeron estigmatizados bajo el epíteto de déspotas ilustrados”.

Termino, esta es la reflexión de José M. Cuenca Toribio sobre Cea Bermúdez “muerto lejos de su Málaga natal y moceril –todo un símbolo de su existencia–, con escasas experiencias andaluzas tras su primera y novelesca ida a Rusia en 1810, la recuperación de la memoria histórica, convertida en santo y seña de las actividades más dotadas presupuestariamente de la cultura sureña actual, ha de incluirlo forzosamente en su catálogo de prioridades por la originalidad y transcendencia de su figura. Sin incurrir en leyendas rosáceas pero tampoco en negras, el torso de su vida es muy propicio a la meditación y a la enseñanza. Una pedagogía de la convivencia lo tendría sin duda como personalidad clave”.



*Alberto Casas Rodríguez  
Capitán de la Marina y escritor*

## PASAR UNA CRUJÍA



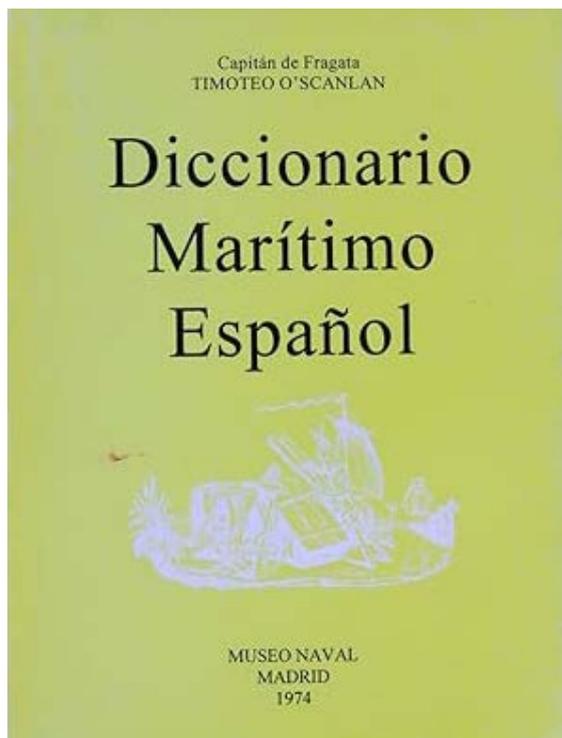
Petrarca (1304-1374)

**S**uele suceder, a veces con demasiada frecuencia, que a lo largo del enrevesado camino por el que transcurre nuestra vida, con velocidad constante e inalterable según afirma Petrarca (1304-1374), nos toque sufrir, ¿y a quién no?, algún que otro quebranto, ya sea de índole económica, ya sea de naturaleza familiar, o que afecte, dolorosamente, a nuestra salud física o mental, o, también, que deje heridas profundas en nuestros sentimientos, eventos que, inevitablemente, nos instalan en una situación más o menos angustiada y, en todo caso, inconveniente.

Son trances amargos a los que nos referimos diciendo, coloquialmente, *estoy pasando una crujiá*, o, *he pasado una crujiá* cuando la mala racha se ha superado, con mejor o peor fortuna.

Esta castiza forma de calificar los percances que padecemos o hemos padecido, ya se utilizaba, que se sepa, en el siglo XV, y Cervantes, ya metidos en el XVII, la emplea en la obra versificada *Viaje del Parnaso*:

*Hecha ser la “crujiá” se me muestra  
de una lengua y tristísima alegría,  
que no en cantar, sino en llorar es diestra  
(por ésta entiendo yo que se diría  
lo que suele decirse a un desdichado  
cuando lo pasa mal: pasó “crujiá”).*



Sebastián de Covarrubias

El significado del vocablo *crujía* lo encontramos en cualquier diccionario que consultemos, incluso los más actualizados, y nos hemos decantado (cualquiera otro sirve) por acudir a la *Enciclopedia del Mar* (Ediciones Garriga S.A.- 1958).

