

LA Buhaira

3ª ÉPOCA

Registradores
DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL

Revista del Decanato Territorial de Andalucía Occidental
Nº 39 ABRIL / JULIO 2025

La problemática sobre
VIVIENDAS
DE USO TURÍSTICO



IN MEMORIAM

**MANUEL
GALAN**



JUBILACIÓN DE

**RAFAEL
CASTIÑEIRA**

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:

Virginia Pérez Pino

María del Rocío Galvín Fañanás

Santiago Molina Illescas

Tomás Rubio Garrido

Juan José Pretel Serrano

Luis Arnáez Fernández

Manuel Osborne Duque

Manuel Galán Quesada

Manuel Ridruejo Ramírez

José Bartolomé Carretero Fernández

Antonio Javier Robledo Castizo

Juan José Jurado Jurado

Rafael Castiñeira Fernández-Medina

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 / DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Virginia Pérez Pino

28 / EL REPROCHE PENAL A LAS PARCELACIONES ILEGALES

María del Rocío Galvín Fañanás

45 / INSCRIPCIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y BIENES MUEBLES

Santiago Molina Illescas

55 / LA CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD DEL ARTÍCULO 1324 DEL CC. ANÁLISIS A LA LUZ DE LA NUEVA DOCTRINA DE LA DGSJFP

Tomás Rubio Garrido

58 / PERSPECTIVA REGISTRAL DE LA TUTELA DEL ACREEDOR ANTE LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIAS

Juan José Pretel Serrano

65 / LOS MEDIOS ADECUADOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS EN VÍA NO JURISDICCIONAL Y LA EJECUCIÓN BIENES HIPOTECADOS

Juan José Pretel Serrano

74 / SOBRE LA INSCRIPCIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES EN EL REGISTRO MERCANTIL Y REGISTRO DE BIENES INMUEBLES

Luis Arnáez Fernández y Manuel Osborne Duque

VIDA CORPORATIVA

91 / SONETO

Rafael Castiñeira Fernández-Medina

92 / HOMENAJE A RAFAEL CASTIÑEIRA FERNÁNDEZ-MEDINA

Manuel Galán Quesada

93 / EXAMEN DE LAS REPERCUSIONES REGISTRALAS DE LA NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

La redacción

94 / ALQUILER DE ALOJAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN.

La redacción

93 / PARCELACIONES Y EDIFICACIONES ASIMILADAS A FUERA DE ORDENACIÓN: PROBLEMAS ACTUALES Y POSIBLES SOLUCIONES

La redacción

98 / PISOS TURÍSTICOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL. ANÁLISIS DE LA ÚLTIMA REFORMA

La redacción

100 / INTERACCIÓN ENTRE EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La redacción

102 / CONGRESO INTERNACIONAL “GARANTÍAS REALES: PERFILES CRÍTICOS Y COMPARADOS”

La redacción

104 / NUEVA JUNTA DE GOBIERNO DE LA REAL ACADEMIA SEVILLANA DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA

La redacción

106 / ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LA CÁTEDRA DE DERECHO REGISTRAL DE LA UNIVERSIDAD DE SEVILLA DURANTE EL CURSO 2024/25

La redacción

108 / CLAUSURA DE LA VIII EDICIÓN DEL PROGRAMA DE FORMACIÓN PARA EL EMPLEO Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD (FEVIDA)

La redacción

109 / DISCURSO GRADUACIÓN UPO

Manuel Ridruejo Ramírez

113 / MEDIOS ADECUADOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. L.O. 1/2025, DE 2 DE ENERO

La redacción

114/ ELISA PÉREZ VERA RECIBE EL XIV PREMIO JURÍDICO DE ABC

La redacción

NOTAS DE PRENSA

116/ ASCENSO INMOBILIARIO DE SEVILLA Y CÁDIZ, POR MANUEL RIDRUEJO

VARIA

117/ DIEGO DE LEÓN: HÉROE ROMÁNTICO

José Bartolomé Carretero Fernández

136 / EL BACHILLER DE OSUNA, FRANCISCO RODRÍGUEZ MARÍN

Antonio Javier Robledo Castizo

IN MEMORIAM

152 / MANOLO GALÁN SIEMPRE ENTRE NOSOTROS

Juan José Jurado Jurado

157 / MANUEL GALÁN

Rafael Castiñeira Fernández-Medina

EL REGISTRO DE NÚMERO ÚNICO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

El Real Decreto 1312/2024 crea un registro único a nivel nacional para viviendas de uso turístico, obligatorio desde el 1 de julio de 2025. Este registro, accesible a través de una ventanilla única digital, busca centralizar la información de alojamientos turísticos y asignarles un número de registro único (NRUA). Este NRUA deberá ser incluido en todos los anuncios de las plataformas digitales de alquiler turístico.

Este Real Decreto tiene su base en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, en el que se establecen una serie de obligaciones y regulaciones en materia de información, que se aplican a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración los cuales, se nos dice, son servicios ofrecidos por anfitriones que existen desde hace muchos años como complemento de otros servicios de alojamiento, como hoteles, albergues o habitaciones con desayuno.

A fin de entender adecuadamente la finalidad que se persigue con esta regulación y cuáles son las consecuencias que se derivan del hecho de haberse encomendado a los Registros de la Propiedad (y en su caso a los de Bienes Muebles) la expedición del llamado Número de Registro identificador único de cada unidad de alojamiento amueblado para alojamiento turístico, debemos tener en cuenta tres ideas de partida:

- a) La finalidad de las normativas citadas es la de obtención y tratamiento de datos de los llamados alquileres turísticos así como **incrementar la seguridad jurídica** y confianza en el marco de las relaciones civiles privadas a la hora de suscribir contratos de arrendamiento.
- b) Para ello se crea la llamada **Ventanilla Única** digital de arrendamientos que se reside en el **Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana**, que será el organismo encargado de coordinar las actuaciones vinculadas a la eficacia del Real Decreto citado.

Editorial

Y en ejercicio de esta competencia se ha dictado por dicho Ministerio la *Orden VAU/653/2025, de 19 de junio, por la que se determinan los plazos y el modelo para la transmisión por parte de las plataformas en línea de alquiler de corta duración de datos a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.*

- c) El **procedimiento de obtención del número de registro único (el NRUA) se atribuye al Registro de la Propiedad y al de Bienes Muebles. Los funcionarios encargados de tales oficinas calificarán la documentación que les sea presentada a tal efecto**, y tras su calificación favorable, se hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad; el régimen aplicable a sus resoluciones y recursos será el correspondiente a la normativa hipotecaria.

Lo que debemos preguntarnos a continuación es lo siguiente: ¿se ha atribuido una nueva función a los Registradores de la Propiedad? No cabe duda alguna que es así, y de manera diligente y con presteza se han puesto los medios y el esfuerzo personal necesario para cumplirla con eficacia. Pero ¿dicha función se integra dentro de la institución del Registro de la Propiedad o simplemente está en sus oficinas pero queda diferenciada del mismo? Aparentemente es algo que se integra en la institución registral, si se tiene en cuenta que la normativa habla de asiento de presentación, de calificación registral, procedimiento registral y práctica de nota marginal en la finca, en caso de decisión favorable. Pero esta apariencia no debe hacernos olvidar lo más importante: el Registro de la Propiedad produce unos efectos muchos más intensos (derivados de la presunción de exactitud) que los que se persiguen y se producen con la atribución del NRUA. Por lo tanto, estamos ante una nueva tarea, pero diferenciada de la propiamente registral. Y así viene a entenderse implícitamente en el propio RD cuando en su artículo 12 nos dice que

“A los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, serán autoridades competentes en España las siguientes:

- a) En relación con la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.*
- b) En relación con el procedimiento de registro, el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles. [Y al final de este camino, estará la DG de Seguridad Jurídica y Fe Pública].*
- c) En relación con la normativa sectorial y material aplicable a los arrendamientos que no tengan carácter turístico que puedan constituirse, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.*
- d) En relación con la normativa sectorial y material aplicable a los arrendamientos turísticos que puedan constituirse, la administración autonómica o local que resulte competente en cada caso de acuerdo con la Constitución Española.”*

Con esta visión normativa queda superado además otro problema y es el de que el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, si no se interpreta de esta manera, carecería de rango normativo suficiente pues sin apoyo legal, en lo que al Registro de la Propiedad se refiere, no puede delimitar la materia inscribible so pena de incurrir en nulidad. Recordemos las STS de 24 de febrero de 2000 y 31 de enero de 2001, que precisamente por esta razón (falta de apoyo legal) mutilaron gran parte de la reforma del RH de 1998.

Opinión



Virginia Pérez Pino
Inspectora de Ordenación del
Territorio, Urbanismo y Vivienda de la
Junta de Andalucía

DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

PONENCIA DESARROLLADA EN LA XVI JORNADA
ORGANIZADA CONJUNTAMENTE POR EL DECANATO
TERRITORIAL DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE
REGISTRADORES Y EL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA
DE ANDALUCÍA, EN SEVILLA EL 23 DE ABRIL DE 2025

Haciendo uso de la expresión SANTI ROMANO sobre “IL ORDINAMENTO GIURIDICO” o teoría ordinamental, creo que hemos de avanzar, desde mi humilde opinión, hacia un concepto innovador del Derecho que proyecta el ordenamiento jurídico en sentido horizontal hacia todas las ramas del Derecho.

Es decir, hemos de acudir a una interpretación sistemática y finalista de los textos normativos para lograr que el sistema derecho administrativo y registral alcance un auténtico sentido práctico y no se hagan interpretaciones que permitan la consolidación de actuaciones ilegales en el territorio.

1. INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGISLATIVO

El Registro de la Propiedad constituye un medio esencial para la disciplina urbanística en cuanto que del mismo se predica una doble virtualidad, por un lado, coadyuva a la defensa de la legalidad urbanística y por otro, protege a los terceros de

buena fe. Ambos prismas permiten otorgar seguridad jurídica en el tráfico jurídico inmobiliario.

La evolución histórica del urbanismo español ha venido demostrando el papel tan relevante que el Registro de la Propiedad ha efectuado en materia urbanística.

Desde la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, en el artículo 209.1; la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, cuya Disposición Adicional 10ª reguló, de forma más pormenorizada, los actos que podían tener acceso al Registro, las clases de asientos y sus efectos¹ y que ordenó al Gobierno el desarrollo reglamentario de dicha Disposición Adicional, la cual cristalizó en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias sobre Ejecución de la Ley Hipotecaria e Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos Urbanísticos, la cual ha sido una norma esencial en la regulación de la inscripción de las actuaciones urbanísticas en el Registro de la Propiedad, Capítulos VI a X, de los que destacamos, a efectos de este estudio, los artículos

¹ SÁNCHEZ JORDÁN, ELENA, “Disciplina Urbanística y el Registro de la Propiedad (a propósito de la reforma del artículo 51 del Texto Refundido de la Ley del Suelo)”, en AA.VV. [(Coord. García García, Juan Antonio; Calzadilla Medina, María Aránzazu; Sánchez Jordán, María Elena (dir.)], “El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral”, Ed. Aranzadi, S.A., Madrid, 2013, pág. 445.

relativos a inscripción de las obras antiguas prescritas (artículo 52) y a las parcelaciones urbanísticas (79 a 82).

Actualmente, la legislación estatal establece como marco normativo de la relación del Registro de la Propiedad con las actuaciones de naturaleza urbanística, los artículos 65 a 68 del Real Decreto- legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLS 7/2015).

De sumo interés resultan las sucesivas modificaciones que afectaron al artículo 20 del TRLS 2/2008, de 20 de junio, actual artículo 28.4 del TRLS 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, encaminadas a establecer mayor claridad en la **inscripción registral de las obras prescritas antiguas, reforzando la posición del adquirente de buena fe.**

Importante precepto para el control de las actuaciones ilegales.

De igual forma, hemos a acudir a otro precepto de interés en la colaboración del Registro de la Propiedad y administración competente en materia de disciplina urbanística para el control de las actuaciones ilegales, que es el artículo 65.3 del TRLS 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, respecto del que, como veremos, haremos una interpretación sistemática del mismo.

El mismo expresa que:

“3. Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la



constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la comunidad autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito”.

Este marco legal del Estado cohonesta, con la regulación del legislador andaluz, en el ejercicio de sus competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 148.3 de la Constitución y en el artículo 56 del Estatuto Autonomía de Andalucía, regula en artículo 159.2² la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de

² Artículo 159.2 LISTA: “2. La Administración que haya dictado el acto o acuerdo en materia de disciplina territorial o urbanística hará constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos en la legislación reguladora de este, el inicio de los procedimientos regulados en este capítulo y las medidas provisionales y definitivas adoptadas, así como las limitaciones de las edificaciones ilegales frente a las que, por el transcurso de los plazos, no quepa acordar su adecuación a la ordenación territorial y urbanística. También deberá instar la cancelación del correspondiente asiento cuando el acto administrativo a que se refiera deje de producir efectos. Los gastos abonados por la Administración competente por tales conceptos se repercutirán a las personas infractoras en procedimiento separado del procedimiento de disciplina territorial o urbanística del que traiga causa. En caso de que exista una pluralidad de personas responsables, la repercusión se exigirá solidariamente”.

Andalucía (LISTA) y en el interesante artículo 3413 del 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 (RGLISTA) las relaciones de coordinación y colaboración del Registro de la Propiedad con la administración competente en materia de disciplina territorial y urbanística, como detallaremos a continuación.

En aras de dar carta de naturaleza a lo que pretenden estas notificaciones del Registro de la Propiedad a la Comunidad Autónoma, que no es otra que controlar los procesos ilegales en el territorio y proteger a terceros adquirentes de buena fe, es de suma relevancia desde la legislación estatal, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de Catastro Inmobiliario, cuya finalidad es la coordinación Catastro y Registro de la Propiedad para incrementar la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario ya que permite, mediante la interoperabilidad técnica de información, (bases gráficas registrales⁴) una mejor identificación de la finca registral en aras a las inscripciones registrales de los diversos actos administrativos en materia de disciplina urbanística (artículo 9 L.H. en la redacción otorgada por esta Ley 13/2015, de 24 de junio).

Sobre la relevancia de las bases gráficas registrales en las inscripciones, resulta de interés lo afirmado por SÁNCHEZ JORDÁN, ELENA⁵, - antes incluso de la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, referida-, en cuanto a la información urbanística que pueden ofrecer al tercero de buena

fe, ya que advierte al usuario registral de una manifestación administrativa ajena que produce efectos disuasorios, destacando la sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 16 de octubre de 2012, que confirma la legalidad de la negativa del Registrador a inscribir una declaración de obra nueva cuya ilegalidad conoce en por las bases gráficas registrales a pesar de no constar la anotación preventiva de la incoación de expediente de disciplina urbanística.

Esta identificación gráfica de los actos y negocios jurídicos objeto de inscripción registral, ha sido estudiada por JOAQUÍN DELGADO⁶ quien expresa para poder inscribir una base gráfica, es necesaria la previa tramitación de un procedimiento registral con las debidas garantías y posibilidad de intervención de los colindantes. (art 199 LH).

Por su parte, el artículo 9.b párrafo 1 de la Ley Hipotecaria prevé que será obligatoria la incorporación de la base gráfica en los siguientes supuestos:

- a) Inmatriculación de finca.
- b) Operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación de fincas.
- c) Expropiación forzosa.
- d) Deslinde

De su estudio me quedaría con las siguientes ideas:

1) Hasta ahora, la protección registral al dominio público dependía casi por completo de que constara previamente inmatriculado. Ahora se potencia la protección registral del dominio público. Para ello, sin merma del mantenimiento de la obligatoriedad legal

³ Artículo 341 RGLISTA: “Coordinación y colaboración con el Registro de la Propiedad, 3. Los Registradores de la Propiedad deberán comunicar a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo las solicitudes de inscripción registral de parcelaciones en suelo rústico con licencia cuando éstas pudieran ser contrarias a la ordenación territorial o urbanística o inducir a la formación de nuevos asentamientos atendidas las circunstancias concurrentes relativas a la descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas.

⁴ Vid. Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro de fecha 26 de octubre de 2015 publicada en el BOE de 30 de octubre de 2015.

⁵ SÁNCHEZ JORDÁN, ELENA, “Disciplina Urbanística y el Registro de la Propiedad (a propósito de la reforma del artículo 51 del Texto Refundido de la Ley del Suelo)”, Opus Cit., pág. 469.

⁶ DELGADO RAMOS, JOAQUÍN, Las CLAVES PRÁCTICAS de la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y de la del Catastro. | Notarios y Registradores accesible on line, visitada el 08 de abril de 2025.

de la inscripción de los bienes de las administraciones públicas, se prevé que el registrador habrá de velar por la protección del dominio público incluso no inmatriculado si su existencia extrarregistral pudiera apreciarse a través de la interoperabilidad de sistemas de información geográfica oficiales.

2) Hasta ahora, era muy reducida la posibilidad efectiva de que el registrador pudiera conocer, para aplicarlo en su calificación registral, en qué medida el planeamiento urbanístico afecta a una finca concreta.

Ahora se establece que «los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatos, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.

Y se ofrece una alternativa a los que no pudieran hacerlo así por falta de disponibilidad técnica o presupuestaria. (disposición adicional quinta⁷).

Sobre la evolución posterior de la inscripción de las bases gráficas registrales me remito al artículo de SANDOVAL CARO, ENCARNACIÓN⁸, del que destaco:

1. La Resolución Conjunta de 2015 de la DGRN y Catastro Inmobiliario vino a complementar la aplicación de la Ley 13/2015, ya que especifica los requisitos técnicos del intercambio de información entre la Dirección General del Catastro, el Colegio de Registradores de

España y el Consejo General del Notariado.

Por una parte, establece un nuevo sistema de comunicaciones bidireccionales entre las instituciones. Por otra, determina los requisitos técnicos necesarios que ha de cumplir la información remitida (Anexo I RC 2015), ya que ha de georreferenciarse con arreglo al sistema de coordenadas oficial Español (sistema de referencia ETRS89 y REGCAN para el territorio de las Islas Canarias, y coordenadas UTM).

2. Tras más de cinco años de aplicación de la Ley 13/2015 y su RC 2015, se han elaborado dos nuevas disposiciones con el objetivo de introducir mejoras en el sistema de comunicaciones existentes entre registro y catastro, así como superar ciertas deficiencias derivadas de la aplicación práctica de la Ley. Son las siguientes:

– Resolución conjunta de 7 de octubre de 2020, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

– Resolución conjunta de 8 de abril de 2021, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales.

Sin perjuicio de las formalidades registrales previstas, sobre el procedimiento, código registral único, informe de validación gráfica, bases gráficas catastrales o alternativas, lo cierto es que la **doctrina de la DGSJYFP ya siguió este criterio con anterioridad a la RC 2020, en Resolución de 6 de febrero de 2018 al**

⁷ Ley 13/2015, de 24 de junio, Disposición adicional quinta.

1. Los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de **mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatos**, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.
2. Excepcionalmente, aquellos municipios que no pudieran cumplir lo dispuesto en el apartado anterior por falta de disponibilidades técnicas o presupuestarias, deberán notificarlo así al Colegio de Registradores en el referido plazo y, en todo caso, poner a disposición del Colegio de Registradores, para que a su vez lo haga a los Registradores territorialmente competentes, un **ejemplar certificado y en soporte electrónico de todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo**, así como de sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor, inscritos en el Libro-registro de instrumentos de planeamiento de cada Ayuntamiento.

⁸ SANDOVAL CARO, ENCARNACIÓN, “LA EVOLUCIÓN EN LA INSCRIPCIÓN DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES. Su coordinación con catastro y su función en la prevención de invasión de dominio público” publicado en Revista de Derecho Civil <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC> ISSN en trámite vol. IX, núm. 3 (julio-septiembre, 2022) Ensayos, pp. 351-378.

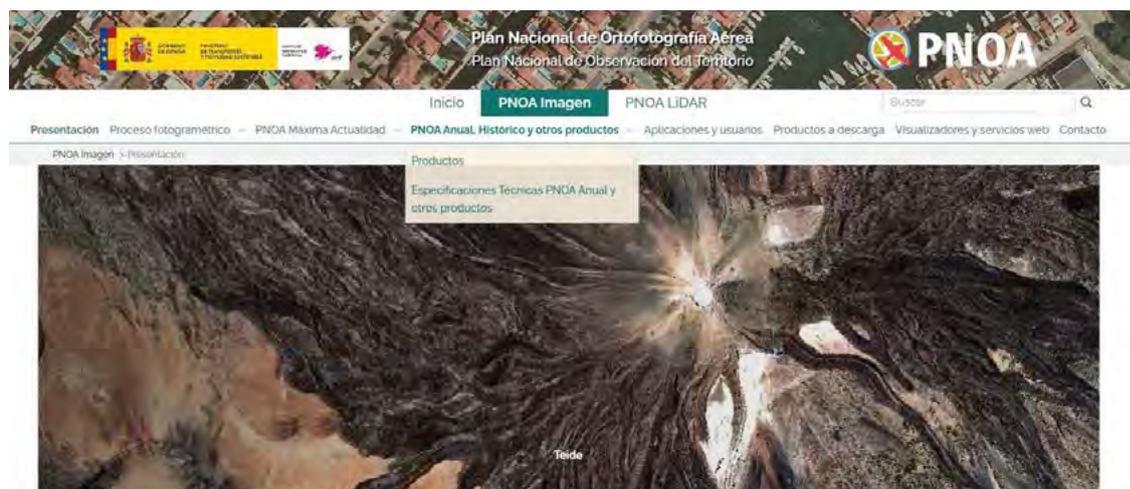
establecer que bastaba con la aportación de IVG para cumplir con los requisitos técnicos de intercambio de información entre registro y catastro con independencia de que el resultado del mismo fuera positivo o negativo.

Este criterio no ha cambiado tras la RC 2020, pues en la Resolución de 8 de septiembre de 2021 la citada Dirección General establece claramente que «la consecuencia de que el resultado del informe de validación sea negativo no debe conllevar, por este sólo hecho, la denegación de la inscripción de la representación gráfica.»

Es decir, avanza hacia un concepto pro inscripción registral de las bases gráficas aún con defectos técnicos.

Desde nuestro punto de vista, los Registradores de la Propiedad ante las dudas razonables de inscripciones registrales de actos y negocios jurídicos podrían acudir a los siguientes visores geográficos accesibles on line (facilitados por mi compañero MANUEL GARCÍA DÍAZ):

– PNOA. <https://pnoa.ign.es/web/portal/pnoa-imagen/presentacion>



El **Plan Nacional de Ortografía Aérea (PNOA)** del Instituto Geográfico Nacional (IGN) de España comenzó oficialmente en 2004, en el marco del Plan Nacional de Observación del Territorio (PNOT) y tiene como objetivo la obtención de **ortofotos aéreas digitales** de todo el territorio español, con un **periodo de actualización** fijo, siendo actualmente de **3 años**.

El PNOA es un **proyecto cooperativo** en el que participan la **Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas**. Se realiza un vuelo fotogramétrico único y un tratamiento riguroso de los datos cumpliendo con unas especificaciones técnicas consensuadas entre todas las Administraciones Públicas participantes. Este planteamiento de producción cooperativa entre las distintas administraciones es acorde con el espíritu de la Directiva Inspire para el establecimiento de una infraestructura de datos espaciales en Europa, que persigue que el nivel de detalle máximo de la información geográfica se capture una sola vez y que se comparta abiertamente entre los distintos agentes que tengan necesidad de la misma.

Las ortoimágenes aparecen como conjunto de datos espaciales del de la Directiva Inspire, donde son uno de los temas incluidos en el Anexo III. Las ortoimágenes son definidas como imágenes georreferenciadas de la superficie de la tierra, obtenidas por satélite o por sensores aerotransportados (caso de PNOA). Se escoge como forma de representación la cobertura según especificación ISO 19123, que puede vincularse [g_id=0&groupId=20124&privateLayout=false&layoutId=331_mosaico de ortoimágenes](#).