*Crujía*.- Línea central de la cubierta, en el sentido proa-popa y paralela a la quilla. En las galeras, espacio libre o corredor de popa a proa, entre los bancos de los remeros.

En el *Diccionario Marítimo Español* (1831), del Capitán de Corbeta Timoteo O'Scanlan, se añade:

*Castigo que se daba a un delincuente y se expresaba por la frase de "pasar una crujía".*

Un buen ejemplo de la efectividad de estas normas coercitivas lo encontramos en el *Quijote* (II-63), donde se narra el episodio vivido por el Caballero Andante y su leal escudero, cuando fueron invitados a embarcar en una galera surta en el puerto de Barcelona; las maniobras para hacerse el navío a la mar produjeron en Sancho Panza una gran impresión, mezcla de asombro e incredulidad.

*Entraron todos en la popa, que estaba muy bien aderezada, y sentáronse por los bandines; pasóse el cómitre en crujía y dio señal con el pito que la chusma hiciese "fuera ropa", que se hizo en un instante. Sancho, que vio tanta gente en cueros, quedó pasmado, y más cuando vio hacer tienda con tanta priesa, que a él le pareció que todos los diablos andaban allí trabajando.*

No serían tanto el asombro y la incredulidad de saber las represalias que hubiesen recaído sobre la *chusma* de no haber obedecido inmediatamente las ordenes del cómitre, saltando en la mitad de la *crujía* con el corbacho o rebenué, comenzó a mosquear las espaldas de la *chusma*. Las señales del silbato (*chifflé*) del que tiene mando y palo (*Arte de Marear*) convirtieron, al instante, a los *diablos* en *angelitos*.

*Es un nervio infernal  
y es tan elástico y tal  
que a quien dan con este nervio  
le dejan como mortal.  
(Fr. A. de Guevara.- Arte de  
Marear Privilegio de Galera)*

Para Sebastián de Covarrubias (*Tesoro de la Lengua Castellana o Española*. 1611):

*CRUGÍA.- Passar crugía es verse en peligro de que unos y otros le maltraten, tomada la semejanza de cierto castigo que se suele hazer en la galera, haciendo passar a uno por la crugía hasta el cabo, de popa a proa, y los remeros o forçados de una y otra vanda le dan tantos porrazos que lo medio matan...*

Como vemos, la expresión *pasar una crujía* guarda una estrecha relación con el término náutico que la define, y esta vinculación se confirma como el fulcro de las reglas de policía establecidas en las *Ordenanzas Marítimas*, destinadas a velar y mantener la disciplina a bordo de los navíos, necesaria para una navegación óptima, tanto en periodos de paz como de guerra, con buen o mal tiempo, en puerto o en altamar, prescribiéndose castigos que se estimaban ejemplares y que debían de servir de aviso y escarmiento a los más díscolos y revoltosos, especialmente en las tripulaciones formadas por reclusos y “forçados”,

*Don Quijote alzó los ojos y vio que por el camino que llevaba venían hasta doce hombres a pie, ensartados como cuentas en una gran cadena de hierro, por los cuellos, y todos con esposas v en las manos.*

*Esta es cadena de galeotes, gente “forzada” del rey, que va a las galeras, le dijo Sancho.*

*(Don Quijote.- I-XXII)*

La falta de condenados se suplía con el enrolamiento por el casi siempre brutal procedimiento de las levas, que se justificaba proclamando que se trataba de la...

*Recolección de ociosos y vagos para el servicio de los bajeles de guerra de Su Majestad.*

En 1739 el Marqués de la Ensenada (Zenón de Somodevilla y Bengoechea.-1702-1781) ordenó que también fueran recogidos *los niños huérfanos o faltos de educación... prestarían un beneficio al real servicio.*



Los reclutados en las *levas*, según su edad y facultades físicas, no sólo eran destinados a los buques de guerra, sino que podían ser distribuidos en arsenales, dársenas y astilleros, en los que también regían las leyes penales de la Marina, siendo uno de los castigos más temidos por su brutalidad y dureza, o el más temido, la *Pena de Bombas de achique de los diques*, especialmente los del Arsenal de la Base Naval de Cartagena, cabecera del Departamento Marítimo del Mediterráneo, causante de un altísimo índice de mortalidad, producida generalmente,



Zenón de Somodevilla y Bengoechea,  
Marqués de la Ensenada (1702-1781)

entre otras causas, por agotamiento físico (astenia, adinamia, insuficiencia cardiaca crónica...).

Real Pragmática Sanción 12 de marzo de 1771.

*Que los delincuentes a quienes corresponde la pena de galeras, y cuya mayor corrupción y abandono hace más temible su desertión y fuga a los moros, por el entero olvido de sus primeras obligaciones a la Religión y a la Patria, sean precisamente destinados a los arsenales de Ferrol, Cádiz y Cartagena, donde se les apliquen indispensablemente por los años de sus respectivas condenas a los trabajos penosos de bombas y demás maniobras ínfimas (típicas de las actividades marinerías), siempre atados a la cadena de dos en dos, sin arbitrio ni facultades en los Jefes de aquellos Departamentos para su soltura ni alivio, a menos de preceder Real orden mía, o concurrir causa de grave enfermedad, en cuyo caso deban ser tratados con humanidad que fuera practicable, celando siempre, como corresponde, el cumplimiento de justicia en la custodia de estos reos para la vindicta pública, y asegurar que los pueblos queden desembarazados de unos sujetos calificados de perniciosos a la Sociedad.*

Fue declarado *El mayor castigo que puede ponerse a la humanidad*. En dos años, de 321 condenados, fallecieron 85 presos en las bombas de achique del arsenal de Cartagena.

La pena fue suprimida en 1802 (*Real Ordenanza Naval para el servicio de los Baxeles de S.M.*).

Pero en las *Ordenanzas* de 1748, *Ordenanzas de Su Magestad para su Real Armada, en el Título IV, el Artículo XXX dispone: El que maliciosamente pegare, o ayudare a pegar fuego a algún Navío, Almacén o Arsenal, perderá la vida,*

*haciéndole pasar por debajo de la Quilla del Navío; igual pena sufrirá el que cortare los Cables con el fin de que se pierda el Navío; y todos los cómplices en estos delitos, aunque no sean de la Jurisdicción de Marina, serán juzgados y sentenciados por un Consejo de Guerra.*

Lo curioso de esta norma es que de antemano se da por hecho que al que pasen por debajo de la quilla, “perderá la vida”.

En los navíos de guerra, a la pena de la *crujía* se le llamaba *correr la bolina*, y, en el ejército y en la infantería de marina se conocía como la *carrera de baqueta* o *carrera del guantelete* (Run the Gauntlet) infligiendo a los penitenciados azotes, palos, correazos, rebencazos y toda clase de golpes sobre sus desnudas espaldas; todo al son de tambores y cornetas tocando la marcial *Marcha de Baquetas*.

Baquetas son también los “palillos con que se toca el tambor”. Procede del italiano *bachetta* (bastoncillo), diminutivo de *bacchio* (bastón).- (*J. Corominas – J. A. Pascual.- Diccionario Crítico Etimológico Castellano e Hispánico*)

Título II, Artículo XLVI: *Se prohibirán todo los juegos vedados y otros cualesquiera de azar, o envite; y el que en los juegos permitidos hiciere fullería, o trampa, será puesto sobre un cañón y azotado a proporción de la que hubiere cometido, si fuere de Mar; y siendo soldado, pasará por las Baquetas.*

Artículo LV: *Al que robare cualquier cosa, que sea en el Navío, pasará Seis Carreras de Baquetas, siendo soldado...*

El primer viaje alrededor del mundo, que inició Hernando de Magallanes y finalizó Juan Sebastián de Elcano (20 septiembre 1519 - 6 septiembre 1522), es una muestra de la aplicación, inflexible e inclemente, de la justicia en las naves del Rey. En la bahía de Santa Lucía (Rio de Janeiro) el marinero

## Carrera de Baquetas.-

*Castigo que se imponía y para el cual el delincuente era forzado a pasar desnudo de cintura para arriba, a lo largo de la calle formada por dos hileras de soldados que azotaban su espalda con los correajes.*

Antón de Salamó es ahorcado acusado de forzar al grumete Antonio de Baresa, que no pudiendo superar la vergüenza de lo sucedido, se suicidó arrojándose al mar.