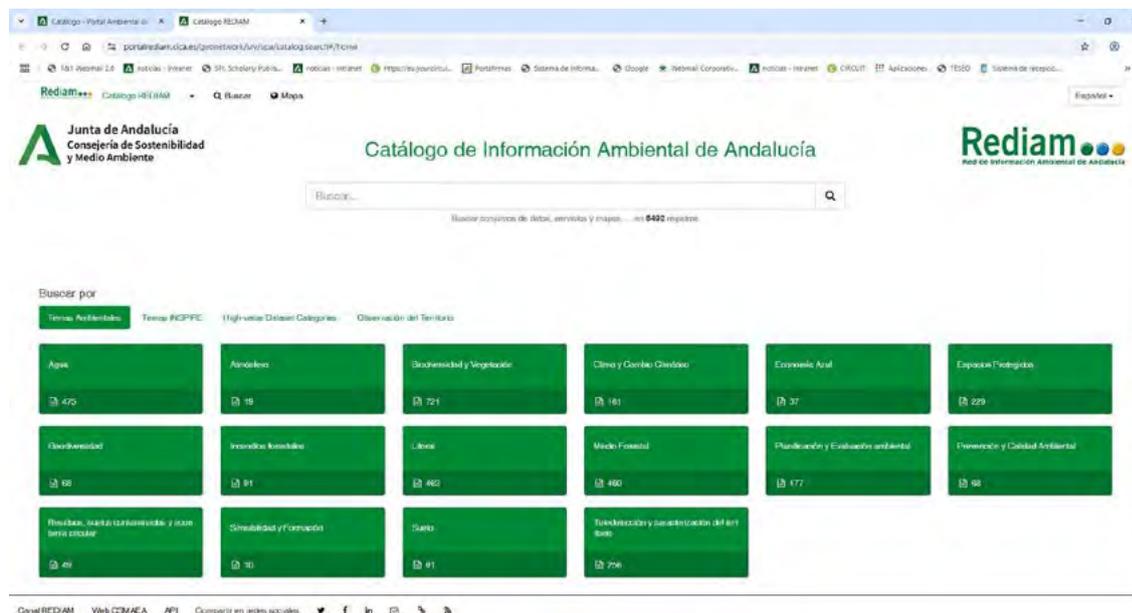
- GEOPORTAL MINISTERIO DE AGRICULTURA. <https://www.mapa.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/geoportal/>

- VISOR SIGPAC PARA SUBVENCIONES AGRARIAS. <https://sigpac.mapama.gob.es/feqa/visor/>

- GEAMAP COMPARADOR HISTÓRICO DE CATASTRO. <https://www.geamap.com/es/catastro-historico>



- REDIAM. <https://www.cma.junta-andalucia.es/medioambiente/portal/acceso-rediam>



Y comprobar la realidad de la parcelación que se pretende inscribir para actuar conforme a lo predicado por la sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 16 de octubre de 2012, de primacía del PRINCIPIO DE LEGALIDAD e inscripción de actos válidos y legales.

Llegados a este planteamiento expuesto, ¿qué problemas se están produciendo en la realidad práctica respecto de las notificaciones que los Registradores de la Propiedad efectúan en el ámbito legislativo expresado a la administración autonómica de los actos y negocios jurídicos objeto de calificación registral?

Podríamos encuadrarlos en torno a los siguientes bloques temáticos:

a. NOTIFICACIÓN por el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE las INSCRIPCIONES PRACTICADAS deslindadas en función de las competencias autonómicas o locales en materia de disciplina territorial y urbanística y, asimismo, conforme al Plan General de Inspección Territorial y Urbanística para el cuatrienio 2023-2026, aprobado por Orden de 31 de agosto de 2023.

Este previo deslinde conceptual de las actuaciones objeto de notificación por parte de los Registradores de la Propiedad permitirían mejorar la EFICIENCIA de respuesta por parte de la administración competente al no tener que analizar y calificar conforme al Protocolo de Actuación de Inspección el volumen de información que recibe.

b. PRESUPUESTO TEMPORAL, es decir, cuándo deben efectuar dicha notificación los Registradores a la administración pública, “una vez inscrita” la actuación ilegal atendiendo a la literalidad del precepto estatal artículo 65.3 TRLS 7/2015 o efectuar una interpretación sistemática con el art. 99 LH relativo a que “cuando le surjan dudas razonables de ilegalidad” en el ejercicio de su función calificadora de LEGALIDAD puede denegar la inscripción de todo acto o contrato que pretenda su acceso al Registro ilegal ya que la finalidad de este precepto hipotecario es que sólo accedan aquellos que sean válidos y conformes con el ordenamiento jurídico.

Analizaremos pues la INTERPRETACIÓN DEL SILENCIO DE LA ADMINISTRACIÓN COMPETENTE EN MATERIA DE DISCIPLINA DEL ARTÍCULO 79.4 DEL RD 1093/1997 cuando no se responde por la administración competente en materia de disciplina sobre la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal.

c. ACTUACIONES CONSTITUTIVAS DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA SUSCEPTIBLES DE CONTROL REGISTRAL (ventas de cuotas proindiviso, venta de cuotas societarias o particiones sociales de sociedades mercantiles, complejos inmobiliarios, de la que es experta EVA MARIA GAMERO RUIZ, y asimismo, herencias, todas ellas incluidas estas últimas pueden ser constitutivas de procesos parcelatorios como veremos en procedimientos abiertos por esta administración autonómica y ratificados por sentencias de nuestro Tribunal Superior de Justicia de Andalucía).

2. PROBLEMAS PRÁCTICOS

A. NOTIFICACIÓN por el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE las INSCRIPCIONES PRACTICADAS deslindadas en función de las competencias autonómicas o locales en materia de disciplina territorial y urbanística y, asimismo, conforme al Plan General de Inspección Territorial y Urbanística para el cuatrienio 2023-2026, aprobado por Orden de 31 de agosto de 2023.

Como sabemos el legislador andaluz en el ejercicio de sus competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo ex art. 148.3 CE y art. 56 EA ha regulado el siguiente sistema competencial con respeto de las competencias en materia de régimen local de la Ley básica 7/1985, de 2 de abril y normativa de desarrollo local.

La LISTA⁹, conforme establece el artículo 158 LISTA, la Comunidad Autónoma tiene la competencia directa para el restablecimiento de la legalidad ante las actuaciones que “vulneren la ordenación territorial”, entendiéndose por tal los actos y usos que afecten a:

a) Suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial.

⁹ Vid. <https://laadministracionaldia.inap.es/noticia.asp?id=1253808>



b) Suelos rústicos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley o suelos rústicos incluidos en el espacio litoral.

c) El sistema de asentamientos, a través de la realización de actos que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o al incremento de los mismos.

d) Suelos dotacionales de interés supramunicipal

e) Las actuaciones contrarias a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial.

También la Comunidad Autónoma tiene competencia para la tramitación y resolución de expedientes sancionadores sobre lo que se considera como infracciones contra la ordenación del territorio.

2. El municipio ostenta competencia para el restablecimiento de la legalidad ante actuaciones que vulneren la ordenación urbanística. El ejercicio de dicha potestad se extiende igualmente a las actuaciones a que se hace referencia en el apartado anterior cuando incidan en las competencias municipales sobre restablecimiento de la legalidad urbanística.

Hemos de recordar que las competencias primarias en materia de disciplina corresponden a los municipios, según se dispone en el artículo 92.2.a) Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía en relación con el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía y los artículos, entre otros, 3.4.e), 158, 159 y 171 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

El hecho de que la LISTA deslinde las actuaciones que vulneran la ordenación territorial de aquellas otras que inciden en la órbita propiamente urbanística, no impide a que el municipio ejerza las competencias irrenunciables que en materia de disciplina urbanística le atribuye dicha Ley (ex arts. 147 y 160.4 de la LISTA).

Es así porque la LISTA reconoce una concurrencia competencial entre la Comunidad Autónoma y los municipios respecto a los actos que vulneren tanto la ordenación territorial como la urbanística.

Desde esa óptica, son dos esferas competenciales diferentes, aunque interrelacionadas, que pueden **presentar zonas de contacto o solapamiento, sin que sean incompatibles entre sí, especialmente en lo que atañe a la potestad de restablecimiento para asegurar el adecuado control y reposición de la legalidad perturbada. Por ello, cuando la actuación afecte tanto a la ordenación territorial como a la urbanística, existe una concurrencia perfecta en la que las dos Administraciones pueden ejercer indiferentemente la competencia, si bien en el marco de los principios de cooperación y colaboración interadministrativas.**

De este modo, el municipio ostenta la competencia para el restablecimiento de la legalidad ante actuaciones que alteren la ordenación urbanística de conformidad con el artículo 158.2 de la ley citada, extendiéndose el ejercicio de dicha potestad igualmente a las actuaciones -artículo 158.1- que vulneren la ordenación territorial, cuando incidan en las competencias municipales sobre restablecimiento de la legalidad urbanística, y a su vez, tiene atribuida la competencia para imponer sanciones urbanísticas, tal y como proclaman los arts. 171.1 del mencionado cuerpo legal y 401 del 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.

En atención a ello, hay actuaciones que simultáneamente pueden caer dentro de la órbita competencial de ambas Administraciones por conculcar tanto la ordenación territorial como la urbanística, sin que ello obste el ejercicio municipal de las potestades atribuidas en materia de disciplina urbanística, en

la medida en que constituyen dos esferas o ámbitos distintos y compatibles entre sí.

Del mismo modo, quedan a salvo las competencias atribuidas a otros órganos sectoriales para ejercer las potestades de reposición y sancionadora que les confieren las distintas leyes sectoriales, si bien por razones ajenas a la vulneración de la ordenación territorial y urbanística.

Sentado lo anterior, la competencia autonómica, además, se ha ejercita de conformidad con los criterios de programación de la actuación inspectora a los que hace referencia el artículo 15 y ss. del Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda y que para el cuatrienio 2023-2026 aparecen publicados en la Orden de 31 de agosto de 2023. BOJA núm. 171, de 6 de septiembre de 2023.

Por su parte, el PGI 2023-2026, en sus líneas prioritarias:

a) Para la línea prevista en el apartado 1, es decir, prevención de la implantación ilegal en suelo rústico de usos residenciales, preferentemente serán objeto de actuación disciplinaria aquellas que se implanten, por este orden en:

1. Parcelaciones, priorizando las actuaciones que tengan por objeto:

1.1. Parcelaciones en suelo rústico preservado por los instrumentos de ordenación territorial.

1.2. Parcelaciones en suelo rústico incluido en el espacio litoral.

1.3. Parcelaciones en suelo rústico común en colindancia con la malla urbana.

1.4. Parcelaciones en suelo rústico común.

2. Viviendas, priorizando, por este orden:

2.1. Viviendas en suelo rústico preservado por los instrumentos de ordenación territorial.

2.2. Viviendas en suelo rústico incluido en el espacio litoral.

2.3. Viviendas en suelo rústico común en colindancia con la malla urbana.



2.4. Viviendas en suelo rústico común.

b) Para la línea prevista en el apartado 2, es decir, seguimiento de los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial: preferentemente los que coincidan con los suelos preservados por instrumentos de ordenación territorial o en colindancia con la malla urbana.

c) Para la línea prevista en el apartado 3 serán prioritarias las actuaciones que tengan por objeto actos y usos ejecutados en suelos reservados en los instrumentos de ordenación territorial a espacios libres, corredores verdes, itinerarios ciclopeatonales y otras infraestructuras supralocales cuya ejecución esté prevista durante la vigencia del presente Plan.

d) Para la línea 4, el seguimiento se efectuará de todas las resoluciones y actos que se dicten por la Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

e) Para la línea prevista en el apartado 5, colaboración con las Diputaciones Provinciales en la asistencia a Municipios: preferentemente siempre que los actos y usos coincidan con las líneas prioritarias a, b y c del apartado anterior.

Atendiendo a lo expuesto, se propone que los Registradores de la Propiedad cuando notifiquen a la CCAA sus calificaciones registrales en virtud del art. 65.3 TRLS 2015, remitan las que tengan trascendencia territorial o supramunicipal ya que las actuaciones en suelo urbano sin dicha trascendencia son de competencia estrictamente local.

La EFICIENCIA¹⁰ de respuesta “*parece enunciar la simplicidad junto a la celeridad como criterios de economía procedimental, en el bien entendido de que se trata de la simplicidad y celeridad adecuadas para alcanzar el fin perseguido, esto es, que se sustancian los trámites y los plazos sólo necesarios, pero también suficientes*”.

La CCAA andaluza, a título de ejemplo, de **27.992 comunicaciones registrales existentes en nuestra base de datos, ha recibido 23.723 correspondientes a suelo urbano, es decir, un 84,75% son de competencia municipal.**

Por ello, el legislador autonómico, en el marco competencial autonómico de concreción de los actos de naturaleza urbanística inscribibles en el Registro de la Propiedad, ha especificado en el apartado 3 del art. 341 RGLISTA que la notificación registral se efectúe respecto de parcelaciones en suelo rústico con licencia que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos en concordancia con la línea 1 del PGI de prevención de la implantación ilegal en suelo rústico de usos residenciales.

Si se disminuye a la Junta de Andalucía del análisis de unas 23.723 comunicaciones registrales que son de competencia, estrictamente municipal, los medios personales autonómicos pueden dirigirse hacia una mayor respuesta en el control de actuaciones ilegales de trascendencia territorial¹¹.

En nuestra praxis podemos observar la rapidez de implantación en suelo rústico de parcelación urbanística desde que comienzan trabajos de movimientos de tierra y desbroces del camino, vallados hasta la instalación de casas, módulos y piscina, lo que conllevó visitas casi quincenales para conocer el estado evolutivo de las obras en una parcela del municipio de Cádiz.

VISITA DE INSPECCIÓN 03/06/2019

Obras de parcelación urbanística, ejecución de cinco viviendas y una piscina en uno de los lotes y una segunda promoción de dos viviendas en el segundo de los lotes.

VISITA DE INSPECCIÓN 19/08/2019

Sublote 1, descripción efectuada por los COMPAÑEROS RAÚL TUTOR Y MARIA SOLEDAD ARRANZ.

Obras en ejecución de promoción de 5 viviendas y piscina.

Avance de obras de urbanización:

Se aplica una capa de pintura protectora de acabado sobre la solera exterior de hormigón impreso. Se coloca una cubierta de chapa aislante sobre la pequeña construcción anexa a la piscina. Aparecen cableados y tubos corrugados en el exterior para conexión de acometidas de instalaciones. Avance de obras de edificación:

Se acaba de ejecutar una cubierta de panel sándwich basada en estructura de perfiles metálicos, a modo de porche, sobre el acceso a las cinco viviendas.

Se instalan unas luminarias sobre la fachada exterior de cada vivienda.

Se acopian piezas de mobiliario en montaje, herramientas y materiales, tanto en las viviendas como en el espacio exterior de la parcela.

Sublote 2

Obras en ejecución de promoción de 2 viviendas.

Avance de obras de urbanización:

Se ejecuta la urbanización del terreno interior de la subparcela con un lecho de grava. Se observa excavación para futura conexión de acometidas para las dos viviendas.

Avance de obras de edificación:

Se ejecuta acabado cerámico de moqueta de acceso a una vivienda.

Se siguen ejecutando trabajos de revestimiento con pintura en el interior de las viviendas.

En tan sólo dos meses fijense en el avance de las obras de urbanización y edificación.

Si este esfuerzo de visita al territorio se refiere a una sola parcela, imagínense la cantidad de medios personales que conlleva si tenemos que intervenir en varios focos parcelatorios con una media de casi

¹⁰ VAQUER CABALLERÍA, MARCOS “EL CRITERIO DE LA EFICIENCIA EN EL DERECHO ADMINISTRATIVO” accesible la web site <https://www.cepc.gob.es/publicaciones/revistas/revista-de-administracion-publica/numero-186-septiembre-diciembre-2011/el-criterio-de-la-eficiencia-en-el-derecho-administrativo-2> visitada el 17/04/2025.

¹¹ Hay autores que sí se consideró razonable que la Comunidad Autónoma, a diferencia del Ayuntamiento, tenga conocimiento de la inscripción en las obras nuevas del artículo 28.1 de la Ley del Suelo, pues a diferencia de la Entidad Local no ha participado en la concesión de la autorización administrativa, y puede así ejercer las pertinentes funciones de control. Vid. CASOS - OBRA NUEVA. Notificaciones visitada el 20/04/2025.

doscientas (200) parcelas anuales¹².

Abogamos pues por la remisión por parte del Registro de la Propiedad de una información acotada a supuestos de encaje en el ámbito competencial de la Junta de Andalucía.

B. PRESUPUESTO TEMPORAL, es decir, **cuándo deben efectuar dicha notificación los Registradores a la administración pública competente en materia de disciplina, “una vez inscrita” la actuación ilegal atendiendo a la literalidad del precepto estatal artículo 65.3 TRLS 7/2015 o efectuar una interpretación sistemática con el art. 99 LH relativo a que “cuando le surjan dudas razonables de ilegalidad” en el ejercicio de su función calificadora de LEGALIDAD puede denegar la inscripción de todo acto o contrato que pretenda su acceso al Registro ilegal ya que la finalidad de este precepto hipotecario es que sólo accedan aquellos que sean válidos y conformes con el ordenamiento jurídico.**

*CAMY ESCOBAR, JESÚS*¹³, entiende que: “... Actualmente **no puede hablarse de seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario sin una definición gráfica y jurídica del objeto del derecho, sobre todo cuando este es por definición legal de carácter estatutario y está subordinado al interés general representado por el planeamiento y la ordenación territorial, que además vinculan su uso al destino previsto en los mismos en función de la clasificación del suelo y sin que el propietario pueda patrimonializar el valor de la edificación en base al instituto de la accesión, pues en todo caso**

se exige el previo cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticas. Bajo este marco legal no es defendible el que puedan acceder al Registro de la Propiedad edificaciones construidas al margen del procedimiento urbanístico, sin un acto administrativo previo de intervención dictado en el ámbito de la disciplina urbanística, que defina su régimen jurídico, sobre todo en un sistema registral de derechos como es el español, que, en aras del principio de legalidad, demanda una documentación pública y una previa calificación por parte del Registrador de la Propiedad de todo acto o contrato que pretenda su acceso al Registro, con la finalidad de que solo accedan aquellos que sean válidos y conformes con el ordenamiento jurídico”.

Hemos efectuado un esfuerzo de clasificación de las diversas notificaciones registrales en cuatro tipos, según GAMERO RUIZ, EVA MARÍA:

Modelo 1: Transmisión de cuotas de finca inscrita, el Registrador de la Propiedad tiene sospechas de parcelación, nos pide que nos pronunciemos sobre si hay peligro de parcelación y si en cuatro meses no contestamos, inscribe la transmisión de cuotas.

Se examina por esta administración autonómica si el negocio autorizado en la escritura (transmisiones de “participación indivisa” de la finca registral) es revelador de la existencia de parcelación urbanística ilegal en suelo rústico, tras estudiar las circunstancias de hecho:

– **dimensiones de la cuota transmitida ex art. 139.2¹⁴ del Decreto 550/2022, Reglamento General**

¹² Vid. https://www.diariodesevilla.es/andalucia/consejeria-fomento-precinta-88- viviendas_0_2003813605.html visitado el 27/04/2025.

¹³ CAMY ESCOBAR, JESÚS, “Comentarios al art 20.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y su conexión con el art 53.5 y DT 3º del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía: necesidad de aportación de la declaración de asimilación a fuera de ordenación para el acceso al registro de la propiedad de las obras nuevas terminadas, disconformes con el planeamiento y referidas a edificaciones respecto de las que ha prescrito la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística” **accesible en la web site www.notariosregistradores.com.**

¹⁴ Art. 139.2 RGLISTA: “2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado 1, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. **Para estos actos, se requerirá la correspondiente licencia urbanística, debiendo condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de ordenación urbanística o, en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.** Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, **la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo rústico, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el Reglamento y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.**

de la Ley 7/2021, RGLISTA,

– situación,

– existencia de edificaciones sin licencia)

– y concurrencia de los requisitos que describe el

art. 24.2¹⁵ del RGLISTA

– como reveladores de núcleo ilegal de población: acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable como apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes; instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, y tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas

tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.

La parcelación urbanística en suelo rústico, se encuentra prohibida por nuestro ordenamiento jurídico (art. 16 RDL 7/2015, TRLS y art. 91.3 Ley 7/2021, LISTA), por los efectos devastadores que genera sobre el territorio.

A lo que hemos de añadir que se utiliza un negocio jurídico, la transmisión de participaciones “indivisas” (que no son tales, pues cada partícipe tiene atribuido el uso exclusivo y excluyente de una parte

¹⁵ Art. 24.2 RGLISTA: 2. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:
 - 1ª. Alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.
 - 2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, **no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.**
 - 3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.
 - 4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, **se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.**
 - 5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.
- b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la **parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada**, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. **La asignación de cuotas en proindiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.**
- c) La agrupación de edificaciones cuando, en un **círculo de 200 metros de radio**, existan al menos:
 - 1ª. **Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o**
 - 2ª. **Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.**

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.
- d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).
- e) La edificación de nuevas viviendas **no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.**
- f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros. Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.
- g) El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.

de la finca), constituyendo un verdadero fraude de ley, pues, al amparo del texto de una norma, se persigue un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico o contrario a él (art. 4.3 Código Civil), que no debe impedir la aplicación de la norma tratada de eludir, la que prohíbe las parcelaciones urbanísticas en suelo rural (art. 16 RDL 7/2015, TRLS y art. 91 Ley 7/2021, LISTA).

Tal y como se le ha significado con anterioridad por esta Inspección no se cuestiona que las ventas de cuotas indivisas puedan ser objeto de derecho, ni como nacen a la vida jurídica, sino que se pone de manifiesto el hecho que, en ciertos supuestos, la transmisión de cuotas indivisas de fincas sitas en suelo rural constituye un acto revelador de parcelación urbanística prohibida por el ordenamiento jurídico, favoreciendo o dando lugar a núcleos ilegales de población.

En este sentido, es oportuno recordar que la Resolución de la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica de 26 julio de 2024, reitera su doctrina, ya consolidada, (16/09/2020, 05/07/2022, 14/11/2023, 15/11/2023, 12/03/2024) de que en el en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 TRLS plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística al aludir, junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva».

Y así, ante la concurrencia de indicios ciertos de parcelación urbanística ilegal (que, como tal, no está sujeta a plazos de prescripción para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, con independencia de que puedan haber transcurrido los plazos para restablecer la legalidad urbanística respecto de la/s edificación/es que pueda existir en la finca parcelada, si cuentan con más de seis años desde su completa terminación), habrá que comprobar si la legislación de ordenación territorial y urbanística de aplicación exige título previo autorizante, como



ocurre en Andalucía, ex art. 137.1 y 91.3 de la Ley 7/2021, LISTA en relación con art. 26.2 TRLS, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción. En su defecto la vulneración de la norma urbanística prohibitiva de parcelaciones –cfr. 91 ley 7/2021, LISTA; por existencia de actos claramente reveladores de parcelación ilegal, conllevaría el cierre registral a la escritura calificada.

La parcelación contraria a la ordenación territorial y urbanística queda sometida a un riguroso régimen de interdicción en la Ley 7/2021, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, justo porque esta clase de operaciones abocan a un suelo

en principio refractario a su transformación en suelo en un suelo urbanizado de facto, en el que sin intermedio del correspondiente instrumento autorizante, los propietarios lo gestionan como si hubiese una aptitud para ser soporte de funciones urbanas de la que carece, con los graves daños ambientales y territoriales asociados. Por ello, está tipificada como infracción urbanística y contra la ordenación del territorio de carácter muy grave en la citada Ley 7/2021, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que dispone además en su art. 166. 3. *En caso de parcelaciones sin título habilitante, serán sancionados, además de la persona propietaria inicial de los terrenos, quienes, en el ejercicio de sus profesiones, cooperen con un acto sin el cual no se habría efectuado, así como los adquirentes, en proporción a la asignación de uso, cuota o participación adquirida.*

Modelo 2. Transmisión de cuotas de finca no inmatriculada, el Registrador tiene sospechas de parcelación, nos pide que nos pronunciemos sobre si hay peligro de parcelación y si en cuatro meses no contestamos, inmatricula la finca e inscribe la transmisión de cuotas.