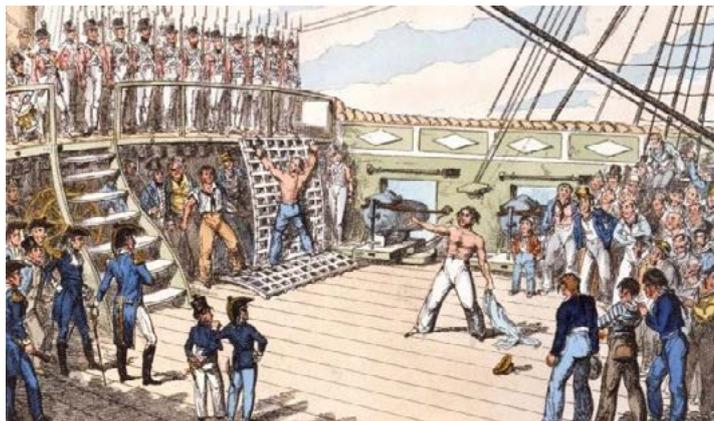
Sin duda, hoy estimamos excesivamente rigurosos, crueles e incluso inhumanos muchos, por no decir todos, de los castigos que se imponían, especialmente los establecidos en las Ordenanzas de 1771 y 1748, y que sin remisión se aplicaron con el rigor, no exentos de la solemnidad que las leyes penales marítimas prescribían en supuestos tales, como los de desobediencia, negligencia, desidia, rendirse al sueño, robo, sabotaje, el nefando, la blasfemia (*se atravesaba la lengua con un hierro al rojo vivo*).

En un documento descubierto en el Archivo del Ayuntamiento de Cartaya (Huelva), salió a la luz una *Ordenanza para el buen Gobierno de la Villa de Cartaya*, promulgada en 1509 por el Marqués de Gibrleón y Señor de Cartaya D. Alvaro de Zúñiga, donde se ordenaba que al blasfemo, “le corten la lengua”.

La desertión, la traición, y el peor de todos, el motín, inapelablemente estaban castigados con la horca (*Hangin*). La contundencia de las penas era conocida en la Marina Real Británica como *Bloody Code* (Código Sangriento).

Para cualquiera de estos hechos, y aun de otros, estaban legislados los correspondientes correctivos a ejecutar de acuerdo con la gravedad de la conducta infractora o delito juzgados, y entre ellos podemos destacar algunos, como reducir las raciones alimentarias, las del vino y el agua, recortar el sueldo, sufrir prisión, o probar el *jarabe de palo*, descargando sobre el dorso, en carne viva del convicto, una tanda de azotes (*Flogging*) que oscilaban entre 50 y 200 latigazos, que podían ser de mosqueo (como si estuviesen espantando moscas del lomo del reo), o terminar dejándolo tumbado en el catre boca abajo, sin poderse mover durante una buena temporada; o colgarlo de lo alto de una antena por los pulgares,

*Subiéronmme arriba, donde me tuvieron grande rato atado por las muñecas de los brazos y colgado en el aire... (Mateo Alemán.- Guzmán de Alfarache).*



De los más despiadados consistía en pasar al penado por debajo de la quilla, generalmente con consecuencias mortales; o ahorcarlo del palo mayor, o pasar la crujía, es decir, recorrer la cubierta por el centro, generalmente de popa a proa, recibiendo en la cabeza, la espalda o donde cayeran, los golpes que en su carrera le iban propinando los tripulantes colocados a ambos lados de la crujía.