La Dirección General Fe Pública y Seguridad Jurídica concluye que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, deberá

estarse en primer lugar a la exigencia de licencia previa, si así lo exige la legislación territorial y urbanística de aplicación (es el caso de Andalucía, art. 137.1 y 91.3 Ley 7/2021) y en todo caso, tratándose de una transmisión de una cuota “indivisa” de una finca inscrita, amparada por tanto por la legitimación registral, si bien en principio no debería jugar la exigencia de intervención administrativa alguna, esta intervención resulta necesaria si la transmisión va acompañada de un *indicio cualificado*.

En el presente supuesto, el negocio escriturado es un acto claramente revelador de parcelación urbanística ilegal, sin perjuicio de que pudieran haber transcurrido los plazos para restablecer la legalidad urbanística o territorial respecto de alguna de las edificaciones de la parcela, si contaren con más de seis años de antigüedad desde su completa terminación y no se tratase de alguno de los supuestos del art. 153.2¹⁶ Ley 7/2021, LISTA.

Se recuerda nuevamente que un elemento capital de control de la legalidad y de prevención de las infracciones territoriales y urbanísticas, en particular la infracción muy grave de parcelación urbanística de suelo rústico, lo constituye **la expresa constancia de la licencia urbanística, en relación con ciertas transmisiones en suelo rústico realizadas en unas condiciones que vulneran los objetivos o mandatos de la legislación territorial y urbanística, tales como**

¹⁶ Art. 153.2 LISTA: 2. Se exceptúan de la anterior regla, de modo que podrán adoptarse dichas medidas en todo momento, las siguientes actuaciones:

- a) Las realizadas sobre dominio público y servidumbres de protección.
- b) Las realizadas en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b).
- c) Las realizadas en suelo rústico en zona de influencia del litoral.
- d) Las que afecten a bienes inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía. Letra d) del número 2 del artículo 153 redactada por el número nueve del artículo único del D.-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA 2 diciembre). Vigencia: 3 diciembre 2022
- e) Las que afecten a zonas verdes y espacios libres.
- f) Las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, salvo las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado 1 de este artículo. La excepción anterior, en relación con limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los citados requisitos, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en las letras anteriores del presente apartado.

los contenidos en los artículos 317 del RDL 7/2015, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y art. 3 en la Ley 7/2021, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Por tanto, volvemos a recordar la necesidad de acreditar la existencia de licencia previa para la autorización de ciertas transmisiones de cuotas realizadas sobre el suelo rural, con cita de los artículos 26.3 del RDL 7/2015, TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 91.2 de la Ley 7/2021, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y 139.2 de su Reglamento, aprobado por Decreto 55/2022. Si bien en el presente caso, las propias circunstancias resultantes de la escritura pública, y en todo caso, las dimensiones de la finca que se pretende enajenar cuando la unidad mínima de cultivo en Barbate es de 30.000 m² en secano) y el entorno en el que se sitúa, impiden el otorgamiento de acto autorizativo de segregación, por ser constitutivo de parcelación prohibida por el ordenamiento jurídico.

Teniendo en cuenta lo anterior, de acuerdo con la legislación vigente no se puede inscribir la adquisición descrita en suelo rústico sin el título jurídico autorizante, que, por las circunstancias descritas, constitutivas de actos reveladores de parcelación urbanística, no procederá autorizar.

Sumamente clarificadora respecto del carácter objetivo de la regla prevista del artículo 139.2 RLGISTA como acto que induce a un proceso parcelatorio y, por lo tanto, de la necesidad de sujetar a licencia urbanística la transmisión de cuotas ya inscritas, es la Resolución de 20 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública¹⁸.

Esta Resolución de la Dirección General analiza la

normativa andaluza en materia de ordenación del territorio y urbanismo y expresa lo siguiente respecto de la necesidad de aportar la preceptiva licencia municipal:

“El registrador suspende la inscripción porque no se aporta la preceptiva licencia municipal para la adquisición de una finca rústica por participaciones indivisas pues conforme a la normativa andaluza, la adquisición por participaciones indivisas, cuando además a cada uno de los titulares corresponda «teóricamente» una parte de superficie inferior a la establecida como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de venta, el porcentaje que represente cada cuota indivisa, constituye un acto revelador de parcelación urbanística que requiere aportar la correspondiente licencia municipal. En este caso el resultado de dividir la superficie de la finca (16.047 metros cuadrados) entre las dos participaciones indivisas que se adquieren por los compradores (mitad cada uno) da como resultado una superficie inferior a la fijada como unidad mínima de cultivo para las fincas de secano el Alcalá la Real que es de 30.000 metros cuadrados.

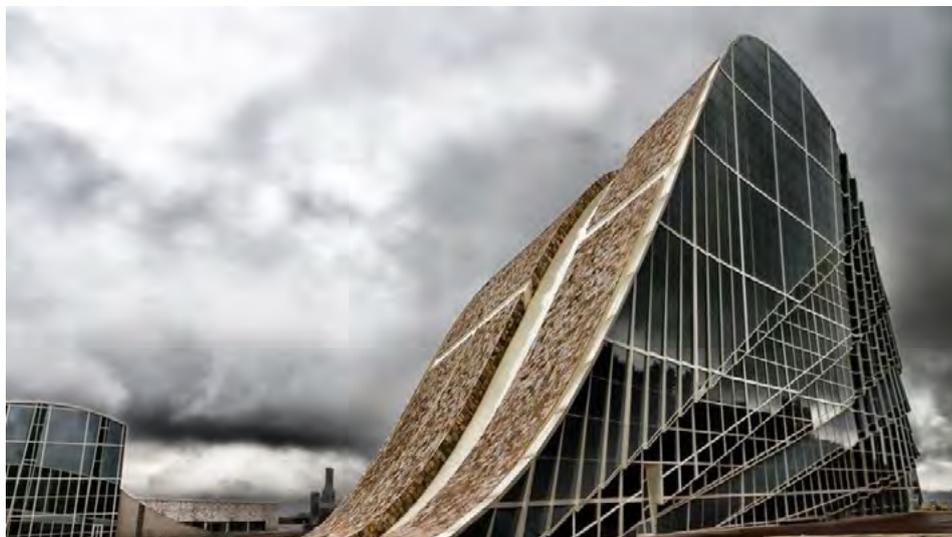
En el caso de la legislación andaluza, el artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que «se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante (...) asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela (...) puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable» a los supuestos de parcelación urbanística, pero «sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación». Por su parte, el artículo 139.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre,

¹⁷ Art. 3 TRLS 7/2015: Artículo 3 Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible. 2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

Art. 3 LISTA: 2. Son fines de la ordenación urbanística: a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.

¹⁸ Vid. Resolución de la Resolución de 20 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alcalá la Real a inscribir una escritura de compraventa por cuotas indivisas de una finca rústica publicada en BOE núm. 304, de 18 de diciembre de 2024.

desarrolla esta regulación contemplando **un supuesto objetivo de negocio equiparado a la parcelación en el que la asignación de cuotas en proindiviso de una finca puede derivar en la existencia de diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble. En concreto, se equipara a la parcelación la transmisión «intervivos» de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo rústico, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóri-**



camente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el Reglamento y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación”.

Modelo 3. Transmisión de cuotas ya inscritas y por si hubiere peligro de parcelación, lo pone en su conocimiento. **En estos casos, en nuestra opinión, no debería haber inscrito, pero al menos le pedimos que haga constar la existencia de actos reveladores de parcelación sobre la finca y que no siga inscribiendo cuotas.**

Añade el Sr. Registrador en ambas certificaciones:

“Esta comunicación se efectúa de conformidad con lo dispuesto en el art. 66 de la L.O.U.A. y las resoluciones de la DGRN 10-10-2005, 14-7-2009, 12-7-2010, 2-3-2012, 24-5-2012 y 2-1-2013, en las que se afirmó que «sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como conse-

cuencia, por sí sola la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que

exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. En virtud de lo expuesto, por carecer el Registrador que suscribe de medios suficientes para apreciar una posible parcelación ilegal, le informo de la práctica de la citada inscripción, por si estima conveniente ejercer la potestad sancionadora en el caso de apreciar indicios suficientes de parcelación ilegal y/o formación de núcleos de población”.

La Dirección General en Resolución de 26 de julio de 2024 concluye que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, hemos de distinguir:

– Cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a licencia o declaración de innecesariedad, es requisito registral la acreditación de que se han obtenido –artículo 78 RD 1093/1997 en relación con el 26 TRLS, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. **El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción. Es lo que ocurre en la normativa andaluza, ex art. 137.1 y 91.4 de la Ley 7/2021: no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.**

– En otro caso, desde el punto de vista registral debe acudir al procedimiento previsto en el artículo 79 RD 1093/1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. Este artículo 79 remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso art. 91 ley 7/2021, LISTA y 139.2 del RGLISTA. Y así, dado que se trata de una sucesión de actos de carácter jurídico y material, la calificación del registrador se encuentra limitada y,

ante la concurrencia de indicios de parcelación (art 79.1 RD), debe dar traslado al órgano competente en disciplina urbanística para que dicte la resolución que corresponda y, con ella, el registrador puede valorar la concurrencia de un eventual supuesto tipificado como parcelación urbanística prohibida.

Por esta razón el artículo 79.3 RD 1093/1997 señala que “... se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen...”.

Tratándose en este caso de transmisiones de cuotas indivisas de una finca inscrita, contando con varios elementos objetivos, como el negocio jurídico utilizado y las circunstancias de hecho evidenciadas anteriormente, concurren hechos reveladores de parcelación urbanística ilegal, procedería el cierre registral a la escritura calificada. Lo que se pone en su conocimiento, a fin de que conste en el Registro la existencia de parcelación urbanística sobre dicha finca y la imposibilidad de seguir inscribiendo transmisiones de cuotas indivisas sobre la misma.

En los tres casos descritos, la transmisión de cuotas suelo rústico que sean reveladoras de parcelación están siempre sujetos a licencia (artículo 91.3 LISTA), pero primero debemos justificar que son efectivamente “reveladores”, salvo que se trate de transmisiones de cuotas inter vivos en suelo rústico de determinadas dimensiones (vid. art. 139.2 RGLISTA) que se presumen solo por ello, reveladores de parcelación y sujetos por tanto a licencia.

El artículo 25.2.b)¹⁹ de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, debe entenderse a los efectos estrictamente agrarios y

¹⁹ Artículo 25 LMEA: No obstante, lo dispuesto en el artículo anterior, se permite la división o segregación en los siguientes supuestos:

- 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.
- 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.

A los efectos del artículo 16 del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, no se entenderá vulnerada la legislación agraria, cuando la transmisión de la propiedad, división o segregación tenga el destino previsto en este apartado.

- Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
- Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

siempre que esa edificación haya obtenido las licencias urbanísticas preceptivas por cumplir con la parcela mínima establecida en la normativa sobre ordenación del territorio y urbanismo y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística general de aplicación y por ser las obras compatibles con la ordenación.

Por tanto, la excepción establecida en dicho precepto no excluye la necesidad de obtener licencia municipal de segregación conforme a lo dispuesto en el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y artículos 91.4 y 137 de la LISTA, así como artículo 291 a) del RGLISTA.

Modelo 4. Transmisiones de cuotas ya inscritas superiores a la unidad mínima de cultivo y que el Registrador sostiene que no dan lugar a parcelaciones urbanísticas y procede la inscripción pero que, sin embargo, la administración considera que pueden dar lugar a dichos procesos parcelatorios. Se interesa que el Registrador compruebe en sistemas geográficos electrónicos la eventual existencia de asentamientos y, en caso de que no pueda, suspenda la inscripción y consulte a la administración conforme al art. 79.3 RD 1093/1997.

Analizaremos pues la INTERPRETACIÓN DEL SILENCIO DE LA ADMINISTRACIÓN COMPETENTE EN MATERIA DE DISCIPLINA DEL ARTÍCULO 79.4 DEL RD 1093/1997 cuando no se responde por la administración competente en materia de disciplina sobre la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal.

Considerar que si no hallamos ante una parcelación ilegal al transcurrir el plazo previsto en el artículo 79 del real decreto existe un pronunciamiento tácito sobre de no parcelación ilegal.

Es de advertir que esta opción no puede ser admitida; la **Res. 27 de junio de 2018 (para el art. 80 del real decreto, pero perfectamente aplicable al art. 79) señaló que el mero transcurso del plazo de cuatro meses desde el requerimiento del registrador, per se, no aboca a ninguna conclusión, ni favorable ni desfavorable a la inscripción. En consecuencia, el mero transcurso del plazo no supone un reconocimiento**

tácito de inexistencia de parcelación, nada impediría que exista con posterioridad un pronunciamiento de parcelación irregular.

Si el registrador careciese de medios que le permitan conocer si existe proceso parcelario y no puede suspender *sine die* la inscripción registral puede advertir mediante nota marginal a terceros de la existencia de dudas razonables de parcelación, sin perjuicio de reiterar la resolución a la administración competente.

Si el competente fuese el Ayuntamiento puede dirigir su solicitud a la Diputación Provincial, artículo 36.1.b) LBRL (Ley 7/1985, de 2 de abril) y art. 12 LALA (Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía).

La parcelación de fincas consecuencia de la venta de cuotas proindiviso de fincas rústicas requiere de un pronunciamiento expreso de su conformidad a la legislación territorial y urbanística, puesto que, como recuerdan los artículos 11.3 del RDL 7/2015, y 140.2 de la LISTA, en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística. Así lo recuerda insistentemente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en Resoluciones de 9 junio de 2022, 21 diciembre 2022, 10 enero 2023, y las dos de 12 enero 2023 y 23 mayo 2023.

c.- ACTUACIONES CONSTITUTIVAS DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA SUSCEPTIBLES DE CONTROL REGISTRAL (ventas de cuotas proindiviso, venta de cuotas societarias o particiones sociales de sociedades mercantiles, complejos inmobiliarios, y asimismo, herencias, todas ellas incluidas estas últimas pueden ser constitutivas de procesos parcelatorios como veremos en procedimientos abiertos por esta administración autonómica).

El artículo 139.2 RGLISTA regula presunciones parcelatorias.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos

titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado 1, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. Para estos actos, se requerirá la correspondiente licencia urbanística, debiendo condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de ordenación urbanística o, en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo rústico, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el Reglamento y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

El art. 24.2.b. establece que la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

Caso 1º:

Les voy a exponer un caso de parcelación urbanística con trascendencia territorial en suelo rústico, con la categoría de suelo rústico preservado por la ordenación territorial y urbanística, del artículo 14.1.c) de la Ley 7/2021, de 3 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). el que teniendo su origen en división y donación a colación de herencia se fue desnaturalizando para consumir un proceso parcelatorio.

La antigua parcela ... del polígono de ... hoy presenta actualmente nueve grandes divisiones. Se dota de acceso a las subparcelas por medio de la ejecución de un viario longitudinal perpendicular a un camino principal exterior, dicho viario coincide con los lotes

(1) y (2) atribuidos a

siete propietarios registrales. Igualmente, se ha procedido a eliminar la capa vegetal y a realizar distintos movimientos de tierra en las parcelas.

Pues bien la finca originaria procede de derecho hereditario con escritura pública de división y donación a colación de herencia en siete hijos ha dado lugar a un proceso parcelatorio.

Las actuaciones de transformación parcelaria y física de la finca consisten en:

A) Elementos comunes:

- División de la finca registral matriz en nueve (9) lotes, por debajo de la unidad mínima de cultivo y con incumplimiento de las medidas que evitan la formación de núcleo de población.

- Carril incluido en ese loteo que se ha inscrito en el registro en cinco (5) fincas que pertenecen a siete propietarios. Estos siete propietarios son los titulares de las fincas registrales, actuales catastrales, que sirven de este carril y perpendicular a un camino principal exterior,

- Existe eliminación de capa vegetal y movimientos de tierra en varias parcelas de las catastrales actuales.

B) Se adicionan a lo anterior los siguientes elementos privativos:

- Lote 1: parcela catastral numerada en la actualidad como ... Camino que da servicio a las parcelas catastrales ... de este polígono ...

Cuenta con una superficie, según catastro, de ... m².

- Lote 2: parcela catastral numerada en la actualidad como ... Camino que da servicio a las parcelas catastrales ... de este polígono ...

Cuenta con una superficie, según catastro, de ... m².

- Lote 3: parcela catastral numerada en la actualidad como ... Presenta vallado perimetral y portón de acceso.

Cuenta con una superficie, según catastro, de ... m².

- Lote 4: parcela catastral numerada en la actualidad como ... Edificación con uso residencial, piscina y anexo a esta, urbanización interior, vallado, cuerdas, portón de acceso a instalaciones accesorias.

Si bien, en base a los artículos 152.7 y 153.1 de la LISTA, podría haber transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística, esto no presupone ni supone legalidad de los mismos.



Cuenta con una superficie, según catastro, de ... m².

- Lote 5: parcela catastral numerada en la actualidad como 704. Presenta vallado perimetral y portón de acceso. Cuenta con una superficie, según catastro, de ... m². Si bien, en base a los artículos 152.7 y 153.1 de la LISTA, podría haber transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística, esto no presupone ni supone legalidad de los mismos”

- Lote 6: parcela catastral numerada en la actualidad como ... Edificación con uso residencial, piscina y anexo a esta, urbanización interior, vallado, cuadras, portón de acceso a instalaciones accesorias.

Cuenta con una superficie, según catastro, de suelo aproximada de ... Presenta vallado perimetral mediante malla metálica de simple torsión; resultando que quedan, de esta forma, adheridos de manera permanente al suelo, con la consiguiente lesión al recurso natural. Se promueven tres edificaciones con una superficie total construida de m²; la principal tiene una vocación claramente residencial, y tiene unos ... construidos, otra de ... m² anexa la piscina (de unos ... m²) y unas cuadras de unos ... m².

- Lote 7: parcela catastral numerada en la actualidad

como ... Presenta vallado perimetral y portón de acceso. Edificación con uso residencial, urbanización interior, piscina, vallado, cuadras, portón de acceso a instalaciones accesorias.

Cuenta con una superficie de suelo, según catastro, aproximada de ... m². Presenta vallado perimetral mediante malla metálica de simple torsión; resultando que quedan, de esta forma, adheridos de manera permanente al suelo, con la consiguiente lesión al recurso natural. Se promueven tres edificaciones con una superficie total construida de ... m²; la principal tiene una vocación claramente residencial, y tiene unos m² construidos, dos porches de ... m² construidos en total, otra construcción de ... m² anexa la piscina (de unos ... m²) y unas cuadras de unos ... m² en varios módulos conformando dos espacios, uno de entrada y otro cerrado para patio de cuadras.

- Lote 8: parcela catastral numerada en la actualidad como ... Sin nada construido o instalado.

Cuenta con una superficie, según catastro, de ... m².

- Lote 9: parcela catastral numerada en la actualidad como 703. Edificación con uso residencial, piscina, vallado, portón de acceso a instalaciones accesorias.

Cuenta con una superficie, según catastro, de ... m². Presenta vallado perimetral mediante malla metálica de simple torsión; resultando que quedan, de esta forma, adheridos de manera permanente al suelo, con la consiguiente lesión al recurso natural.

Si bien, en base a los artículos 152.7 y 153.1 de la LISTA, podría haber transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística, esto no presupone ni supone legalidad de los mismos”.

Desde la primera visita de inspección llevada a cabo sobre la parcela, de 19 de agosto de 2019, las obras descritas se han detectado en ejecución, constatándose posteriormente la evolución de actos de parcelación, vallado y obras de cimentación e instalaciones accesorias. En concreto se aprecian cambios en las parcelas catastrales ...

En virtud de lo anterior, se reitera que las obras descritas son las que han podido verificarse en la visita de inspección giradas a la parcela, por lo que cualquier obra de naturaleza urbanística que se lleve a cabo sobre la parcela de referencia debe entenderse incluida en el presente procedimiento, en la medida en que ha quedado probado que según en las ortofotografías del año 2016 en la parcela se observa expedita en ambos lotes, pero en la ortofotografía del año 2020 se observan ya alteraciones significativas, añadiéndose otras secundarias desde este 2020 al año 2021.

Las parcelaciones urbanísticas ilegales tendrán carácter de actividad continuada. La fecha inicial del cómputo de prescripción será la de finalización de la actividad o del último acto en que se consume la infracción (art. 394.4²⁰ RGLISTA).

En el presente caso, las actuaciones llevadas, en primera instancia, a cabo en la parcela de referencia x polígono y constituyen una parcelación urbanística en suelo rústico, debido a la concurrencia de los dos elementos necesarios para ello, a saber, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en

dos o más lotes junto a la posibilidad de inducción a nuevos asentamientos.

En relación con el primer elemento, la parcela matriz de referencia (x) de 25.103 m² se encuentra dividida en seis (6) lotes. Pertenecientes a diferentes propietarios.

Si bien, y tal y como se ha detallado con anterioridad, esta parcela ... proviene de una registral con más superficie, que conduce, en la lectura de la nota registral ampliada a que la finca ..., con una superficie en suelo de ... m², también incluya las parcelas catastrales ... y ... de este mismo polígono ... La cual, y por divisiones materiales y catastrales –todas ellas por debajo de la superficie mínima de cultivo– se han ido escribiendo, registrando y actualizando su situación administrativa ante catastro.

Con relación al segundo elemento, es preciso apuntar que lo relevante a este respecto, no es que se haya generado un nuevo asentamiento o núcleo de población, sino que exista la posibilidad de formación del mismo. Así, lo que la Ley pretende, no es solo reaccionar ante una urbanización consumada, sino impedir el establecimiento de la base física para que se produzca. En este sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo en Sentencias como la de 6 de junio de 1988 y 16 de octubre de 1997, entre otras.

Las edificaciones y construcciones realizadas sobre los lotes de la parcela de referencia son contrarias a los citados preceptos y por tanto incompatibles con la ordenación territorial y urbanística por los siguientes motivos:

- **Uso residencial de las edificaciones en los lotes, con inexistencia de vinculación o explotación agropecuaria. Uso prohibido en suelo no urbanizable, no compatible con el destino rústico de esta clase y categoría de suelo, de conformidad con el artículo ... de las normas urbanísticas del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de xxxxx.**

- **Incumplimiento de las medidas para evitar la**

²⁰ Art. 394.4 RGLISTA. *En el caso de infracciones derivadas de una actividad continuada o infracciones continuadas, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora o la del último acto con el que la infracción se consuma. En el caso de infracciones permanentes, el plazo comenzará con el cese efectivo de la actuación.*



Según imagen obtenida de Google Earth 2018, la parcela x del polígono y se presenta dividida en seis lotes (en azul). Se destacan numerados los cinco lotes vallados, siendo en el número 5 donde se están ejecutando las obras para construcción de una piscina. Se señalan las puertas metálicas de acceso para vehículos (dos portones tiene el lote 1; un portón el lote 2; un portón el lote 3 y el lote 5 en este momento no tiene aún portón). El Lote 6 aglutina el resto de parcela matriz en estado vacante.

formación de núcleos de población²¹.

- División de la parcela en lotes con superficies resultantes inferior a la superficie mínima de cultivo, que según la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza, se establecen en 30.000 m² en secano y 2.500 m² en regadío.

- Todo ello se puede resumir como actuaciones de transformación de terrenos rústicos con fines urbanísticos, en el marco de una parcelación urbanística tras la asignación de una cuota individualizada de la parcela originaria.

Caso 2º:

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, zona inundable y zona de influencia del litoral.

Por la incipiente intención de disponer un viario central, se señala en trazo discontinuo azul la división ideal en dos de la parcela, denominándose DIVISIÓN A y DIVISIÓN B. En la DIVISIÓN A se han llevado a cabo la segregación física de la misma mediante cerramientos perimetrales de malla de simple torsión en distintas subparcelas.

Como resultado de estas divisiones se obtienen aproximadamente las siguientes superficies. Una primera división de la parcela ... en dos, con resultado de una DIVISIÓN A de ... m² y una segunda DIVISIÓN B de ... 7m². A su vez, la DIVISIÓN A, se subdivide en las siguientes subparcelas cerradas perimetralmente, con las siguientes superficies aproximadas. Lote 1: ... m². Lote 2 ... m². Lote 3: ... m². Lote 4: ... m². Lote 5: ... m².

El mismo día se gira visita a otras parcelas y se constata por los Inspectores de Ordenación del Territorio y Urbanismo **el ingente peligro de formación de**

²¹ Normas del planeamiento aplicable:

- Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) y cuenten con alguno de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto, no aprobados por IARA o Ayuntamiento.*
- La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.*
- La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable no aprobadas por IARA o Ayuntamiento, como: apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes; instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica; transformadores de A.T.; redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.*
- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.*
- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.*
- Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que lo otorgó.*

nuevos asentamientos con la consiguiente demanda de servicios impropios del suelo no urbanizable y el aumento del riesgo de insalubridad y falta de seguridad ciudadana sobre el ámbito.

La totalidad de las actuaciones que se detectan son incipientes, esto es, se están ejecutando al momento de girar la visita y en todas existen evidentes signos de parcelación urbanística.

La finca matriz también se divide por derecho de herencia y uno de los herederos había subdividido jurídicamente su parcela en 16 lotes.

Con este segundo caso expuesto, observamos con claridad cómo una división y partición de herencia puede desnaturalizarse y dar lugar a un proceso parcelario.

Caso 3º:

Proceso parcelario articulado mediante sociedades mercantiles interpuestas a través del cual se adquieren socios con ampliaciones de capital social cuya numeración de participaciones sociales se vinculan a lotes de las parcelas que se identifican en documento privado; por ello, los adquirentes de estas participaciones sociales cuando otorgan escritura pública creen que están en un negocio legal puesto que les reviste de la apariencia de legalidad cuando en realidad se está encubriendo una parcelación urbanística.

3. CONCLUSIÓN

Apelamos a la colaboración de todos los poderes públicos institucionales para frenar el proceso parcelario desde el origen, es decir, cuando se encuentra incipiente, según expresan JOSÉ CARO NÚÑEZ, MARIA GEMA MACÍAS SAÑUDO e IGNACIO GIL y como sigue la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, ya que cuando se consolidan las realidades parcelatorias es complejo restituir jurídica y materialmente.

Materialmente por el daño medio ambiental que causa un uso irregular del suelo y de los recursos naturales sin medidas de corrección y seguridad.

Jurídicamente porque en la anulación de los actos y negocios jurídicos habría que ejercer en algunos casos tercerías de dominio o mejor derecho que se complejizan para restituir al titular originario e indemnizar a los terceros adquirentes de buena fe.

Socialmente, cuando en las demoliciones efectuadas como consecuencia de las órdenes de demolición de resoluciones de procedimientos de protección de la legalidad territorial y urbanística firmes, se empadronan los interesados afectados por las resoluciones y menores de edad, lo que conlleva la intervención de servicios sociales municipales, realojos y otras dificultades que complejizan la restitución de la realidad física alterada.





María del Rocío Galvín Fañanás
Letrada de la Junta de Andalucía. Jefa de
Equipo Penal de los Servicios Centrales del
Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía

Opinión

EL REPROCHE PENAL A LAS PARCELACIONES ILEGALES

PONENCIA DESARROLLADA EN LA XVI JORNADA ORGANIZADA CONJUNTAMENTE POR EL DECANATO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES Y EL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, EN SEVILLA EL 23 DE ABRIL DE 2025

La configuración de la protección de la ordenación del territorio y del urbanismo en nuestro Derecho Penal. Las parcelaciones ilegales. La conexión entre el Derecho a la Ordenación del Territorio y el Derecho Urbanístico con el Derecho Penal.

La parcelación puede definirse, desde un sentido amplio, como la división o segregación de una finca, parcela o terreno.

La parcelación puede clasificarse atendiendo a diversos criterios:

a) Atendiendo a su finalidad, la parcelación puede ser rústica o urbanística.

b) Atendiendo a su adecuación o no a la legalidad urbanística o a la ordenación del territorio, cabe distinguir entre parcelaciones legales y parcelaciones ilegales.

Parcelación legal es todo acto de división o segregación de terrenos, fincas o parcelas en suelo urbano,

urbanizable y, excepcionalmente, no urbanizable, cuando ello esté autorizado por la legislación urbanística y por remisión de ésta, por el planeamiento, que deberá establecer las reglas y normas precisas para la formación de parcelas, principalmente en aras a la atribución de edificabilidad (art. 137 LISTA y art. 137 Reglamento LISTA).

En sentido contrario, y como regla general para el suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas se encuentran prohibidas y, por lo tanto, son ilegales.

Los actos de parcelación ilegales son infracciones urbanísticas o contra la ordenación del territorio¹ pero, ¿conforman también infracciones penales?

Lo que conviene hacer antes de entrar a estudiar una concreta regulación del Derecho es acudir a la Exposición de Motivos de la norma que contiene la regulación. En este caso, acudiríamos a la Exposición de Motivos del vigente Código Penal de 1995. La Exposición de Motivos es el preámbulo de un texto normativo en el que se hace

¹ La práctica totalidad de las Comunidades Autónomas consideran infracción urbanística los actos de parcelación ilegales (<https://guiasjuridicas.laley.es>). En Andalucía, artículo 378 Reglamento LISTA (apartado 4: *Son infracciones urbanísticas muy graves: a) La segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación urbanística en cualquier clase y categoría de suelo*) y artículo 379 Reglamento LISTA (apartado 5: *Son infracciones contra la ordenación del territorio de carácter muy grave: a) La segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio en suelo rústico*).



constar su motivación². En muchas leyes esa Exposición de Motivos contiene un detallado resumen del contenido de la ley y explica abundantemente las razones de la nueva regulación. Si vamos al Código Penal, sin embargo, vemos que una norma como ésta que contiene la compilación del régimen jurídico de los delitos, con una Parte General y con una Parte Especial, que es una norma esencial para la regulación de las reglas de convivencia en sociedad, lo que observamos es que la Exposición de Motivos es extremadamente breve, con sólo 14 párrafos, y enormemente genérica sin descender a los concretos delitos. El Código Penal tiene (tenía) 639 artículos, aparte de sus Disposiciones Adicionales, Transitorias, Derogatorias y Finales. Basta comparar la Exposición de Motivos del Código Penal con la del Código Penal Militar para ver las claras diferencias.

En la Exposición de Motivos del Código Penal, en esos 14 párrafos, sólo encontramos dos referencias a los delitos relacionados con la ordenación del territorio y el urbanismo: una directa y otra indirecta. Así:

. La directa, aparece en el quinto párrafo:

“En segundo lugar, se ha afrontado la antinomia existente entre el principio de intervención mínima y las crecientes necesidades de tutela en una sociedad cada vez más compleja, dando prudente acogida a nuevas formas de delincuencia, pero eliminando, a la vez, figuras delictivas que han perdido su razón de ser. En

el primer sentido, merece destacarse la introducción de los delitos contra el orden socioeconómico o la nueva regulación de los delitos relativos a la ordenación del territorio y de los recursos naturales; [...]”.

En este sentido, los artículos 319 y 320 del CP tipifican los delitos contra la ordenación del territorio y el urbanismo, delitos éstos que aparecen así por primera vez en la Historia reciente del Derecho Español pues el Código Penal de 1973 no contenía referencia alguna,

por mínima que fuera, a infracciones penales relacionadas específicamente con la ordenación del territorio o con el urbanismo.

. La indirecta aparece en el párrafo noveno:

“[...] descendiendo al de las técnicas de elaboración, el presente proyecto difiere de los anteriores en la pretensión de universalidad. Se venía operando con la idea de que el Código Penal constituyese una regulación completa del poder punitivo del Estado. La realización de esa idea partía ya de un déficit, dada la importancia que en nuestro país reviste la potestad sancionadora de la Administración. [...]”.

Porque, ciertamente, los ataques contra la ordenación del territorio y el urbanismo conforman infracciones administrativas que dan lugar a sanciones administrativas en los términos de la legislación vigente en cada momento, actualmente, y a *grosso modo*, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Ley Estatal), y las legislaciones autonómicas, destacando el caso de Andalucía con su Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento de desarrollo conformado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

² <https://dpej.rae.es/lema/exposicion-de-motivos> (web del Diccionario Panhispánico del Español Jurídico).

De la propia Exposición de Motivos del Código Penal resulta una clara confluencia de normas penales y de normas administrativas en lo que concierne la ordenación del territorio y el urbanismo. Y, en este sentido cabe hacerse una pregunta clave: ¿cómo se articula en la práctica esa confluencia de normas de distinto tipo? La respuesta la tenemos, actualmente, y sin ir más lejos, en el art. 390 Reglamento LISTA:

Artículo 390 del Reglamento LISTA. Concurso de normas punitivas y de infracciones.

“1. No podrá imponerse al mismo sujeto pena y sanción ni varias sanciones administrativas en los casos en los que exista identidad de hecho y fundamento”.

Lo que conecta, directamente, con la aplicación del **principio non bis idem**, y, de forma menos visible, pero existente en el sustrato de este precepto, con el **principio de preferencia del orden penal**.

En lo que hace al **non bis in idem**, el planteamiento teórico de la cuestión es simple, y así ha sido ratificado por el Tribunal Constitucional: el hecho castigado por un Tribunal penal no puede ser posteriormente sancionado por la Administración; si se produce identidad de hecho y de persona responsable, no es posible dedicar dos castigos (penal y administrativo) sobre un mismo sujeto, ni a la vez, ni sucesivamente.

El **non bis in idem** ha venido siendo reconocido por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional (a partir de la STC 2/1981 de 30 enero) como un derecho fundamental implícito en el de legalidad del artículo 25 CE, encaminado a evitar una inadmisibles reiteración del ius puniendi del Estado³.

Cuestión distinta es la consecuencia que debe de tener la sanción administrativa impuesta por un hecho sobre el que posteriormente recae la jurisdicción de los tribunales penales. Ciertamente, sería inaceptable que la aplicación del Código Penal pudiera cuestionarse, por lo que habrá que concluir que no se puede, ni se debe, cerrar el paso a la actuación jurisdiccional si los hechos revisten los caracteres del delito. Lo que ocurrirá en estos casos es que la sanción administrativa no producirá efectos, siendo ejecutada la sanción penal.

Pero lo normal es que, advertida la infracción

urbanística o contra la ordenación del territorio (parcelación ilegal), se inicie el pertinente procedimiento administrativo sancionador y, si durante su sustanciación se tiene conocimiento de la incoación de una causa penal por los mismos hechos, dicho procedimiento administrativo sancionador habrá de quedar en suspenso (art. 22.1 g) de la Ley 30/2915, de 1 de octubre) hasta la resolución del asunto penal; de tal manera que:

. si la causa penal finaliza con Sentencia de condena, no continuará el procedimiento administrativo sancionador, que se archivará;

. si la causa penal finaliza con auto de archivo, con auto de sobreseimiento o con Sentencia de absolución, se alzarán la suspensión del procedimiento administrativo sancionador, que continuará por sus trámites hasta el dictado de la resolución pertinente.

Es destacable que el principio **non bis in idem** no afecta a los procedimientos administrativos de restauración de la legalidad porque no son procedimientos de tipo sancionador. Pueden, por tanto, continuar a pesar de la coexistencia con la causa penal.

En lo que hace al **principio de preferencia del orden penal**, la cuestión nos remite al art. 3 de la LECrim y al controvertido art. 4 de la LECrim.

Artículo 3 de la LECrim.

“Por regla general, la competencia de los Tribunales encargados de la justicia penal se extiende a resolver, para sólo el efecto de la represión, las cuestiones civiles y administrativas prejudiciales propuestas con motivo de los hechos perseguidos, cuando tales cuestiones aparezcan tan íntimamente ligadas al hecho punible que sea racionalmente imposible su separación”.

Artículo 4 de la LECrim.

“Sin embargo, si la cuestión prejudicial fuese determinante de la culpabilidad o de la inocencia, el Tribunal de lo criminal suspenderá el procedimiento hasta la resolución de aquélla por quien corresponda; pero puede fijar un plazo, que no exceda de dos meses, para que las partes acudan al Juez o Tribunal civil o contencioso-administrativo competente.

Pasado el plazo sin que el interesado acredite haberlo utilizado, el Secretario judicial, mediante diligencia,

³ SAP de Málaga de 5 de abril de 2018.

alzará la suspensión y continuará el procedimiento.

En estos juicios será parte el Ministerio Fiscal”.

El problema general que esto plantea ha sido perfectamente abordado por una Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, de 5 de abril de 2018⁴, que expuso al respecto lo siguiente:

“Establece el art. 3 LECrim, como regla general, la competencia del tribunal penal para resolver las cuestiones civiles y administrativas prejudiciales cuando aparezcan «tan íntimamente ligadas al hecho punible que sea racionalmente imposible su separación». Principio general no devolutivo que el artículo 10.1 LOPJ ha hecho extensivo a todos los órdenes jurisdiccionales. Regla general que, sin embargo, tiene dos excepciones en la misma ley rituarial en las que la devolución de la cuestión prejudicial al órgano extrajudicial competente se impone, respectivamente, con carácter absoluto o relativo:

a).-Prejudicialidad devolutiva absoluta: se contempla en el art. 5 LECrim y se produce siempre que la cuestión prejudicial civil se refiere a la validez de un matrimonio o a la supresión del estado civil.

b).-Prejudicialidad devolutiva relativa: se contempla en el art. 4 LECrim y se produce cuando la cuestión prejudicial fuese determinante de la culpabilidad o de la inocencia, entendiéndose esta expresión legal como equiparable a la existencia o inexistencia del delito. En estos casos, señala el precepto que el tribunal penal deberá suspender el procedimiento hasta la resolución de aquella por quien corresponda, aunque puede fijar un plazo para que las partes acudan al juez o tribunal civil o contencioso-administrativo correspondiente.

Este tipo de cuestiones prejudiciales devolutiva relativas tienen, a su vez, una excepción no devolutiva cuando versan sobre la propiedad de un inmueble u otro derecho real y tales derechos aparezcan fundados en un título auténtico o actos indubitados de posesión, pues en tales casos permite el art. 6 LECrim que el tribunal penal pueda resolver sobre dichas cuestiones.

Por otra parte, el Tribunal Supremo, tras la entrada en vigor de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ha ido desarrollando una doctrina predominantemente

favorable a la resolución por los tribunales penales de las cuestiones prejudiciales civiles o administrativas, es decir proclive a su no devolutividad (ej. SSTs. 14-11-2000, 24-07-2001 y 21-10-2001) por considerar que esta solución en la más «congruente con la naturaleza de los tipos delictivos propios del Derecho penal actual, en el que la ampliación de la tutela penal a un espectro más amplio de bienes jurídicos de esencial relevancia social impone una configuración de los tipos plagada de elementos normativos extrapenales: delitos ambientales, delitos urbanísticos, delitos societarios, delitos fiscales, delitos de prevaricación y otros contra la Administración Pública, insolvencias punibles, delitos contra la propiedad intelectual e industrial, etc.», concluyendo asimismo el TS que esta « tutela penal frente a los más graves atentados contra los bienes jurídicos reconocidos por el resto del ordenamiento quedaría vacía de contenido efectivo si en el propio proceso penal no se pudiesen resolver, como regla general, las cuestiones jurídicas de otra naturaleza necesarias para la constatación de la concurrencia del delito objeto de enjuiciamiento» y que «una interpretación amplia de lo prevenido en el citado artículo 4 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal impediría prácticamente el enjuiciamiento autónomo de los referidos tipos delictivos, pues en todos ellos la determinación de la concurrencia de alguno de los elementos integrantes del tipo- y en definitiva la culpabilidad o la inocencia del acusado- dependen de la previa valoración, resolución o interpretación de una cuestión jurídica de naturaleza extrapenal».

Y por su parte el Tribunal Constitucional ha reconocido la legitimidad constitucional tanto de la prejudicialidad devolutiva como la de la no devolutiva (v. SSTC 62/84 y 171/94) respetando, en materias de carácter general, ese criterio de preferencia de la jurisdicción penal para conocer de estas cuestiones e inclinándose por su carácter devolutivo en otras cuestiones más específicas (ej. en materia de intrusismo profesional) para evitar la posibilidad de que se produzcan fallos contradictorios entre la jurisdicción penal y la contencioso-administrativa (v. SSTC 91/96, 102/96,

⁴ Audiencia Provincial de Málaga, Sección 3ª, Sentencia 130/2018 de 5 Abr. 2018, Rec. 10001/2014. ARP\2019\504

255/2000 y 278/2000), si bien también ha recalcado el TC que esa posible contradicción no tendrá relevancia constitucional cuando se produzca como consecuencia de haberse abordado bajo ópticas distintas unos mismos hechos, no así cuando unos mismos hechos se declaren existentes y no existentes, a la vez, por esas dos jurisdicciones (ej. SSTC 116/89, 30/96 y 278/2000 entre otras).

Pues bien, la proyección al caso de toda esta normativa procesal y criterios jurisprudenciales que acabamos de glosar nos debe conducir al rechazo del carácter devolutivo de la cuestión prejudicial administrativa formulada por entender que no concurren aquí ninguna de las excepciones que nuestra LECrim. establece a la regla general de no devolutividad (y por ende, de resolución por el juez penal) de las cuestiones prejudiciales recogidas en los arts. 3 LECrim. y 10.1 LOPJ., ni siquiera la excepción de devolutividad relativa del art. 4 LECr, dado que, como ha quedado expuesto, una interpretación amplia del artículo 4 LECrim impediría prácticamente el enjuiciamiento autónomo tanto de este presunto delito de falsedad relacionado con una materia urbanística como los otros múltiples delitos contra la ordenación del territorio que también son objeto de esta causa, pues en todos ellos la determinación de la concurrencia de alguno de los elementos integrantes del tipo- y en definitiva la culpabilidad o la inocencia del acusado- dependen de la previa valoración, resolución o interpretación de una cuestión jurídica de naturaleza extrapenal como es el concepto de suelo urbano o no urbanizable que además, como bien dice el Ministerio fiscal, es reglado, es decir, debe venir determinado por las normas de planeamiento sin que a efectos punitivos tenga relevancia alguna la realidad material del terreno que haya podido servir de base a su calificación



urbanística”.

Pero el particular problema que se presenta en los casos de delitos contra la ordenación del territorio y el urbanismo en lo que hace a las parcelaciones ilegales (además del problema general sobre las dudas de aplicabilidad material y real del art. 4 de la LECrim), es que la parcelación ilegal puede ser un acto de un sujeto privado, no un acto administrativo, con lo que a falta de acto administrativo, firme y recurrido, no será posible al Juez Penal dirigirse a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para que se pueda manifestar al respecto. Ello supone que, en la práctica, el Juez Penal habrá de buscar otras vías, como por ejemplo la práctica de diligencias de investigación periciales, de designaciones de peritos para traer al procedimiento penal la información necesaria y precisa para poder conocer la realidad de la parcelación y su carácter conforme o no conforme con el derecho.

Los delitos contra la ordenación del territorio y el urbanismo: los artículos 319 y 320 del CP. La infracción penal vinculada con las parcelaciones ilegales.

La protección de los bienes jurídicos que se prevé en los arts. 319 y 320 del CP (utilización correcta del suelo como recurso natural limitado y la adecuación de

su uso como interés general⁵) deriva del artículo 47 de la CE, que encomienda al legislador establecer las normas pertinentes “*para la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación*”.

Es importante advertir de la evolución que han tenido los arts. 319 y 320 del CP en cada momento histórico. Esa evolución se aprecia desde la rúbrica del Capítulo I del Título XVI del Libro II del CP, que es donde se ubican los arts. 319 y 320. En su redacción originaria

mientras que en la redacción originaria sólo se hablaba de construcción (apartado 1) y de edificación (apartado 2), en la reforma de 2010 se amplió a obras de urbanización, construcción o edificación (tanto en el apartado 1 como en el apartado 2), amplitud ésta que se mantuvo en la ulterior reforma de la LO 1/2015, de 30 de marzo, y que persiste en la actualidad.

Dice así a día de la fecha el **art. 319 del CP**:

“1. Se impondrán las penas de prisión de un año y seis meses a cuatro años, multa de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triplo del montante de dicho beneficio, e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años, a los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente



de 1995, tanto en el Capítulo como en el Título sólo se hacía mención a los delitos contra la ordenación del territorio. Fue en la reforma de la LO 5/2010, de 22 de junio, cuando se añadió la referencia al urbanismo, conformando así la actual indicación de “*delitos contra la ordenación del territorio y el urbanismo*”. Esta modificación, en mi opinión, no es más que una mera adecuación de las rúbricas al contenido de los arts. 319 y 320 que ya desde su redacción originaria de 1995 mencionaban actos relacionados con el urbanismo tales como la edificación.

Sí que es cierto, sin embargo, que, con la reforma de 2010, el art. 319 fue reformado ampliando el elenco de situaciones conformadoras del tipo penal. Así,

reconocido su valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico o cultural, o por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.

2. Se impondrá la pena de prisión de uno a tres años, multa de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triplo del montante de dicho beneficio, e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años, a los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en el suelo no urbanizable.

3. En cualquier caso, los jueces o tribunales,

⁵ www.castellabogados.com

motivadamente, podrán ordenar, a cargo del autor del hecho, la demolición de la obra y la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, sin perjuicio de las indemnizaciones debidas a terceros de buena fe, y valorando las circunstancias, y oída la Administración competente, condicionarán temporalmente la demolición a la constitución de garantías que aseguren el pago de aquéllas. En todo caso se dispondrá el decomiso de las ganancias provenientes del delito cualesquiera que sean las transformaciones que hubieren podido experimentar.

4. En los supuestos previstos en este artículo, cuando fuere responsable una persona jurídica de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 bis de este Código se le impondrá la pena de multa de uno a tres años, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del doble al cuádruple del montante de dicho beneficio.

Atendidas las reglas establecidas en el artículo 66 bis, los jueces y tribunales podrán asimismo imponer las penas recogidas en las letras b) a g) del apartado 7 del artículo 33”.

Nótese que en ninguna parte del art. 319 del CP se habla de parcelaciones. Las parcelaciones, de hecho, en sentido amplio y genérico, no son ni urbanizaciones, ni construcciones ni edificaciones sino, como antes hemos visto, simples actos de división o segregación de una finca, parcela o terreno. Luego volveremos sobre esto.

Donde el Código Penal menciona las parcelaciones no es en el art. 319 sino en el art. 320, y lo hace dentro del tipo delictivo de un delito especial propio cual es el llamado delito de prevaricación urbanística.

Dice el **artículo 320 CP** en redacción actual (reforma de 2010):

“1. La autoridad o funcionario público que, a sabiendas de su injusticia, haya informado favorablemente instrumentos de planeamiento, proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de licencias contrarias a las

normas de ordenación territorial o urbanística vigentes, o que con motivo de inspecciones haya silenciado la infracción de dichas normas o que haya omitido la realización de inspecciones de carácter obligatorio será castigado con la pena establecida en el artículo 404 de este Código y, además, con la de prisión de un año y seis meses a cuatro años y la de multa de doce a veinticuatro meses.

2. Con las mismas penas se castigará a la autoridad o funcionario público que por sí mismo o como miembro de un organismo colegiado haya resuelto o votado a favor de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, los proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de las licencias a que se refiere el apartado anterior, a sabiendas de su injusticia”.