Ni que decir tiene que la contundencia de la pena dependía de la mala uva de los que manejaban los artilugios de tormento, estobos mojados, rebenques, etc., siendo el más brutal y por lo tanto más temible el látigo de nueve colas – *cat o' nine tails* – medicina que curaba la maldad, decía el proverbio, pero sus profundas heridas sólo se curaban con agua salada, sal y vinagre, remedios infalibles para cicatrizar las laceraciones, a la vez que constituían un doloroso instrumento más de tortura, para el reo, mientras se le aplicaba el emplasto.

*Ninguno ha de alegar  
que tiene gota de sangre,  
que luego mandan sajar  
las carnes, y ensalmonar  
con sal y fuerte vinagre.  
(Fr. A. de Guevara.- El Arte de  
Marear y Privilegio de Galera)*

Cuando uno de estos castigos se dictaba y se ejecutaba, a la vista de toda la tripulación y de los uniformados oficiales, se disparaba un cañonazo y, seguidamente, se izaba en el palo mayor la *señal de*

*castigo afflictivo* (bandera roja), aviso a los tripulantes de otros navíos que el peso punitivo de la justicia naval pendía sobre ellos, como prescribía el proverbio: “*para que a este sea castigo, y a otros escarmiento*”; considerándose la aplicación de castigo afflictivo a: *todas las penas de crímenes, y, las de delitos simples que se sancionen con presidio, reclusión, confinamiento, extrañamiento...*

Hasta finales del siglo XIX no se empezaron a suavizar los preceptos de humillación corporal a bordo de los buques.

Pero la Historia nos ha legado un testimonio único e irreplicable de las facultades que la soberbia, la egolatría y la estulticia puede arrogarse la condición humana, conduciéndola a la arbitrariedad, la injusticia, cuando no a una catástrofe irreparable.

A Crujías, baquetas, rebenques, flagelaciones, cadenas y grilletes fueron sentenciados los mares que bañaban el Helesponto (Estrecho de los Darda-

nelos), condenados por Jerjes (519-465 a. C.), rey de los persas, que mando construir un puente de barcas, de unos 60 kilómetros, unidas por cordajes de lino blanco, que uniera las dos orillas para facilitar el paso de la infantería, caballería, y equipos preparados para la invasión de Grecia; pero cuando se disponían a cruzarlo, un furioso temporal lo deshizo totalmente, con los consiguientes perjuicios y cuantiosos daños causados a las fuerzas invasoras.

Pero dejemos que Heródoto de Halicarnaso (siglo V a. C.) nos lo cuente en “Los Nueve Libros de la Historia”. (Polimnia):

*Llenó de enojo esta noticia el ánimo de Jerjes, quien irritado mandó dar al Helesponto trescientos azotes de buena mano, y arrojar al fondo de él, al mismo tiempo, un par de grilletes, además de profereir insultos, como: Agua amarga, este castigo te da el señor porque te has atrevido contra él, sin haber antes recibido de su parte la menor injuria. Entiéndelo bien y brama por ello: que el rey Jerjes, quieras o no quieras, pasará ahora por ti. Con razón veo que nadie te hace sacrificios, pues eres un río pérfido y salado.*

*Tal castigo mandó ejecutar contra el mar, mas lo peor fue que hizo cortar las cabezas a los oficiales del puente sobre el Helesponto.*

Queda claro que la frase pasar una crujía expresa bastante gráficamente la enjundia del pueblo para trasladar a su lenguaje coloquial los malos tragos que, quieras o no, hemos de apurar y soportar, antes, después y siempre los desterrados hijos de Eva, suspirando, gimiendo y llorando, o clemens, o pía, o dulces virgo María, durante nuestro escabroso tránsito por este salmodiado valle de lágrimas.



Rey Jerjes I (519-465 a. C.)



REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
Y REGISTRO MERCANTIL

15



Registradores  
DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL

Avda. de la Buhaira, 15 - 41018 SEVILLA