Así, el reproche penal a las parcelaciones ilegales parece novedoso porque antes de 2010 no existía en nuestro Derecho, al menos con una mención directa. La redacción originaria (año 1995) del artículo 320 del CP era mucho más simplista y sólo aludía a los proyectos de edificación y a las licencias⁶. Ahora bien, lo cierto es que, para que una parcelación sea legal, precisa de una autorización administrativa, de una licencia, en sentido amplio, que, en todo caso tiene que ser una autorización administrativa, una licencia, legal, es decir, acorde con el Derecho, con lo que cabe pensar que las parcelaciones ilegales ya estaban incluidas en la antigua expresión del artículo 320 del CP de “concesión de licencias contrarias a las normas urbanísticas vigentes”.

Para intentar obtener algo más de luz sobre la razón de la incorporación de las “parcelaciones” en el texto del art. 320 del CP con la reforma de 2010, podemos acudir a la Exposición de Motivos de la ley de la reforma, la LO 5/2010, de 22 de junio. Pero lo que en ella se dice (apartado XX de la Exposición de Motivos) tampoco nos ilustra porque el legislador sólo nos dice que completa el objeto de la conducta prevaricadora a los proyectos de parcelación, pero no nos dice por qué,

6 “1. La autoridad o funcionario público que, a sabiendas de su injusticia, haya informado favorablemente proyectos de edificación o la concesión de licencias contrarias a las normas urbanísticas vigentes será castigado con la pena establecida en el artículo 404 de este Código y, además, con la de prisión de seis meses a dos años o la de multa de doce a veinticuatro meses.

2. Con las mismas penas se castigará a la autoridad o funcionario público que por sí mismo o como miembro de un organismo colegiado haya resuelto o votado a favor de su concesión a sabiendas de su injusticia”.

máxime cuando, como digo, antes de esta reforma se podía considerar que las parcelaciones ilegales estaban incluidas en las licencias ilegales que sí que citaba el art. 320.

Es claro que el art. 320 del CP, al conectar la parcelación ilegal con un informe, una resolución o un voto a favor, está refiriendo la existencia de un acto administrativo de autorización de la parcelación. Pero también, al conectar la parcelación ilegal con una silencia de infracción normativa, parece contemplar en el tipo las parcelaciones ilegales consistentes en hechos directos de división o segregación del propietario del terreno, sin licencia, sin autorización administrativa del tipo que sea (legal o ilegal), o con excesos frente a la autorización administrativa o licencia legal.

En contraposición, el **art. 319 CP**, que **no cita expresamente las parcelaciones, no resuelve si las parcelaciones ilegales consistentes en hechos directos de división o segregación del propietario del terreno, sin licencia, sin autorización administrativa del tipo que sea (legal o ilegal), o con excesos frente a la autorización administrativa o licencia legal, son o no delito. Es la jurisprudencia la que nos da la respuesta, pero de manera indirecta. Veamos:**

Por su carácter omnicompreensivo de situaciones fácticas, traigo a colación, en primer lugar, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 5 de abril de 2018⁷. En esta Sentencia se declararon probados hechos relativos a parcelaciones sin licencia, a parcelaciones con licencia ilegal y a autorizaciones administrativas de segregación de la Alcaldía emitidas a sabiendas de su injusticia. Y lo que llama la atención es que los tipos delictivos en liza en ese caso penal eran, según expone la Sentencia, el delito contra la ordenación del territorio del art. 319.2 del CP en su redacción originaria (es decir, edificación no autorizable en el suelo no urbanizable) y el delito de prevaricación urbanística del art. 320 del CP, también en su redacción originaria, en la que no se hacía referencia expresa a las parcelaciones.

En esta Sentencia se recogían, entre otros hechos y pronunciamientos los siguientes:

“[...]”

A). Parcelación irregular y licencia de obras

Lo único acreditado [...] es que, previa solicitud [...], el alcalde [...] otorgó, al menos, dos licencias de segregación [...] que dieron lugar a sendas parcelas [...]. Unas autorizaciones que realizó a pesar de ser plenamente consciente de la naturaleza rústica del terreno y de la prohibición de efectuar parcelaciones urbanísticas en este tipo de terrenos así como de efectuar segregaciones que den lugar a parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo [...]. Y, posteriormente, también le fue expedido al mismo interesado un certificado municipal [...] con el visto bueno del alcalde en el que esa finca en la actualidad tenía la consideración de finca urbana [...].

Y al amparo de esas licencias de segregación y subsiguiente certificado municipal, el interesado procedió otorgar [...] escritura pública de segregación [...] por la que se desgajaron de la finca matriz esas dos parcelas que posteriormente fueron inscritas en el Registro de la propiedad como urbanas [...].

Sobre el resto de la finca matriz [...] construyó una casa de madera [...] autorizada por el alcalde [...] en virtud de licencia de obras [...] a sabiendas de su ilegalidad y sin informes técnico y jurídico.

[...]

Consta [...] acreditado [...] que de ésta se segregaron otras parcelas en virtud de las correspondientes escrituras públicas pero no así la existencia de las correspondientes licencias municipales que pudieron haber autorizado tales segregaciones.

[...]

A).- Certificados de urbana, segregación y venta de inmuebles, inscripción registral y licencias de obras

[...] venderles una porción de [...] terreno procedente de dos pequeñas fincas rústicas de olivar de secano [...] interesados en construir aquí una segunda promoción de viviendas.

El trozo de terreno [...] que se pretendía adquirir lo conformaban dos parcelas contiguas [...].

Compradores y vendedores sabían que según el planeamiento vigente [...] todo el terreno objeto de esa

⁷ Audiencia Provincial de Málaga, Sección 3ª, Sentencia 130/2018 de 5 Abr. 2018, Rec. 10001/2014. ARP\2019\504



operación seguía clasificado como suelo no urbanizable de naturaleza rural, grado 1, pero daban por hecho que en poco tiempo sería edificable, puesto que el Avance del PGOU [...] ya lo incluía como suelo urbano pero ambas partes compartían el mismo interés de no esperar a la definitiva aprobación del nuevo planeamiento y, a tal fin, [...] optaron por poner en marcha una serie de actuaciones encaminadas a lograr su irregular transformación en finca urbana pues, de lo contrario, sería imposible poder segregar las parcelas vendidas de sus respectivas matrices por ser ello contrario no sólo a la legislación urbanística, que prohibía cualquier parcelación urbanística sobre terrenos no urbanizables, sino a la legislación agraria que impedía en suelo rústico la división de fincas que, como éstas, distaban mucho de alcanzar las unidades mínimas de cultivo exigibles en el municipio [...].

El primer paso se dio obteniendo de un arquitecto [...] sendos certificados técnicos de fecha [...] para cada una de las fincas afectadas en los que se indicaba que [...] la respectiva parcela tenía la consideración técnica de urbana [...] certificados técnicos que una vez presentados en el ayuntamiento sirvieron de base para que esta corporación emitiera los correspondientes certificados municipales de urbana [...] firmados por el secretario del ayuntamiento [...] con el visto bueno del alcalde [...].

Una vez logrados estos certificados municipales, era necesario dar otro paso previo antes de poder otorgar la

escritura de segregación y venta de las parcelas, cuál era obtener la preceptiva licencia municipal de segregación a cuya solicitud [...] el alcalde [...] no puso reparo [...] expidiendo [...] licencias municipales de segregación [...]. Decisiones que adoptó de forma enteramente arbitraria a sabiendas del carácter no urbanizable del suelo [...] y a sabiendas también de que el Avance de planeamiento en trámite era un mero proyecto sin eficacia jurídica alguna [...].

Y [...] una vez obtenidas las certificaciones municipales de urbana y las licencias municipales de segregación, los interesados pudieron comparecer ante notario y otorgar la correspondiente escritura pública [...] en virtud de la cual los vendedores [...] segregaron [...] las dos porciones acordadas [...] las cuales vendieron en el mismo acto a la sociedad [...].

[...]

[...] los administradores [...] habían solicitado del ayuntamiento [...] una licencia de obras para construir en la finca adquirida un bloque de viviendas y sótanos que dio lugar al expediente de obras [...] y que [...] finalizó con una resolución de concesión [...]. No consta, sin embargo, ni el contenido ni la fecha de esa licencia como tampoco los concretos términos y circunstancias en que fue otorgada.

[...]

Le acusa el Ministerio fiscal de un delito continuado contra la ordenación del territorio por los hechos [...] de [...] haber desarrollado [...] en dos pequeñas fincas ubicadas cerca del núcleo de población [...] que adquirió [...] como rústicas [...] dos urbanizaciones irregulares [...] realizando en ellas obras de infraestructura y segregando parcelas que posteriormente vendía a residentes extranjeros junto a las viviendas unifamiliares que el mismo promovía y construía [...] contando con las correspondientes licencias municipales de segregación y de obras así como con los correspondientes certificados municipales que indicaban la supuestamente nueva naturaleza urbana de las fincas.

De las periciales llevadas al plenario [...] ninguna de las dos fincas (ni tampoco, por ende, las parcelas segregadas) reunía las características suficientes [...] para encajar en el concepto legal de suelo urbano [...] lo cual, por ministerio de la ley, hace situar

automáticamente aquellas en la categoría de suelo no urbanizable [...] común y, por tanto, ajenos a la tutela penal.

[...] pronunciamiento absolutorio. [...] a mayor abundamiento, que, aun en la hipótesis de que esos terrenos no urbanizables merecieran ese más alto grado de tutela, la absolución sería igualmente obligada merced a la, cuanto menos, dudosa falta de concurrencia del elemento subjetivo del delito [...] dolo del acusado de haber actuado ilícitamente. [...] circunstancias que permitirían razonablemente inferir la existencia de un error de tipo (artículo 14.1 CP) acerca de uno de los elementos normativos (carácter urbanizable o no del suelo) [...].

[...]

Los acusa el Ministerio fiscal de la comisión de un delito continuado contra la ordenación del territorio por haber llevado a cabo [...], en su doble condición de promotores y directores técnicos [...], múltiples obras de urbanización y edificación en suelo no urbanizable [...].

Para poder resolver adecuadamente sobre esta imputación hay que tener en cuenta que a efectos del artículo 319.2 CP (en su texto más favorable al reo vigente al tiempo de los hechos) lo relevante no es la ilegalidad de la parcelación y subsiguiente urbanización (pues las urbanizaciones irregulares no estaban entonces contempladas en el tipo) sino que las edificaciones se hayan realizado en suelo no urbanizable, [...] prueba practicada, [...] periciales contradictorias [...], nos encontramos con que esta finca se encontraba ubicada junto al núcleo de población [...] en un área de aspecto urbanizado y unida a este por acceso rodado para vehículos, no habiendo podido quedar acreditado [...] que no dispusiera de todos los servicios y suministros exigidos por las leyes [...] para poder integrar la categoría de suelo urbano, al menos en los flexibles términos con que hemos indicado ha de ser interpretado este concepto legal a efectos de aplicación del artículo 319.2 CP, debiendo favorecer al reo [...] cualquier duda razonable [...] acerca de la proyección de esos preceptos extra penales al terreno en cuestión,

máxime en el presente caso en que [...] su residual consideración como SNU, no se encontraría, habida cuenta sobre todo su ubicación y características de la zona, debidamente justificada en valores adicionales que le hicieran merecedor de especial tutela penal. [...] deben quedar absueltos estos acusados [...].

[...]”.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 5 abril 2018 fue parcialmente casada por la STS 27 mayo 2020⁸, fallándose, con dicha estimación parcial, sólo la apreciación de delitos de falsedad documental por los que nos existió condena, para determinado acusado, por la Sentencia de instancia.

También por su expresa mención a las parcelaciones ilegales, y por ser de fecha más reciente, con aplicación del tipo penal del art. 319 CP en su vigente redacción de 2015, me referiré a la Sentencia de 31 de octubre de 2024 de la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección 1^ª. Según esta Sentencia:

“ÚNICO.- Ha resultado probado que los acusados [...] adquirieron [...] una subparcela [...] mediante inscripción registral. Tras ellos, y a pesar de tener pleno conocimiento de que dicho terreno estaba clasificado como suelo no urbanizable de carácter natural o rural protegido por el Plan General de ordenación Urbana [...], además de ser una parcelación ilegal [...] los acusados, procedieron [...] a ejecutar en la misma un solado de hormigón [...] y [...] construyeron una estructura metálica [...]. La parcela fue dotada de agua, electricidad y tenía una fosa séptica en construcción. Para ello, los acusados no solicitaron licencia alguna, al ser plenamente conscientes de que las obras no habrían sido autorizadas por ser incompatibles con la normativa de planeamiento de la localidad y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía [...].

[...]

Es incuestionable que, no nos encontramos ante un delito bagatela, y vamos a recoger otra vez, las manifestaciones de la perito del Ayuntamiento «se trata de una parcelación ilegal contra la que este Ayuntamiento lucha constantemente».

⁸ Tribunal Supremo, Sala Segunda, de lo Penal, Sentencia 245/2020 de 27 May. 2020, Rec. 3297/2018. RJ\2021\3689.

⁹ Sentencia nº 431/2024 de 31 de octubre de 2024 de la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección 1ª, Sentencia, Rec. 5214/2023 (JUR\2024\492190).

[...]

Ni con el Decreto 3/19 ni con la [...] LISTA [...] se puede construir en la parcela rústica pues la parcela no cubría la unidad mínima de cultivo, no vinculada a uso rural, ni menos con la actual legislación de Sostenibilidad (Lista) que sigue prohibiendo las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. [...].

En este caso, [...] su edificación no se encuentra vinculada a ningún uso rural, ni tiene un uso ganadero, ni agrícola, ni forestal, ni cinegético, ni minero o de cualquier otra utilidad racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica.

[...] Sin que la construcción realizada pueda tener algún tipo de regularización.

[...].”

Como se ve con una y otra Sentencia, aunque en ambas se mencionan los actos ilegales de parcelación en suelos rústicos, observamos que se trata, siempre, de actos previos o coetáneos a una construcción, edificación o urbanización ilegal, centrándose las Sentencias en advertir especialmente, en sus Fundamentos de Derecho, de la irregularidad de la construcción, edificación o urbanización. En ninguna otra Sentencia figura un planteamiento diferente, es decir, una focalización exclusiva en el sólo acto de parcelación como acto en sí mismo delictivo.

¿Por qué, entonces, vemos noticias tales como éstas?:

. “Les piden tres años de cárcel por crear 52 parcelas ilegales en suelo rural” (Diario de Sevilla 17 de abril de 2019).

En este caso, la noticia sigue diciendo que “para sí mismos construyeron una casa de dos plantas y piscina”.

. “La Junta impone una sanción de 900.000 euros por una parcelación ilegal en la localidad sevillana de Alcalá de Guadaíra”. “La Junta de Andalucía, además de imponer una sanción de 900.000 euros al responsable de la parcelación ilegal, ha dado traslado de lo ocurrido a la Fiscalía por si los hechos fueran constitutivos de un delito contra la ordenación del territorio y urbanismo previsto en el artículo 319 del

Código Penal” (Vélez Dorado Abogados y Urbanistas; fuente Diariosur.es 18 mayo 2021).

Dice en el cuerpo de la noticia que “la finca se parceló de forma irregular, y se vendió cada una de esas subparcelas. Posteriormente, los nuevos propietarios de esas subparcelas fueron instalando y construyendo viviendas [...]”.

. “La Fiscalía de Cádiz eleva denuncia por parcelación ilegal” (ecologistasenaccion.org, 2009).

Sigue diciendo “La Fiscalía de Cádiz eleva denuncia ante el juzgado del Puerto por la parcelación ilegal en el entorno de las prisiones”. Pero aparece una fotografía de una casa en medio del campo. Y añade que “como quiera que no se paraliza la parcelación ilegal, sino que por el contrario aparecen nuevos vallados y construcciones, se abren pozos de agua, y se arreglan carriles, ya en octubre de 2009 se ponen los hechos en conocimiento de la Fiscalía de medio ambiente, para que de oficio investigue la posible comisión de delitos contra la ordenación del territorio por los responsables de la parcelación y construcciones [...]”.

Es decir, vemos que la parcelación, como mero acto de división de fincas, suele ir acompañada de otros actos de construcción, de edificación que, a la postre, son los que parecen el detonante de la acción penal.

Con todo esto, podríamos llegar a la conclusión de que los actos de parcelación, aun cuando sean ilegales (es decir, parcelaciones urbanísticas en suelos rústicos o parcelaciones en terrenos rústicos que no cumplan la superficie mínima de cultivo), no encajarían por sí mismos en los tipos delictivos del art. 319 del CP.

A mayor abundamiento de esta idea, y citando los ejemplos usados por el también ponente en estas Jornadas, don Hilario Hernández Jiménez (en El Consultor de los Ayuntamientos, nº 10, octubre de 2023, Editorial LA LEY, “Alcance de determinadas obras para ser tipificadas como delitos: casetas”), resulta que:

“[...] las obras que no sean de urbanización, construcción o edificación no encajan en el tipo penal. Veamos algunos ejemplos que pueden generar dudas, a la luz de la experiencia práctica derivada de



pronunciamientos del Ministerio Fiscal en Diligencias aperturadas:

. Cerramiento perimetral con malla de simple torsión anclado al suelo mediante hormigón y puerta de acceso a subparcela de una parcelación ilegal, sin construcción o edificación en su interior. Practicadas las diligencias por el Ministerio Fiscal conforme al artículo 773.2 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, se acuerda el archivo de las mismas por no cumplirse los elementos del tipo penal dada la escasa entidad constructiva de las obras.

. En otro caso, también ante un cerramiento con tubos y malla metálica, se acordó por el Ministerio Fiscal el archivo de las Diligencias, igualmente por la escasa entidad constructiva, y porque las obras no pueden servir de habitación ni ser utilizadas con fines residenciales.

[...]

. Sin embargo, en un caso también referido a cerramiento de parcela, sí se ha apreciado indicio de delito por el órgano jurisdiccional por realizar además «zanjas en el interior, colocando tubos de PVC para la conducción de agua y electricidad».

[...]”.

Esto nos engarza con el **principio de intervención mínima del Derecho Penal**. Y es que se entiende con este principio perfectamente por qué las meras parcelaciones ilegales no serían, en principio, delictivas.

El principio de intervención mínima no es un principio de interpretación del Derecho Penal, sino que es un principio de política criminal. Como tal, no va dirigido

al Juez Penal, sino que va dirigido al legislador, que es a quien incumbe, mediante la fijación de los tipos y las penas, concretar los límites de la intervención del Derecho Penal. El legislador penal no ha querido que las meras parcelaciones ilegales, como simples actos divisorios, sean delito; lo que ha querido es que sea delito el acto que verdaderamente transforma el terreno, es decir, la construcción, la edificación, la urbanización. No ha querido dar el legislador relevancia penal al peligro abstracto o concreto (la parcelación, segregación o división física del terreno como acto presumiblemente preparatorio de una ulterior intervención de construcción, de edificación o de urbanización) sino al resultado material de la construcción, la edificación o la urbanización desde su estado más inicial.

En este sentido, y como justificación de por qué, en base a ese principio de intervención mínima, las meras parcelaciones ilegales no son en sí mismas o por sí solas delito, traigo a colación la Sentencia, absolutoria, del Juzgado de lo Penal núm. 17 de Valencia (con sede en Paterna), de 5 de mayo de 2017, emitida en el procedimiento abreviado núm. 374/2015. Esta Sentencia fundamentó su fallo absolutorio del art. 319 CP (si bien en cuanto a su redacción originaria de 1995) en el análisis de la gravedad de las actuaciones llevadas a cabo, a partir de manifestaciones como las siguientes:

«[...] (ii) que el bien jurídico protegido en esos delitos no es tanto la normativa urbanística como el valor material de la ordenación del territorio, en su sentido constitucional de utilización racional del suelo orientada a los intereses generales;

(iii) que la filosofía que emana de la norma constitucional es la de castigar las conductas objetivamente más graves que ocasionen consecuencias verdaderamente trascendentes y dañosas para la ordenación del territorio; (iv) que, en concreto, el art. 319.2 del Código penal castiga conductas objetivamente graves y dolosas que ataquen un bien jurídico comunitario: la utilización racional del suelo y la adecuación de su uso al interés general y

(v) que las infracciones administrativas incardinables en la norma penal solo pueden ser aquellas que



per se alcanzan un contenido de gravedad suficiente o, lo que es igual, que las conductas atentatorias contra el bien jurídico protegido por la norma penal deben tener entidad suficiente para justificar su aplicación»¹⁰.

La clave para resolver este caos de ideas contradictorias está en la correcta interpretación de los términos de urbanización, construcción y edificación del art. 319 del CP. De tal manera que debemos entender por:

. **Urbanización:** es el paso de la situación de un suelo rural al de un suelo urbanizado, para así crear una o más parcelas para su posterior edificación o uso independiente y conectada con la red de servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística. También comprende la reforma o renovación de la urbanización.

. **Construcción:** es una obra que no puede ser considerada edificación por su escasa entidad constructiva y su sencillez técnica, que no tenga carácter residencial ni público y se desarrolle en una sola planta, como, por ejemplo, muros, vallas o un cobertizo.

. **Edificación:** es toda aquella obra de carácter

permanente, público o privado, con fines docentes, administrativos, culturales, residenciales, etc. También incluye la ampliación, modificación o reforma que altere la figura arquitectónica del edificio. Algunos ejemplos son bloques de pisos, un comercio o una vivienda familiar¹¹.

Lo importante es, pues, la urbanización, que es la actuación conectada directamente con la parcelación. Y, así, desde la reforma del Código Penal del 2010, la inclusión del término “urbanización” ampara la persecución penal de las parcelaciones urbanísticas ilegales, aunque a la postre, y en la mayoría de los casos, la focalización de las Sentencias se halle en los ulteriores actos de construcción o de edificación o de urbanización.

El problema mayor parece hallarse, por una parte, en la apreciación, a tiempo, del acto de parcelación ilegal, que pueda evitar la ejecución de la urbanización, la construcción o la edificación y, por otra parte, en la posible escasa entidad transformadora del suelo del acto de parcelación. Pero ambos problemas

¹⁰ El Consultor de los Ayuntamientos, nº 11, noviembre de 2019, Editorial Wolters Kluwer, “Controversias sobre el delito contra la ordenación del territorio y las garantías procesales exigidas por el TC”, Hilario Hernández Jiménez.

¹¹ www.castellabogados.com

se salvan desde instancias distintas al Derecho Penal. Así, el primero se solventa con la labor de la Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo (me remito a la Orden de 31 de agosto de 2023, por la que se aprueba el Plan General de Inspección Territorial y Urbanística para el cuatrienio 2023-2026 - BOJA n. 171, de 6 de septiembre de 2023 -), y el segundo se solventa con el Derecho Administrativo Sancionador.

Donde sí está expresamente mencionada la parcelación, y no genera lugar a dudas, es en el art. 320 CP, y se vincula con el llamado **delito de prevaricación urbanística**.

El estudio de la prevaricación urbanística del **artículo 320 del CP** requiere de la advertencia de unas **notas previas generales**:

1º. El delito de prevaricación urbanística participa de las **mismas notas que el delito de prevaricación administrativa del art. 404 CP**, de tal manera que requiere, según constante jurisprudencia¹²:

1. Una resolución dictada por autoridad o funcionario en asunto administrativo (resolución entendida en sentido amplio).

2. Que esa resolución sea contraria al Derecho, es decir, ilegal. Únicamente cabe reputar injusta una resolución administrativa, a efectos de incardinarla en el correspondiente tipo de prevaricación, cuando la ilegalidad sea «*evidente, patente, flagrante y clamorosa*».

3. Que esa contradicción con el derecho o ilegalidad, que puede manifestarse en la falta absoluta de competencia, o en el propio contenido sustancial de la resolución, sea de tal entidad que no pueda ser explicada con una argumentación técnico-jurídica mínimamente razonable.

4. Que ocasione un resultado materialmente injusto.

5. Que la resolución sea dictada con la finalidad de hacer efectiva la voluntad particular de la autoridad o funcionario, y con el conocimiento de actuar en contra del derecho.

Ahora bien, existen algunas diferencias entre uno y otro tipo de prevaricación. Estas diferencias fueron apuntadas por la ya mencionada Sentencia de la

Audiencia Provincial de Málaga de 5 de abril de 2018, en el sentido siguiente:

“Las únicas notas que diferencian, pues, a este delito especial del general de prevaricación administrativa vienen constituidas, en primer lugar, por el tipo de acto conculcador del ordenamiento jurídico, que puede plasmarse no sólo en una resolución injusta o arbitraria acordada por un órgano unipersonal o colegiado (modalidad de prevaricación strictu sensu) sino también en un informe meramente técnico favorable a esa decisión injusta (modalidad que no encajaría en los moldes clásicos de la prevaricación [...]). La segunda nota diferenciadora viene constituida por el más reducido ámbito del ordenamiento jurídico objeto de vulneración que en este tipo delictivo queda acotado exclusivamente a las normas urbanísticas vigentes, es decir a la legalidad urbanística [...], pudiendo ser la vulneración tanto de fondo como de competencia o procedimiento. Y, [...] la tercera nota que diferencia este delito especial del genérico de prevaricación afecta al objeto material del mismo que en este caso [...] debe recaer exclusivamente sobre proyectos de edificación ilegales o de concesión de licencias ilegales. [...]”

2º. La prevaricación urbanística **conforma**



¹² Por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo 482/2020, de 30 de septiembre.

una modalidad agravada de la prevaricación administrativa del art. 404 CP. Participa, como hemos visto, de sus mismos requisitos; protege, como la prevaricación administrativa, el correcto ejercicio del poder público que, en un Estado de Derecho como el nuestro, no puede utilizarse de forma arbitraria, y, además, protege la correcta ordenación del territorio en el sentido constitucional de utilización racional del suelo orientado a los intereses generales¹³; y remite, en parte, a su penalidad pues, además de la pena de inhabilitación especial para empleo o cargo público (que comparte con la prevaricación administrativa), preceptúa la imposición de pena de prisión y de pena de multa (exclusivas de la prevaricación urbanística).

3º. Constituye un **delito especial propio**, en cuanto que sólo puede ser cometido por personas que tengan una determinada cualidad requerida por el tipo delictivo. En este caso, sólo puede cometer el delito de prevaricación urbanística la autoridad o funcionario público (art. 24 CP).

Y al igual que ocurre con la prevaricación administrativa, no quiere esto decir que terceros que no tengan la condición de autoridad o funcionario público (*extraneus – extranei*) no puedan ser condenados por dicho tipo penal. La Sentencia de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Sevilla de 8 de junio de 2022 (procedimiento 9148/2020) explica de forma exquisita esa real posibilidad, acuñando la teoría de la accesoriedad limitada¹⁴ conforme a la cual sólo es accesoria o comunicable a los partícipes la tipicidad y la antijuricidad del hecho, siendo la culpabilidad de cada partícipe individual.

4º. Constituye un **tipo penal en blanco**, pues no define íntegramente el hecho constitutivo de la infracción penal, sino que se remite a normas de índole administrativa. Esto es muestra de la más que evidente relación, en esta materia, ya mencionada, del Derecho Penal y del Derecho Administrativo.

Como ha señalado reiteradamente el Tribunal

Constitucional en relación con los preceptos penales en blanco (entre otras, SSTC 122/1987, 127/1990, 118/1992, 111/1993, 53/1994, 62/1994, 14/1996, 120/1998, 24/2004, 34/2005), éstos, además de señalar la pena y contener el núcleo esencial de la prohibición, deben satisfacer plenamente las exigencias de certeza y concreción necesarias para que la conducta calificada de delictiva quede suficientemente precisada con el complemento indispensable de la disposición a la remiten para así salvaguardar la efectiva posibilidad de conocimiento de la actuación penal conminada¹⁵.

5º. El legislador penal, respecto a la tipicidad de las formas del delito del art. 320 del CP, **no discriminó ningún tipo de suelo.** A diferencia del delito urbanístico del art. 319, en el delito de prevaricación urbanística, el informe ilegal, la omisión de investigación, el silencio de la infracción, o la votación urbanística antijurídica, pueden tener como objeto actuaciones urbanísticas en cualquier tipo de suelo, ya sea urbano, urbanizable, no urbanizable común o, no urbanizable especialmente protegido, siendo únicamente lo relevante la prueba de que el autor actuó *«a sabiendas de su injusticia»*.

6º. Si con la prevaricación urbanística (art. 320) se acaba propiciando la consumación de un delito urbanístico (art. 319), **cabría fallar la doble condena, por delitos en concurso medial**, tanto del funcionario prevaricador como del sujeto común promotor o constructor, siempre que haya connivencia en la actuación de ambos. En este punto, la aplicación del art. 319 junto al 320 no colisiona con el principio non bis in idem, por cuanto no se da coincidencia total de infracciones a los bienes jurídicos protegidos.

Partiendo, pues, de estas notas generales, la articulación práctica del tratamiento penal de las parcelaciones ilegales en los casos de prevaricación urbanística puede verse desde, entre otras, la Sentencia de 25 de abril de 2022 de la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Ciudad Real¹⁶. De acuerdo con esta Sentencia:

¹³ Tomado de la SAP Málaga de 5 de abril de 2018.

¹⁴ Por todas, STS núm.974/2012, de 5 de diciembre, STS núm. 623/2020, de 19 de noviembre o STS núm. 1394/2009, de 25 de enero de 2010.

¹⁵ Página 249 de la SAP Málaga de 5 de abril de 2018.

¹⁶ Audiencia Provincial de Ciudad Real, Sección 2ª, Sentencia núm. 71/2022, de 25 de abril de 2022, rec. 50/2022. JUR\2022\249142.



“[...] no siendo viable [...] la licencia de parcelación pretendida, porque no había planeamiento ni siquiera delimitación de suelo urbano.

[...] La estructura típica de la prevaricación responde a los denominados delitos de infracción de deber del funcionario, que ocupa una posición de garante respecto a los bienes jurídicos que la administración, a través suyo, tutela. La conducta de quien infringe las obligaciones señaladas son infracciones de un deber que merecen un especial reproche penal. [...].

[...]

Y es que todo el ropaje que se da por el apelante para la concesión de la licencia de parcelación, lo es precisamente por conocer que contrariaba una legalidad administrativa - que veta la construcción de viviendas en terrenos que tenían la naturaleza de suelo rústico -, sin que encuentre amparo en un mero planeamiento futuro que [...] nunca llegó a ser aprobado definitivamente. Aun cuando existieran informes favorables a la licencia de parcelación, informes guiados, ninguno de ellos recoge que el convenio en cuya virtud se construyó fuera conforme con la normativa urbanística. Lejos de ello, [...] reiteran y siguen haciéndolo en el plenario, que las obras realizadas en su día contravenían

la normativa urbanística, es decir, eran concededores de que las construcciones realizadas sobre las que se pedía licencia de parcelación, eran claramente contrarias a la normativa urbanística y por tanto no procedía su autorización; de hecho, [...] afirmó que el propósito de su informe era «hacerles una guía de lo que podían hacer» para solventar la situación.

La solución «guiada» de «reconocer una situación de silencio positiva administrativo, no evita obtener el dolo directo que permite subsumir los hechos en el tipo penal. [...], en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico». La contundencia del argumento lleva a mantener la concurrencia en el caso que se resuelve del elemento subjetivo, dolo que devine cuando el acusado no desconocía la ilicitud de su proceder y que las obras infringían de forma patente y manifiesta la normativa urbanística.

[...] la prevaricación urbanística que sanciona el artículo 320 del Código Penal, exige una injusticia en la conducta consistente en la puesta en peligro de la ordenación del territorio. [...].

BIBLIOGRAFÍA:

- <https://guiasjuridicas.laley.es>.
- “Cuestiones prácticas en el orden penal sobre los delitos contra la ordenación del territorio”. Daniel de Alfonso Laso, Magistrado de la Sala de lo Penal de la Audiencia Provincial de Barcelona. Profesor asociado de la UAB y de la UOC.
- “Derecho Penal. Parte Especial”, Tirant lo Blanch, 2023, ISBN13 9788411971492 | 2023 | Tirant lo Blanch | Manuales de Derecho Penal, 1ª edición.

Conclusión final y posibles soluciones al escaso reproche penal de las parcelaciones ilegales

Conforme a todo lo anterior, dejando ahora de lado el delito de prevaricación urbanística, la configuración del delito contra la ordenación del territorio y el urbanismo del art. 319 del CP me lleva a reseñar el carácter estricto del tipo penal, su marcada ausencia de *vis expansiva* y la mayor idoneidad de la vía administrativa en esta materia, en mi opinión, para combatir las ilegalidades contra la ordenación del territorio y el urbanismo.

Y si, como hemos visto, la realización de parcelaciones ilegales no conforma, autónomamente, como meros actos físicos, delito en nuestro Derecho Penal, sino sólo infracción administrativa, ¿qué podemos hacer para reforzar la evitación de más parcelaciones ilegales? Algunas propuestas serían¹⁷:

1. Fortalecimiento institucional, con:

– Formación continua de los funcionarios públicos en materia urbanística.

– Cultura organizacional orientada hacia la ética y la integridad, con implementación de códigos de conducta, protocolos de actuación, sistemas de gestión ética y protección a los funcionarios que denuncian irregularidades en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

– Creación de mecanismos de control y supervisión más efectivos, como auditorías urbanísticas.

– Promoción de la colaboración y coordinación entre las diferentes instituciones públicas y entidades o personas involucradas en la gestión urbanística.

2. Fomento de la innovación tecnológica para detectar alteraciones en los suelos y uso de la inteligencia artificial para mejorar la capacidad predictiva de las Administraciones Públicas.

3. Educación y la concienciación social, con especial promoción de la cultura de respeto y de la responsabilidad en materia urbanística y de ordenación del territorio.

¹⁷ Diario LA LEY, nº 10537, Julio de 2024, Editorial LA LEY. Tribuna. “Ilícitos administrativos y penales en materia urbanística: retos y posibles soluciones”. Diego Fierro Rodríguez (Letrado de la Administración de Justicia) y Julio López Navarro (Técnico de Administración General).

LA INSCRIPCIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y BIENES MUEBLES



*Santiago Molina Illescas
Registrador de la Propiedad.
Profesor Asociado Doctor US*

PONENCIA DESARROLLADA EN LA JORNADA CELEBRADA CONJUNTAMENTE POR ESTE DECANATO, LA CÁTEDRA DE DERECHO REGISTRAL DE LA UNIVERSIDAD DE SEVILLA Y EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SEVILLA EL 29 DE ABRIL DE 2025

I. Introducción

La publicación del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, plantea muchos interrogantes para todos. No obstante, estoy convencido de que las administraciones a través de sus resoluciones, los tribunales con sus sentencias, la DGSJFP a través de su doctrina y los diferentes operadores jurídicos iremos haciendo camino al andar y todas las dudas que tenemos se irán resolviendo con el tiempo. De hecho, a la fecha de la realización de este trabajo, la petición de asignación del Número de Registro Único de Alquiler (NRUA) en los Registros está siendo muy abundante y ya se han concedido más de 16.000 NRUA dada su obligatoriedad con fecha 1 de julio de este año para poder realizar su comercialización (Las plataformas en línea de alquiler de corta duración tales como Booking o Airbnb ya están informando a sus usuarios ofertantes de alojamientos turísticos de la necesidad de constar con el NRUA a partir de dicha fecha).

A continuación expondré la norma y su contexto, sus posibles interpretaciones y mi valoración personal. Por ello, en lo que respecta a la inscripción de las comúnmente denominadas «viviendas turísticas» considero siempre conveniente que ante cualquier cuestión los titulares, representantes o explotadores de estas viviendas se pongan en contacto con el Registro de la Propiedad respectivo.

Este Real Decreto surge como mandato del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724. Si bien el Reglamento es norma directamente aplicable a los Estados miembros de la UE, el mismo ordena la adopción y publicación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento al mismo, así surge el procedimiento de registro único de arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Respecto a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, ésta se reside en el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, a través de la Dirección General de Planificación y Evaluación, que será el encargado de coordinar las actuaciones



vinculadas a la eficacia de este real decreto. Esta Ventanilla se configura como la pasarela digital única nacional para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y las autoridades competentes y será la encargada de dictar resoluciones administrativas por las que se ordene la eliminación o inhabilitación del acceso a anuncios vinculados a unidades ofrecidas sin número de registro o con un número de registro no válido, o en casos de uso indebido de un número de registro. El resto de sus funciones vienen determinadas por el artículo 7 del Real Decreto.

Respecto al procedimiento de registro único, este se vehiculiza a través el Registro de la Propiedad y en el Registro de Bienes Muebles. A través de este procedimiento se obtendrá un número de registro único que se asignará a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar de manera separada, sin el cual no podrá llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración. Según el Real Decreto, «esto aportará seguridad a los propietarios de viviendas, a las plataformas en línea, así como a las personas arrendatarias, ya que se relacionarán en un mercado caracterizado por una información transparente y confiable. Además, a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que

no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración». Obtener datos estadísticos a nivel nacional que permitan al legislador regular el mercado de la vivienda para alcanzar el mandato constitucional del artículo 47, el derecho a una vivienda digna, esta constituye la principal finalidad

del Real Decreto.

Se ha discutido mucho sobre la competencia del Estado, sobre todo entre nuestros representantes políticos, para regular sobre esta materia. Desde mi punto de vista, no hay ninguna duda de que el Estado español ha cumplido la distribución de competencias que ordena la CE. Si bien es cierto que la regulación del turismo corresponde a las CCAA, no es menos cierto que corresponde al Estado la competencia en materia de la regulación del Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles es estatal, como reiteradamente ha señalado el Tribunal Constitucional (STS 118/2022, de 29 de septiembre; STS 37/2022, de 10 de marzo; y STS 151/2021, de 16 de septiembre), consagrada por el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española. Por otro lado, el artículo 149.1.1.^a atribuye al Estado la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales. Por su parte, el 149.1.13.^a señala que el Estado ostenta competencia exclusiva en las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica. Y, por último, el artículo 149.1.31.^a, que atribuye al Estado la competencia en materia de estadística oficial para fines estatales.

Finalmente ninguna CCAA ha interpuesto recurso de constitucionalidad durante el plazo de 3 meses desde su publicación que establece el artículo 33 de la LO del Tribunal Constitucional. No obstante, este

plazo puede ampliarse a nueve meses en casos específicos. Dado que el Real Decreto 1312/2024 se publicó en el BOE el 2 de enero de 2025, el plazo ordinario de tres meses para interponer un recurso de inconstitucionalidad venció el 2 de abril de 2025. Sin embargo, si alguna comunidad autónoma inició negociaciones (se establece como causa de excepción) conforme al procedimiento mencionado, podría disponer hasta el 2 de octubre de 2025 para presentar el recurso. El artículo 33.2 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional establece que, para ampliar el plazo de interposición de un recurso de inconstitucionalidad de tres a nueve meses, es necesario que se convoque la Comisión Bilateral de Cooperación entre la Administración General del Estado y la comunidad autónoma correspondiente, y que ambas partes acuerden iniciar negociaciones para resolver las discrepancias. Este acuerdo debe comunicarse al Tribunal Constitucional y publicarse en el Boletín Oficial del Estado (BOE) y en el diario oficial de la comunidad autónoma.

Dado que no hay constancia de que se haya convocado dicha comisión ni de que se hayan iniciado negociaciones en este contexto, se presume que el plazo ordinario de tres meses para interponer un recurso de inconstitucionalidad, que venció el 2 de abril de 2025, es el aplicable en este caso. Por lo tanto, salvo que se haya producido alguna actuación no hecha pública, las comunidades autónomas ya no tendrían la posibilidad de interponer dicho recurso contra el Real Decreto 1312/2024.

Y lo cierto es que las CCAA se están poniendo en contacto con el Colegio de Registradores para convenios de colaboración de acuerdo con lo previsto en la DA3°. A nivel local, ya existen. En Sevilla, este Decanato ha firmado un convenio con el Ayuntamiento de Sevilla, a través de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, para el suministro de información.

II. Procedimiento de obtención del NRUA en el Registro de la Propiedad y Bienes Muebles.

El interesado presentará su solicitud en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, adjuntándose toda la documentación preceptiva en formato electrónico,

pudiendo optar por sistemas de identificación y firma basados en certificados electrónicos, siendo todo el procedimiento tramitado de manera electrónica por el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles. No obstante, la solicitud también podrá presentarse directamente en papel en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles competente.

La solicitud deberá incluir, al menos, las circunstancias previstas para cada unidad de alojamiento que prevé el artículo 9 RD: dirección, tipo de unidad, si la unidad se ofrece como una parte o la totalidad de la residencia principal o secundaria de la persona arrendadora, o para otros fines, el número máximo de personas arrendatarias que se pueden alojar en la unidad, el título habilitante o declaración responsable necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica y local, la categoría de arrendamiento.

Con la presentación de la solicitud y documentación, el Registrador de la Propiedad o de Bienes Muebles, según la naturaleza de la unidad, procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro, que recogerá la identificación de la categoría y tipo designado por la persona interesada. Todo ello con carácter previo a la calificación registral y se notificará al interesado y a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos del Ministerio. Este NRUA tendrá carácter provisional pero se podrá realizar la comercialización con el mismo.

En caso de calificación favorable del registrador de la solicitud y documentación presentada, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado y a la Ventanilla Única de Arrendamientos.

Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y

Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

III. Quién puede pedir el NRUA y su correspondiente inscripción mediante nota marginal.

En este caso debemos distinguir entre la solicitud y la presentación en el Registro de dicha solicitud.

Respecto a la solicitud, no cabe duda que el NRUA y su inscripción debe ser solicitada por el titular registral de la finca en cuestión. El principio de legitimación registral exige que los asientos registrales inscritos sólo puedan ser modificados con el consentimiento del titular registral o mediante sentencia judicial, previa audiencia del interesado. Por tanto, si el solicitante no es titular registral será necesario la depuración jurídica de la finca. Se exige la inscripción de los títulos acrediten el derecho de uso y disfrute de la finca por parte del solicitante. Es decir, si compré el inmueble y no inscribí mi adquisición, la finca continúa inscrita a favor del titular anterior. Por tanto, tendré que inscribir previamente la escritura pública de compraventa para poder solicitar el NRUA. Lo mismo ocurre en caso de herencia o cualquier otro título que no acredite el derecho a disfrutar del inmueble.

Por ello, la solicitud, que no la presentación, debe estar firmada por el titular del derecho de uso y disfrute del inmueble, ya sea el dominio, el usufructo, derecho de superficie, arrendamiento o cualquier otro. Y sea firma legitimada ante notario o registrador, ya sea firma digital-electrónica.

Respecto a la presentación, ésta puede realizarse por cualquier persona, como por ejemplo el representante legal, apoderado o empresa explotadora del alojamiento turístico. No será necesario —aunque sí conveniente— la inscripción en el registro de la propiedad del contrato de explotación que tenga el titular con una empresa especializada. Lo que sí será necesario es que la solicitud esté firmada por el titular registral del inmueble y la presentación, por ejemplo, la puede hacer el titular u otra persona interesada, como la empresa especializada.

En el caso del proindiviso, si bien para la inscripción de contratos de arrendamiento es doctrina reiterada de la DGSJyFP así como del Tribunal Supremo considerar que nos hallamos en presencia de un mero acto de administración que requiere acuerdo de la mayoría de los partícipes, salvo el caso en el que el arrendamiento exceda de seis años por considerarse que excede aquí de la mera administración por la limitación del bien que supone en cuanto al derecho de propiedad del resto de condóminos; pero hay que señalar que en el presente caso, no se trata ni siquiera de un acto de administración puesto que el NRUA es un acto necesario para la previa comercialización que es para lo que se requerirá dicho acuerdo, pero no para la obtención de un presupuesto previo necesario para anunciar la oferta. Del mismo modo que no le haríamos traer la mayoría a un condeño para hacer constar la situación administrativa medioambiental o urbanística de una finca por nota marginal a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Cuestión distinta sería que posteriormente en un alquiler de temporada quisieran inscribir el contrato en cuyo caso si sería necesario que hubiera concurrido esa mayoría de partícipes a que se refiere el artículo 398 del CC en la celebración del mismo.

En relación con la posibilidad de solicitar el NRUA por uno sólo de los cónyuges cabe aplicar las mismas consideraciones realizadas en el apartado anterior ya que en sede de inscripciones de alquiler de contratos celebrados sobre bienes de carácter ganancial se ha seguido la misma tesis en función de su duración para considerarlo acto de administración o de disposición. Pero, es más, en las declaraciones de obra nueva se permite realizarse por uno solo de los cónyuges y en realidad en el caso de la solicitud del NRUA nos hallamos ante un hecho declarativo que manifiesta una intencionalidad de ofertar en un mercado concreto un bien de la sociedad conyugal pero que no conlleva por sí mismo la contratación en ningún caso por lo que ni siquiera estamos ante un mero acto de administración pudiendo, por tanto, ser solicitado por uno solo de los cónyuges.

IV. Alojamientos de corta duración.

El presente Real Decreto es de aplicación, según su artículo 2, al «servicio de alquiler de alojamientos de corta duración», para a continuación señalar como tales a: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no,

– siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por ejemplo se realiza a estudiantes o profesores durante el período escolar.

– así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024,

– la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias.

Señala expresamente el Real Decreto que el mismo no será de aplicación a: Hoteles y alojamientos similares, incluidos los complejos hoteleros, los aparta hoteles y los moteles, ni albergues, ni alojamientos en campings y aparcamientos para caravanas, puesto que los datos relativos a estos tipos de alojamientos suelen estar disponibles y bien documentados.

La definición del RD de «alojamiento de corta duración» trae causa del propio Reglamento Europeo. Una definición poco clara si intentamos encuadrarla dentro del ordenamiento jurídico español. Por ello, sería conveniente que el Ministerio aclare oportunamente la lista de los establecimientos excluidos del ámbito de aplicación de la norma pues existen dudas respecto a su interpretación. Especialmente a lo que en la CCAA de Andalucía se denomina «Apartamentos turísticos» o a las «Casas rurales». Desde mi punto de vista, y a falta de una interpretación oficial considero que el NRUA será aplicable a los apartamentos turísticos y casas rurales puesto que entiendo que se enmarcan dentro del espíritu de la norma y las finalidades perseguidas por el Real Decreto. De hecho, en la práctica registral se están solicitando y se están dando.

V. Distintos NRUA para un mismo inmueble.

Un mismo inmueble o unidad puede tener un NRUA por cada categoría o tipo. De acuerdo con el RD existen tres categorías de «alojamientos de corta duración»:

1. Fincas, habitaciones o unidades parciales de finca destinadas a alquiler de corta duración con una finalidad no turística.

2. Fincas, habitaciones o unidades parciales de finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible, destinadas a alquiler de corta duración con finalidad turística.

3. Embarcaciones flotantes u otras propiedades que permitan el alojamiento de corta duración y no estén excluidas del ámbito de aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. –

Cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento conforme a lo recogido en el apartado 2.A.f). De esta manera, una unidad sólo podrá contar con un número de registro destinado a alquiler de corta duración no turístico, un solo número de registro destinado a alquiler de corta duración turístico, y un solo número de registro de embarcación. Si bien, podría contar simultáneamente con un número de registro de finalidad turística y un número de registro de finalidad no turística.

VI. Limitaciones derivadas de la LPH y la modificación operada por la Ley Orgánica 1/2025 de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia

La Ley Orgánica 1/2025 entró en vigor el día 3 de abril y con ella se modificaron la redacción de los artículos 7.3 y 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal. Hay que precisar que introduce limitaciones para el ejercicio de la actividad turística en una vivienda que no arrendamiento de temporada.

Esta reforma se aplica en las CCAA sujetas al derecho común pero no a otras, como Cataluña que se rige por el Código Civil Catalán. Así, en Cataluña se pueden prohibir pisos turísticos desde el 2006, tal y como se recoge en el artículo 553-11 del libro



quinto del Código Civil Catalán, que regula el funcionamiento de las comunidades de propietarios y entre ellos, la constitución de los estatutos. Por tanto, no será exigible ningún tipo de autorización previa de la Comunidad de propietarios.

El nuevo tercer párrafo de artículo 7 LPH señala lo siguiente:

«3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.»

Remite también la modificación de este acuerdo al quorum especial de la mayoría de tres quintos del artículo 17.12 LPH el cual exige esa mayoría para la autorización, prohibición, limitación o condicionamiento de las viviendas turísticas.

Por tanto, podremos distinguir las siguientes situaciones:

Casos en los que no existan prohibiciones estatutarias inscritas por las que se limite el ejercicio de la actividad de vivienda turística.

En estos casos si la titulación administrativa habilitante es anterior al 3 de abril no tendremos que exigir la autorización previa. Pero si la licencia o declaración responsable que nos presentan es de fecha posterior al 3 de abril será necesaria la autorización referida.

En cuanto a la autorización mencionada basta con una certificación del administrador de la comunidad acreditando dicha autorización.

Casos en los que existan prohibiciones estatutarias inscritas en relación con el ejercicio de la actividad de vivienda turística.

En este caso, se puede considerar que la autorización/aprobación para el ejercicio de la actividad no será suficiente, habida consideración de que supone una modificación estatutaria que requerirá cumplir los requisitos de forma y de inscripción para tener efectos conforme a la LPH no siguiendo el régimen de una autorización sino de una modificación estricta de los estatutos. Puesto que se puede considerar una contradicción.

Desde mi punto de vista, esta interpretación puede considerarse un poco estricta, considero que no hay inconveniente en que se otorgue por la CCPP una autorización puntual a una determinada persona del inmueble para el ejercicio de la actividad turística y que se siga manteniendo en estatutos la prohibición (lo que no cabe bajo ningún concepto es la discriminación en función de titulares).

En cualquier caso, se trata de una discusión doctrinal irrelevante a efectos prácticos, puesto que exista o no prohibición en estatutos a partir de ahora se requiere autorización para ejercer actividad turística con las mayorías señaladas en el art. 17.12 LPH.

Ahora bien, habrá que tener en cuenta que en el

caso en el que la titulación administrativa habilitante sea anterior al 3 de Abril y las prohibiciones sean posteriores a dicha titulación no será necesario la autorización puesto que las limitaciones no tienen efecto retroactivo ya que lo establece la Ley expresamente y en ese punto no se ha modificado.

VII. Depuración jurídica y física de la finca.

Nos encontraremos con la necesidad de depurar jurídica y/o físicamente la finca cuando se pretenda obtener el NRUA y su situación esté en contradicción con los asientos registrales. La casuística puede ser muy amplia y nos remitiremos a algunos casos:

1. Que la finca no esté inmatriculada.

Será necesario obtener previamente la inmatriculación de la finca en el Registro de la Propiedad por los trámites legales establecidos (art. 198 y ss. LH).

2. Que la finca conste sin la construcción, es decir, como parcela o solar, o que conste declarada la obra nueva en construcción, es decir, sin acreditar su finalización.

En aquellos casos en los que la obra nueva no ha accedido al registro (caso en el que se solicita Número de Registro de Alquiler de una edificación, mientras que en el Registro solo hay un solar o se encuentra la obra declarada en construcción de acuerdo con el art. 28 TRLSyRU), será necesario que acceda la misma para poder dar el referido/s NRUA ya que lo que es elemental para la seguridad jurídica es que conste en los asientos del Registro la edificación que se pretende comercializar.

3. La solicitud para un número de habitaciones inferior o superior para el reflejado en la descripción de la finca en Registro.

Se plantea este supuesto como una modalidad del anterior en cuanto a los Números de registro único de arrendamientos solicitados para comercializar habitaciones de una vivienda en relación a la descripción en el Registro. Es decir, si sólo nos consta que la vivienda tiene tres habitaciones y hubieran realizado una actualización del piso por la que hubieran hecho una cuarta que no ha accedido al Registro ¿Nos tenemos que ajustar a la descripción registral? Efectivamente esta es la respuesta. En este supuesto no se le podrán dar más de tres tipos de NRUA, uno por cada habitación

que conste en el Registro.

4. Cambio de uso.

La simple calificación como vivienda, local de negocio o cualquier otra descripción de las edificaciones realizada en el título constitutivo de la propiedad horizontal no debe interpretarse en sentido estricto de prohibición o limitación.

No constituye la función del título constitutivo o estatutos definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos de la propiedad horizontal, de modo que en las hipótesis no expresamente contempladas, será regla la posibilidad de cualquier uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo (SSTS de 23 de febrero de 2006 (ECLI:ES:TS:2006:697), 20 de octubre de 2008 (ECLI:ES:TS:2008:5451), 24 de octubre de 2011 (ECLI:ES:TS:2011:7046) y 3 de diciembre de 2014 (ECLI:ES:TS:2014:5403) señala que las normas estatutarias sobre destino de los componentes privativos, en cuanto puedan suponer una limitación a un derecho constitucionalmente protegido como es el de la propiedad privada, han de ser interpretadas de un modo restrictivo.

Por ello, en caso de duda sobre si prohíben o no un determinado uso, ha de prevalecer el criterio de que tal uso está permitido.

Así, la contradicción entre el uso atribuido finca y la finalidad de alojamiento de corta estancia debe ser evidente para que suponga una contradicción. De hecho, en ciudades como Sevilla, tras la modificación operada en su PGOU se considera terciario al sector hospedaje donde se encuadra el alojamiento turístico.

VIII. Título administrativo habilitante.

El propio preámbulo del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, destaca que a través de la nueva norma “se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz”. Por ello, el art. 9.2 a) 5.º del Real Decreto



1312/2024, de 23 de diciembre, si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, debe aportarse el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable.

Por ello, debido a la configuración administrativa de España, se deben cumplir la normativa de dos administraciones territoriales: por un lado, la autonómica, para ejercer la actividad turística; por otro lado, la local, para cumplir la ordenación urbanística.

Respecto al requisito para ejercer la actividad turística en la CCAA de Andalucía, con carácter general, la presentación de una declaración responsable permite acceder al ejercicio de la actividad turística conforme al art. 30 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. A su vez, dentro de los requisitos impuestos por la legislación andaluza en materia de turismo, el art 38 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, dispone que las personas y establecimientos turísticos deberán figurar inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía, aunque no ostenten la condición de personas empresarias o la prestación de los servicios turísticos no se realice en

establecimientos permanentemente abiertos al público.

La presentación de la declaración responsable antes mencionada, bastará para considerar cumplido el deber de inscripción de la persona o el establecimiento en el Registro de Turismo de Andalucía, pudiendo iniciar la actividad. Aunque de forma automática, el interesado podrá descargar en línea la resolución por la que se le inscribe en el Registro de Turismo de Andalucía y se le asignará un código de inscripción. Esta resolución será el título habilitante a efectos de la CCAA de Andalucía.

Respecto al requisito de la compatibilidad con la ordenación urbanística local, el inmueble debe reunir las condiciones urbanísticas necesarias para ser destinado a vivienda de uso turístico. Respecto al requisito de compatibilidad con la ordenación urbanística local, será necesario acreditar el «cambio de uso urbanístico» de la finca.

Tras la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, y conforme al art. 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), estas licencias de cambio de uso se tramitan por el procedimiento de declaración responsable, por lo que no requieren de autorización expresa, quedando sujetas a control posterior. Si fuera necesaria la ejecución de obras deberá tramitarse la autorización para la ejecución de las mismas por el procedimiento que corresponda. Habrá que distinguir entre las denominadas «obras menores» y «obras mayores». La realización de obras menores se tramitará por la correspondiente declaración responsable. Esto es, tratándose de «obras mayores» que alteren los parámetros de ocupación y altura, o conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de

viviendas, será necesaria la oportuna licencia -cfr. El art. 138.1 a, b y c de la LISTA-.

¿Qué ocurre con la ciudad de Sevilla? En fecha 28 de abril de 2022 el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla aprobó definitivamente la Modificación Puntual 44 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de 2006 de Sevilla, por la cual fueron modificados los artículos 6.3.1, 6.5.1, 6.5.19 y otros, para su adecuación a la normativa en materia de turismo, entrando en vigor en fecha de 7 de junio de 2022.

El objeto de la Modificación Puntual es adecuar las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana a la normativa autonómica en materia de turismo, en concreto a la Ley 13/2011 de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía y sus posteriores desarrollos reglamentarios, en cuanto a su terminología, clasificación de alojamientos y condiciones exigibles a los mismos. Esta Modificación Puntual no establece una nueva regulación o unos nuevos requisitos a este tipo de alojamiento turístico, limitándose a clarificar en qué uso urbanístico se encuadra esta actividad y analizar en consecuencia sus condiciones de compatibilidad con el uso residencial.

Dentro de la regulación del uso terciario, el art. 6.5.1. se distinguen entre los usos pormenorizados el de hospedaje, siendo aquel servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas, se remite a la Normativa Autonómica vigente en materia de turismo. En base a ello, y conforme a la citada normativa, el uso de hospedaje es un servicio de alojamiento turístico.

Expresamente se establece que la utilización de una vivienda con fines turísticos supone la implantación en la misma de un servicio terciario de hospedaje, por lo que serán de aplicación las condiciones de compatibilidad con el uso residencial establecidas en el Art. 6.2.4 de las Normas Urbanísticas. En todo caso, su implantación en el edificio deberá ajustarse a lo determinado en las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanza.

De lo expuesto podemos concluir que, como regla general, las viviendas de uso turístico, solo

pueden establecerse en fincas que tengan la calificación urbanística de uso de hospedaje, no siendo compatible con el uso de vivienda. Ello implica a necesidad de tramitar el cambio de uso en el caso de que sea posible.

Por ello, en el caso de la ciudad de Sevilla, como confirma el informe emitido por el Servicio de Licencias e Inspección Urbanística con fecha 4 de julio de 2022, el título urbanístico habilitante será:

– La Declaración Responsable de Cambio de Uso (Modelo 5.1) presentada en el Ayuntamiento, sin que conste declarada su ineficacia por resolución posterior, y además,

– La Declaración Responsable de Utilización (Modelo 17.bis), que será una declaración responsable de utilización para el uso del hospedaje de viviendas con fines turísticos, sin que conste declarada su ineficacia por resolución posterior.

Respecto a los arrendamientos de temporada, La actividad de alquiler temporal de vivienda no se encuentre comprendida en el ámbito de la normativa sectorial turística, se considera compatible con el uso residencial, y por lo tanto pueden desarrollarse en fincas destinadas legalmente a vivienda sin necesidad de trámites urbanísticos adicionales.

Y respecto a los arrendamientos de habitaciones, el apartado quinto del artículo 6.5.19 establece expresamente que, en el caso de vivienda con fines turísticos del tipo alquiler por habitaciones, se considerará uso residencial siempre que la persona propietaria resida en la misma, que el número de plazas no exceda de seis y cumpla los demás requisitos establecidos por la normativa turística. En todo caso será necesaria la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía y no será necesario tramitar el cambio de uso a uso de hospedaje.

IX. NURA para un arrendamiento urbano, sea de vivienda o de uso distinto de vivienda.

El NRUA puede obtenerse con carácter voluntario para los arrendamientos del artículo 2 y 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, es decir, para los arrendamientos de vivienda

y de uso distinto de vivienda.

De acuerdo con el RD, con carácter voluntario, la persona titular de un derecho real que permita celebrar contratos de arrendamiento sobre un inmueble podrá solicitar un número de registro para alquiler de larga duración de conformidad con el procedimiento previsto en este real decreto. En estos casos, será necesaria la aportación del modelo informativo que sea aprobado por orden de la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana cada doce meses.

X. Cancelación de la nota marginal y revocación del NRUA.

Se producirá la retirada del número de registro relativo a una unidad por incumplimiento de los requisitos de acceso al Registro de la Propiedad o al de Bienes Muebles, o por comunicación de la baja de inscripción en el Registro por la persona arrendadora, lo que determinará la cancelación de la nota marginal en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles donde radique la unidad y su notificación al interesado, así como la comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la emisión, por parte de la Dirección General de Planificación y Evaluación de la resolución del apartado 2 ordenando a las plataformas (artículo 10).

Consideramos que la Resolución de la Dirección General de Planificación y Evaluación por la que se revoque el NRUA y se cancela la nota marginal deberá haber sido notificada al interesado por el principio de legitimación registral.

XI. Transmisión de finca que con NRAU.

El caso de transmisión de finca con NRAU plantea la duda de la existencia de su condición de vivienda turística una vez producida la enajenación a un tercero en los casos de edificios en régimen de propiedad horizontal donde se hubiera acordado con posterioridad un acuerdo comunitario prohibiendo dicha actividad. Es cierto que tanto el artículo 17.12 LPH como la DA2ª anterior a la reforma de la Ley 1/2025 mantenían la irretroactividad de los acuerdos de las comunidades de propietarios para aquellas viviendas que ya vinieran ejerciendo la actividad turística con anterioridad, pero

no es menos cierto que ahora la DA 2ª parece referirse al propietario y no al inmueble por lo que plantea la duda de si esa irretroactividad se mantiene con el nuevo propietario adquirente.

La Disposición Final 4ª de la Ley 1/2025 ha modificado la DA 2ª de la Ley Propiedad Horizontal que queda con el siguiente tenor:

«Disposición adicional segunda.

Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma»

Por ello, en caso de transmisión de finca con NRAU surge el interrogante de si la irretroactividad se aplica a la persona titular o a la propia finca. Ya que las comunidades de propietarios intentaran interpretar esta norma en el sentido de que la transmisión hace desaparecer la irretroactividad y el nuevo adquirente debe someterse al nuevo régimen que exige autorización previa de la CCPP. En cambio, tanto el titular del inmueble que venía ejerciendo la actividad turística como el nuevo adquirente pensarán que la irretroactividad continúa existiendo sobre el inmueble.

Desde un punto de vista registral, en caso de transmisión de finca con NRAU considero que lo más adecuado sería una interpretación estricta de la irretroactividad y no se debe cancelar de oficio la nota marginal que se practicó sobre la finca ni revocar el NRUA. Se trata de un asiento existente sobre la finca que anteriormente hemos calificado como de información administrativa, ambiental o urbanística de la finca conforme al art. 9 LH que no deberá ser cancelado sin el consentimiento del titular registral o, en su caso, autorización judicial.

Desde mi punto de vista este caso será el que plantee mayor conflictividad judicial y extrajudicial en un futuro no muy lejano. Por ello, el debate sobre las viviendas de uso turístico no ha terminado sino que sigue tan vivo como siempre.

LA CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD DEL ARTÍCULO 1324 DEL CÓDIGO CIVIL

ANÁLISIS A LA LUZ DE LA NUEVA DOCTRINA DE LA DGSJFP

RESUMEN DE LA PONENCIA DESARROLLADA EN LA JORNADA ORGANIZADA CONJUNTAMENTE POR EL DECANATO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES Y LA CÁTEDRA DE DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRAL DE LA UNIVERIDAD PABLO DE OLAVIDE, EN SEVILLA EL 13 DE MAYO DE 2025



*Tomás Rubio Garrido
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Sevilla*



1.- La llamada “confesión de privatividad” es un tópico complejo y delicado desde hace muchos siglos.

Su explicación, hasta la reforma de 1983, pivotaba sobre dos grandes ejes: de una parte, las tradicionales prohibiciones de inmodificabilidad del régimen económico matrimonial una vez contraído el matrimonio (que, además, era indisoluble salvo por causa de muerte) y la prohibición de donaciones (*rectius*, atribuciones liberales) entre cónyuges; de otra parte, para la protección del cónyuge débil, que era la mujer, cuya capacidad de obrar quedaba automáticamente disminuida al contraer matrimonio y la de todos los terceros en general.

Ambas eran razones que, si empleamos terminología actual, eran tratadas como de “orden público económico” y, por tanto, justificaban que las normas equivalentes al actual art.1324 C.c. fuese indeclinablemente consideradas imperativas.

Desde esta consideración este punto concreto de la praxis era analizada por nuestros juristas (siempre muy causalistas, por la impregnación de moral católica de nuestro Derecho privado tradicional) con sumo



rigor, siendo lugar pintiparado para aplicar las nociones de fraude de ley, fraude de acreedores, simulación, absoluta y relativa, causa ilícita o falsa y aplicación de las normas imperativas sobre capacidad de obrar y represión de todos los vicios de consentimiento.

2.- Tras la incorporación de la igualdad jurídica de los cónyuges por la Constitución de 1978 (arts.14 y 32 CE), la norma, hoy contenida en el art.1324 C.c, sufre un necesario cambio de óptica.

Ya no puede conectarse con los viejos principios de inmodificabilidad del régimen y de prohibición de liberalidades entre cónyuges, puesto que ambos desaparecen, ni tampoco puede explicarse para mayor tutela del cónyuge débil (pues legalmente ya no lo es ninguno). Y, por tanto, queda ahora conexas sólo con la tutela imperativa a los terceros, esto, con la seguridad del tráfico (vinculada a la panoplia de las normas imperativas reguladoras de los diferentes regímenes económico matrimoniales).

3.- Aun con esa fundamentación reducida, sigue siendo un problema constante en la práctica. De ello puede dar cuentas las tribulaciones de tantos acreedores (señaladamente la Hacienda pública) que siguen viendo cómo el matrimonio (cuando subsiste), por su comunidad de afecto, es cauce fácil para intentar todo tipo de fraudes; así como todas las oficinas notariales y los registradores de la propiedad de nuestro país.

Sigue siendo, además, un problema clásico, no sólo de cualquier tipo de ejecución dineraria en nuestro proceso civil o penal, sino de tantas liquidaciones de gananciales o de regímenes de separación y, también, de divisiones hereditarias (tanto frente a acreedores ordinarios como frente al acreedor tan especial, que es la Hacienda pública, en sus distintas administraciones territoriales).

Lo cual se agrava por dos rasgos muy singulares de la sociología de nuestro país, en lo que hay diferencias con otras áreas culturales europeas: el primero de ello, la no generalización en los matrimonios de llevar formatos de contabilidad, aunque fueran elementales, ni de conservar facturas, albaranes o tickets; y, segundo, por el alto volumen que sigue existiendo en nuestro país de dinero fiscalmente opaco.

A lo cual se agrega el hecho de que el matrimonio siempre sigue siendo el lugar más frecuente en que se dan fenómenos de posesión promiscua o jurídicamente poco significativa: por ejemplo, que un vehículo sea poseído habitualmente por, por ejemplo, la esposa poco puede deponer, en verdad, respecto a la titularidad de los fondos con que fue adquirido para el matrimonio.

4.- En la intervención, encuadrado el problema de esta manera, se pasa revista al cuerpo principal del régimen jurídico de la confesión de privatividad (y su conexión con otros preceptos imperativos, en particular,

del régimen de gananciales en cuanto a asignación de titularidad de bienes y de liquidación).

También se examina el régimen ofrecido, desde la perspectiva hipotecaria, por el art.95 del vigente Reglamento Hipotecario.

Y el conjunto de líneas de interpretación de la Dirección general, en lo que es un núcleo constante de tratamiento, y en lo que son ciertas relajaciones recientes, y algunos votos que el centro directivo emite en algunas de sus más recientes resoluciones para flexibilizar el régimen jurídico vigente, con apelaciones al ejemplo proporcionado por el Derecho territorial de Aragón (sobre todo en el tema más general de cómo conseguirse una inscripción de ganancialidad para un bien, cuando, sin recurrirse a la confesión, se afirme por ambos cónyuges derivar de un negocio jurídico concreto concertado entre ellos).

5.- No faltan en la exposición referencias a cambios sociológicos que siguen en curso en nuestro país y que deben tenerse presente en cualquier reflexión para una posible reforma. Entre tantos otros:

- la evolución por la que ya la mayoría de los matrimonios que se contraen se disuelven por divorcio;
- la praxis que se está generalizando (sobre todo en segundos o terceros matrimonios o, en cualquier

caso, de matrimonios en personas de cierta edad) de, aunque quedan regidos, de manera directa o supletoria, por el régimen de gananciales, funcionar de una manera en la que los cónyuges actúan como si estuvieran en un régimen de separación de bienes (mantienen sus titularidades bancarias individuales, hacen propios sus salarios y rentas, y sólo pactan abrir una cuenta conjunta para atender las cargas del matrimonio o pactan que uno de ellos haga una transferencia mensual al otro, con tal fin).

- las posibilidades que la informática hoy depara para la trazabilidad del dinero, mucho mayor que en tiempos pretéritos.

6. Frente a posiciones que siempre gustan de toda novedad por la novedad (en su caso, bajo el falso mantra de que toda novedad es progreso y de que el progreso es, por sí, siempre bueno), se aconseja una prudencia máxima al examinar este punto. Como se ha indicado, es un delicadísimo cruce de caminos de numerosas instituciones que tienen una incidencia trascendental en el tráfico patrimonial. Cualquier reforma poco meditada puede provocar graves destrozos en la práctica (de lo cual, por desgracia, tenemos copia de ejemplos en los últimos tiempos en nuestro país).





Juan José Pretel Serrano
Registrador Mercantil

PERSPECTIVA REGISTRAL DE LA TUTELA DEL ACREEDOR ANTE LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES

PONENCIA DESARROLLADA EN LA JORNADA ORGANIZADA CONJUNTAMENTE POR EL DECANATO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES Y LA CÁTEDRA DE DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRAL DE LA UNIVERIDAD PABLO DE OLAVIDE, EN SEVILLA EL 13 DE MAYO DE 2025

En el pasado mes de Mayo tuvo lugar en Sevilla un Congreso titulado “Interacción entre el régimen económico matrimonial y el Registro de la Propiedad”. Dentro del mismo participé con una ponencia denominada “*Perspectiva registral de la tutela del acreedor ante la liquidación de la sociedad de gananciales*”.

En estas notas no se reproduce dicha ponencia en su totalidad sino solamente se exponen algunas ideas generales y algunos casos concretos que pueden llamar la atención por su singularidad.

I.- INTRODUCCIÓN

Aunque pudiera pensarse que es innecesario plantearnos la Naturaleza de la sociedad de gananciales, debemos empezar por este punto.

Recordemos lo que es aceptado sin discusión por la doctrina y la jurisprudencia: se trata de una comunidad de tipo germánico, porque:

1. s una comunidad universal, no singular.
2. Se da sólo entre personas ligadas por un vínculo

especial (el matrimonio).

3. No existe cuota sobre cada bien sino que lo que se tiene es una cotitularidad en cuanto tal cónyuge.

4. Su fin es el sostenimiento de la familia, no el beneficio individual, por lo que no cabe la acción de división.

Ahora bien, estas ideas tan comúnmente aceptadas para explicar este régimen económico matrimonial (artículos 1344 y ss. del C, Civil), no están exentas de problemas en su aplicación a la realidad.

Cuando se trata de estudiar la responsabilidad de los bienes gananciales, si nos encontramos ante bienes que además son objeto de publicidad registral, han de coordinarse 3 aspectos:

1. El sustantivo: La determinación del carácter ganancial o privativo de las deudas.

2. El procesal: En procedimientos ejecutivos, debe tenerse en cuenta el art. 541 LEC.

3. El hipotecario: Hay que tener en cuenta que los bienes gananciales pueden estar inscritos a nombre de uno o de los dos cónyuges, y que ello supone que se den distintas hipótesis, donde en teoría debería jugar el principio de legitimación y de tracto sucesivo.

II.- PRINCIPIOS GENERALES SOBRE LA RESPONSABILIDAD GANANCIAL.

El C. Civil sigue un método casuístico para determinar qué deudas son de la sociedad de gananciales y qué deudas son privativas (v. especialmente artículos **1362 y 1365**). En la enumeración que se realiza no se agota toda la posible variedad, de tal manera que es necesario que nos preguntemos (como así se ha hecho por los autores y los tribunales) cuál es la regla general que se aplica supletoriamente a falta de una previsión específica.

A) Inexistencia de presunción de ganancialidad pasiva.

No existe en este ámbito de responsabilidad un precepto paralelo al artículo 1361 del C. Civil, de tal manera que no puede hablarse de presunción de ganancialidad pasiva. La regla general debe ser la contraria: cuando la deuda ha sido contraída por tan solo uno de los cónyuges, fuera de los supuestos contemplados por la Ley, es solo el patrimonio privativo el que en principio queda afectado, dado que no puede establecerse una presunción legal si la misma no está establecida en la Ley (si algún indicio se desprende de la Ley es justo lo contrario: cuando la deuda la ha contraído un cónyuge solamente y el otro cónyuge niega que los bienes gananciales deban responder, corresponderá al acreedor probar la responsabilidad de tales bienes (artículo 541 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

B) *Inexistencia de personalidad jurídica de la sociedad de gananciales.*

La sociedad de gananciales no tiene personalidad jurídica, de tal manera que aunque con mucha imprecisión el C. Civil hable de deudas de la sociedad de gananciales, en sentido propio son los cónyuges los deudores. Por ello con rotundidad el artículo **541 de la LEC** afirma que: *1. No se despachará ejecución frente a la comunidad de gananciales.*

C) *Inexistencia de una titularidad del 50% de cada cónyuge sobre cada bien ganancial.*

Es constante la postura de variadas Resoluciones de que mientras exista la sociedad de gananciales no es posible practicar anotaciones de embargo sobre el 50%



de bienes concretos dada la naturaleza de la sociedad de gananciales en la que no existen cuotas.

D) *Establecimiento de preceptos legales que facilitan la responsabilidad de los bienes gananciales.*

Desde el punto de vista de la reclamación contra los bienes gananciales, se establecen como principios generales los siguientes:

Artículo 1367. *Los bienes gananciales responderán en todo caso de las obligaciones contraídas por los dos cónyuges conjuntamente o por uno de ellos con el consentimiento expreso del otro.*

Artículo 1369. *De las deudas de un cónyuge que sean, además, deudas de la sociedad responderán también solidariamente los bienes de ésta.*

Y a fin de evitar que la sociedad de gananciales pudiera ser un obstáculo para el principio de responsabilidad patrimonial universal cuando se trata de deudas propias de un cónyuge, establece el conocido artículo **1373 p. I** que: *Cada cónyuge responde con su patrimonio personal de las deudas propias y, si sus bienes privativos no fueran suficientes para hacerlas efectivas, el acreedor podrá pedir el embargo de bienes gananciales, que será inmediatamente notificado al otro cónyuge y éste podrá exigir que en la traba se sustituyan los bienes comunes por la parte que ostenta el cónyuge deudor en la sociedad conyugal, en cuyo caso el embargo llevará consigo la disolución de aquélla.*

No es objeto de esta breve exposición el análisis de estos preceptos.

III.- EXAMEN DE ALGUNOS SUPUESTOS ESPECIALES.

1.- Bienes inscritos con carácter privativo por decisión de ambos cónyuges (atribución de privatividad)

Se trata de un supuesto de atribución de carácter privativo a los bienes muy discutido doctrinalmente desde un primer momento de la reforma de 1981 y que no debe ser confundido con el supuesto del artículo 1324. Entre los autores a favor de admitir esta posibilidad (como un reflejo del artículo 1355 nada más que este caso la atribución lo es a favor del patrimonio privativo de uno de los cónyuges) se encontraban nombres tan importantes como Lacruz, De los Mozos, Cámara y Peña.

La DGRN a través de sucesivos supuestos concretos ha terminado por admitir esta figura¹. En las últimas Resoluciones² se nos sintetiza su postura en los siguientes términos (en lo que aquí interesa respecto de los acreedores):

– Las normas no deben interpretarse sólo desde la perspectiva de un eventual fraude de acreedores, que además tienen en el ordenamiento jurídico su remedio en las correspondientes acciones de simulación o rescisorias.

– Es necesario que se especifique la causa onerosa o gratuita de la atribución privativa.

– Cuando la causa sea gratuita, si existen legitimarios la liberalidad deberá computarse a efectos de su posible inoficiosidad (arts. 636, 654 y 817 CC, amén de que podrá quedar sujeta a una posible rescisión por perjuicio a acreedores (arts. 1291.3 y 1297 CC).

– Cuando la causa es onerosa debe de existir



un desplazamiento patrimonial correspondiente y equivalente a favor del patrimonio ganancial. Dicho desplazamiento puede haber ocurrido en el pasado (por ejemplo un crédito debidamente identificado a favor del patrimonio del cónyuge en el que ingresa privativamente el bien), de presente o diferido al futuro (lo que se presumirá vía artículo 1358 si no indica nada).

– La atribución de privatividad tendrá efectos *ex nunc*, de modo que no impide el ejercicio de las acciones que a los acreedores reconoce el artículo 1401 del Código Civil³, si bien dicho ejercicio ha de hacerse en el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales.

2.- Supuesto del ejercicio de comercio por uno de los cónyuges

Los artículos 6 a 12 del C. Comercio han sido derogados por Ley 16/2022, de 5 de septiembre. Pero ello no quiere decir que no siga habiendo comerciantes

¹ No por eso deja de ser discutida la cuestión. Para José Manuel GARCIA GARCIA, de hecho se produce una derogación del artículo 95 del R. Hipotecario (de “causalización fantasma” habla en el comentario a dicho precepto reglamentario en su Código de Legislación Hipotecaria”. Tomo II. Segunda edición de 2023).

² Con el tono didáctico que suele utilizarse (en vez de ser el de carácter resolutivo que correspondería) y repetitivo de las Resoluciones que han precedido). De momento la última Resolución es de 8 de julio de 2024.

³ Artículo 1401: Mientras no se hayan pagado por entero las deudas de la sociedad, los acreedores conservarán sus créditos contra el cónyuge deudor. El cónyuge no deudor responderá con los bienes que le hayan sido adjudicados, si se hubiere formulado debidamente, inventario judicial o extrajudicial.

Si como consecuencia de ello resultare haber pagado uno de los cónyuges mayor cantidad de la que le fuere imputable, podrá repetir contra el otro.

(y por lo tanto también cónyuges de comerciantes) en el sentido del artículo 1 del C. de Comercio (personas que teniendo capacidad para ello se dedican habitualmente al ejercicio del comercio).

Habrà de estarse a las disposiciones del D. Comùn que sean aplicables. Dado que estamos hablando de sociedad de gananciales, deberemos tener en cuenta especialmente los artículos **1362.4** (*Serán de cargo de la sociedad de gananciales los gastos que se originen por alguna de las siguientes causas: ... 4.ª La explotación regular de los negocios o el desempeño de la profesión, arte u oficio de cada cónyuge*) y **1365. 2** (*Los bienes gananciales responderán directamente frente al acreedor de las deudas contraídas por un cónyuge: ...2.º En el ejercicio de la profesión, arte u oficio o en la*

administración ordinaria de los propios bienes.).

La derogación de los preceptos del C. de Comercio supone que el consentimiento o no consentimiento para el ejercicio del comercio por el cónyuge del comerciante (màs exactamente, el consentimiento o la falta del consentimiento para determinar el àmbito de los bienes que quedan afectos a las resultados de la explotación regular del negocio) no va a alterar la esfera de los bienes afectados, aunque junto a las normas generales es necesario seguir teniendo presente algunas particularidades.

A) El emprendedor de responsabilidad limitada

La Ley 14/2013 de Apoyo a los Emprendedores y su internacionalización crea la figura del emprendedor de responsabilidad limitada⁴, gracias a la cual las personas



⁴ Según el artículo 3 de la Ley se consideran emprendedores aquellas personas, independientemente de su condición de persona física o jurídica, que desarrollen una actividad económica empresarial o profesional, en los términos establecidos en esta Ley.

físicas podrán evitar que las responsabilidades derivadas de sus deudas empresariales o profesionales afecten a su vivienda habitual. El valor de ésta no puede superar los 300.000€ en poblaciones de menos de un millón de habitantes o de 450.000€ en caso contrario.

Esta ley ha sido modificada por la *Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas*, para extender la exoneración de responsabilidad a los bienes de equipo afectos a la actividad que consten inscritos el Registro de Bienes Muebles.

La condición de Emprendedor de Responsabilidad Limitada se adquirirá mediante su constancia en la hoja abierta al mismo en el Registro Mercantil correspondiente a su domicilio, y se practicará en la forma y con los requisitos previstos para la inscripción del empresario individual.

Salvo que los acreedores prestaren su consentimiento expresamente, subsistirá la responsabilidad universal del deudor por las deudas contraídas con anterioridad a su inmatriculación en el Registro Mercantil como emprendedor individual de responsabilidad limitada.

Para su oponibilidad a terceros, la no sujeción de la vivienda habitual o los bienes de equipo a las resultas del tráfico empresarial o profesional deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y en el Registro de Bienes Muebles, en la hoja abierta al bien.

B) La eventual consideración como consumidor del cónyuge del comerciante.

La jurisprudencia del TJUE⁵ excluye la condición de consumidor cuando, aún actuando al margen de una actividad empresarial o profesional, se tiene un “vínculo funcional” con el contratante profesional; es decir, no se es del todo ajeno al aspecto profesional o empresarial de la operación.

Cuando se trata de cónyuges, a estos efectos de la vinculación funcional, las sentencias de nuestro TS

594/2017, de 7 de noviembre; 414/2018, de 3 de julio; y 203/2020 y 204/2020, ambas de 28 de mayo, consideraron que la tiene el cónyuge no comerciante por las deudas empresariales del otro cónyuge empresario, de las que responde legalmente.

Pero estas afirmaciones no son tan sencillas de aplicar en todo supuesto.

– 1. En el caso de los *contratos con doble finalidad*, si el contrato se celebra con un objeto en parte relacionado y en parte no relacionado con la actividad comercial de la persona y el objeto comercial es tan limitado que no predomina en el contexto general del contrato, dicha persona deberá ser considerada como consumidor⁶; criterio que ha sido recogido en la STS



5-4-2017. Por ello, en los casos dudosos (cuando no pueda saberse cuál es el destino predominante de la cantidad prestada) ha de presumirse una finalidad personal, o, lo que es lo mismo, a falta de prueba (que es de cargo del predisponente) el contratante deberá ser considerado consumidor. (Resolución de 13 de junio de 2019).

⁵ Sobre contratos en que intervienen una pluralidad de obligados de los cuales unos pueden tener la cualidad legal de consumidores y otros no, constituida fundamentalmente por el ATJUE de 19 de noviembre de 2015 (asunto C- 74/15, Tarcău), y el ATJUE de 14 de septiembre de 2016 (asunto C-534/15, Dumitras), con remisión a la sentencia Dietzinger (sentencia de 17 de marzo de 1998, C-45/96).



– Respecto de la *actuación como fiador*, resultará que no es consumidor: el fiador que tiene vinculación orgánica (es administrador o gerente) con la mercantil deudora; tampoco lo es el fiador que tiene una participación significativa en la mercantil deudora (entendiendo por “participación significativa”, más allá de magnitudes numéricas o porcentuales, el hecho de que el fiador tenga una participación tal que su intervención sea decisiva en la toma de decisiones de la mercantil, o que como socio tenga un interés profesional o empresarial en la operación que garantiza); y tampoco lo es el cónyuge de un fiador que, el fiador, no sea consumidor, cuando su régimen económico-matrimonial sea el de gananciales (pues aquél responde de las deudas comunes y se beneficia, vía dividendos, de la actividad comercial de éste); por contra, sí será reputado como consumidor el cónyuge del fiador si su régimen económico-matrimonial es el de separación de bienes (pues entonces no hay responsabilidad por deudas comunes), si bien cabe citar como excepción el hecho de que el cónyuge haya consentido expresamente el ejercicio del comercio por parte del fiador. (STS 12-11-2020).

3.- Constitución de una sociedad mercantil (o aumento de capital social) interviniendo solamente uno

de los cónyuges y aportando bienes gananciales

Para resolver esta materia debemos partir de la doctrina establecida por las **Resoluciones de 9 de agosto de 2019** (con una tangencial cita de STS de 5 de junio de 2012) y **29 de septiembre de 2021**.

En la primera de las Resoluciones se sostiene, respecto de la constitución de una sociedad limitada a la que se aportaban unos bienes muebles sin consentimiento del otro cónyuge, que “el objeto propio de la inscripción en el Registro Mercantil no son los singulares negocios de asunción de las nuevas participaciones creadas, y las consiguientes titularidades jurídico-reales que se derivan de ellos, sino el hecho de que la aportación cubre la cifra del capital social (flojo argumento en un ordenamiento como el nuestro en el que se permite la constitución de sociedades de un euro). Por ello añade que “*el contrato de sociedad celebrado es en sí mismo válido entre las partes*⁶ y eficaz, aun cuando por no tener pleno poder de disposición el cónyuge aportante, el desplazamiento patrimonial es claudicante mientras el acto de aportación pueda ser anulado por el consorte”. Se concluye que el negocio de aportación “vulnera la norma del artículo 1377 del Código Civil, que exige el consentimiento de ambos cónyuges para realizar cualquier acto dispositivo a título oneroso sobre bienes gananciales, sin que exista norma que exceptúe

⁶ ¿Serviría este argumento para la constitución de la sociedad de un solo socio por uno de los cónyuges?



la enajenación de bienes muebles, como acontece con el dinero y títulos valores⁷ Agrega que esa aportación es simplemente anulable y dado que en el Registro Mercantil no se inscribe la transmisión del dominio “no puede el registrador denegar el acceso a aquél de una escritura como la calificada en este caso”.

Se nos viene a decir que “nada hay en Derecho de sociedades de capital que impida a un fundador aportar derechos contingentes, anulables o litigiosos, siempre que tengan tales bienes y derechos contenido patrimonial evaluable económicamente, si bien, según el caso, de perjudicarse la aportación efectuada, entrarán en aplicación las reglas de responsabilidad solidaria de socios y administradores por la sobrevaloración ex artículos 73 y siguientes de dicha Ley⁸.

Si se tratare de inmuebles se dice que tampoco es

inconveniente que esa transmisión de propiedad no se inscriba en el Registro de la Propiedad, “pues el sistema registral inmobiliario español descansa, con carácter general, en los principios de rogación y de inscripción voluntaria (artículos 606 y 609 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria)”.

Se trata de Resoluciones que olvidan el ámbito de calificación de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles y, además, también olvida los más elementales principios de seguridad jurídica que han de conseguirse a través de la publicidad registral. No es admisible que desde un órgano de la Administración se fomente la descoordinación entre el Registro de la Propiedad y el Registro Mercantil. Esperemos que cuando haya ocasión se cambie esta errónea doctrina.

⁷ Cfr. artículo 1384 CC: *Serán válidos los actos de administración de bienes y los de disposición de dinero o títulos valores realizados por el cónyuge a cuyo nombre figuren o en cuyo poder se encuentren.*

⁸ Art. 73.1 TRLSC 1. *Los fundadores, las personas que ostentaran la condición de socio en el momento de acordarse el aumento de capital y quienes adquieran alguna participación desembolsada mediante aportaciones no dinerarias, responderán solidariamente frente a la sociedad y frente a los acreedores sociales de la realidad de dichas aportaciones y del valor que se les haya atribuido en la escritura...*



Juan José Pretel Serrano
Registrador Mercantil

LOS MEDIOS ADECUADOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS EN VÍA NO JURISDICCIONAL Y LA EJECUCIÓN BIENES HIPOTECADOS

PONENCIA DESARROLLADA EN EL CONGRESO INTERNACIONAL "GARANTÍAS REALES: PERFILES CRÍTICOS Y COMPARADOS" ORGANIZADO CONJUNTAMENTE POR LA CÁTEDRA DE DERECHO REGISTRAL DE LA UNIVERSIDAD DE SEVILLA Y LA CÁTEDRA DE DERECHO NOTARIAL DE LA UNIVERSIDAD DE SEVILLA, EN SEVILLA EL 26 DE MAYO DE 2025

I.- PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

1.- El procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados

Con este nombre nos referimos, desde la Ley de Enjuiciamiento Civil, de 7 de enero de 2000, al procedimiento destinado a hacer posible al acreedor hipotecario inmobiliario el ejercicio del “ius distrahendi” directamente sobre los bienes hipotecados.

Anteriormente, conocido con el nombre de procedimiento judicial sumario, venía regulado en los arts. 129 a 135 de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su Reglamento, pero esta regulación de un procedimiento judicial en una norma extraprocesal constituía una anomalía en nuestro ordenamiento legal, que no pocas veces fue puesto de relieve por la jurisprudencia y la doctrina.

Por ello la LEC reconduce la situación y sustrae la regulación de esta materia a la legislación hipotecaria (aunque se mantienen una serie de preceptos) y la incluye dentro de la LEC.

El artículo 129.1 de la L.H., en su actual redacción establece que: “La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.

b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

Por su parte la L.E.C. se manifiesta en términos similares en el (artículo 681.1). El Título IV del Libro III, está dedicado a la regulación general de la ejecución dineraria, si bien con una serie de particularidades, recogidas en el Capítulo V, arts. 681 a 698, bajo la rúbrica “De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados”.

Los preceptos de la LEC han sido objeto de varias modificaciones. Especialmente por:



2.- Su naturaleza jurídica

Sobre la base de la antigua regulación destacaba la doctrina, con mayores o menores matices, el carácter sumario del procedimiento, con ausencia de contención. Como declaró el TS en S. de 12-XI-85, no es un juicio declarativo, ni siquiera un ejecutivo, sino tan solo una vía de apremio dirigida directamente contra los bienes hipotecados, no precedida de fase de cognición. Es decir, no hay acción personal, ni previa discusión o contención, y en su tramitación se reduce al máximo tanto la intervención del deudor como la del tercer poseedor¹. Estas notas (según declara la Exposición de Motivos de la propia LEC) se mantenían en la regulación que se hizo por dicha Ley: “La Ley dedica un capítulo especial a las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados. En este punto, se mantiene, en lo sustancial, el régimen precedente de la ejecución hipotecaria, caracterizado por la drástica limitación de las causas de oposición del deudor a la ejecución y de los supuestos de suspensión de ésta. El Tribunal Constitucional ha declarado reiteradamente que este régimen no vulnera la Constitución e introducir cambios sustanciales en el mismo podría alterar gravemente el mercado del crédito hipotecario, lo que no parece en absoluto aconsejable”.

Poco a poco empezó a abrirse paso la opinión² de que el procedimiento de ejecución hipotecaria es un proceso, concretamente un proceso de ejecución especial, y que ello implica la sumisión del mismo a los principios rectores de todo proceso, como son los de dualidad de partes, contradicción e igualdad. Esta característica básica no quedaría desvirtuada por lo limitado de las causas de oposición y suspensión.

Puede decirse que después de las reformas que se han introducido en el mismo, esta postura es la que ha prevalecido pues a través de mecanismos de protección del consumidor especialmente frente a cláusulas abusivas (v. art. 557.7 LEC) claramente se puede hablar de partes y de contradicción, aunque sea

– Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial.

– Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recurso.

– Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, a los efectos de que, de oficio o a instancia de parte, el órgano judicial competente pueda apreciar la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo.

– La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

– El RD Ley 11/2014 de 5 de septiembre de medidas urgentes en materia concursal.

– La ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

– Ley 25/2015, de 5 de octubre de modificación de la LEC.

De manera indirecta el procedimiento también se ve afectado por la Ley 5/2019 LCCI.

Igualmente, debe tenerse en cuenta la **Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero**, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

¹ Pero como decía Manuel PEÑA: ¿Puede existir un proceso sin partes enfrentadas? V. *Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Tomo II*, pg. 172. Cuarta Edición. Centro de Estudios Registrales. 2001.

² Juan MONTERO AROCA, *Ejecución de la Hipoteca Inmobiliaria*, Ed. Tirant lo Blanch. Año 2012. Pgs. 270 y ss.

limitada, o como algunos autores dicen, estamos ante un procedimiento mixto de cognición y ejecución³.

Veamos a continuación algunos puntos que pueden resultar de compleja aplicación, especialmente en lo que se refiere a la nueva regulación que se hace de los “medios adecuados de solución de controversias”.

II.- REPERCUSIONES DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 26/2025 DE 29 DE ENERO SOBRE LA DECLARACIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD DE DETERMINADOS PRECEPTOS DE LA LEC EN LA REDACCIÓN DADA POR LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA⁴.

1.- Inconstitucionalidad de la exigencia de que el actor acredite en la demanda la situación de vulnerabilidad del demandado.

La STC 26/2025, de 29 de enero (BOE núm. 51, de 28 de febrero de 2025) estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por 136 diputados del Grupo Parlamentario Popular contra

la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. A la vez, se impugnaron determinados preceptos de la LEC en la redacción que a los mismos daba la citada Ley 12/2023, que es el aspecto de dicha sentencia al que vamos a referirnos.

En lo que aquí interesa, nos remitimos a la exigencia establecida en los artículos 439.6 c)⁵ (interposición de la demanda) y 655 bis (subasta en la que el bien ejecutado sea la vivienda habitual), en el sentido de cuando se trata de casos en los que el reclamante o el ejecutante es una persona calificada como *gran tenedor*⁶ o una empresa de vivienda, se establece que *deberá acreditar en los términos que se establecen en tales preceptos, la situación de vulnerabilidad del ejecutado*.

El TC considera que la exigencia de acreditación de la situación de vulnerabilidad se presenta como excesiva, por no resultar comprensible, a la luz de una ponderación acorde con la finalidad pretendida en la medida en que dicho objetivo (encontrar una situación habitacional) puede alcanzarse por otras vías sin menoscabo del derecho de quien pretende accionar la justicia o proseguir el correspondiente proceso. Es más, dicha previsión puede considerarse incluso innecesaria⁷.

³ V. José Manuel GARCÍA GARCÍA. Código de Legislación Hipotecaria. Tomo II. Dentro del comentario al artículo 681 LEC.

⁴ Sentencia 26/2025, de 29 de enero de 2025. Recurso de inconstitucionalidad 5514-2023. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Competencias sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, legislación civil y procedimiento administrativo común; principios de autonomía local y autonomía financiera de las comunidades autónomas; derechos a la propiedad y a la tutela judicial efectiva; pérdida parcial de objeto del proceso en los preceptos legales declarados inconstitucionales y nulos por la STC 79/2024, de 21 de mayo; nulidad parcial de los preceptos legales que regulan la inadmisión de las demandas que pretendan la recuperación de la posesión de una finca cuando el demandante tenga la condición de gran tenedor; extensión de los efectos de la declaración de nulidad al precepto que enumera los documentos que deben acompañar a las demandas ejecutivas. Votos particulares.

⁵ Necesidad de que en determinados procedimientos (v. números 1º, 2º, 4º y 7º del artículo 250 LEC).

⁶ Sobre el concepto de gran tenedor, v. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Artículo 3.K): k) Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial 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.

⁷ La LEC también prevé que siendo el inmueble la vivienda habitual de la parte demandada, se informará a esta, en la resolución de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las administraciones públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada. Asimismo, se prevé que el órgano judicial, de forma inmediata y de oficio, comunicará a dichas administraciones públicas la existencia del procedimiento a fin de que puedan verificar dicha situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social y propuesta de medidas de atención inmediata, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada.

Por consiguiente, ... las condiciones de admisibilidad o de procedibilidad previstas en los arts. 439.6 c) y 655 bis.1 LEC, al suponer trasladar a la parte actora una carga acreditativa desmesurada por ser la circunstancia a acreditar susceptible de conocerse también a través de medios igual o más asequibles, constituyen una barrera desproporcionada para el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva, en las dos vertientes concernidas, resultando, por ello inconstitucionales y nulos por vulnerar el art. 24.1 CE.

Y lo mismo se dice por conexión (declaración de anticonstitucionalidad) de determinados párrafos del artículo 685 LEC.

*Este artículo incluyó varios párrafos (en el mismo sentido de lo que hemos visto) exigiendo nuevos requisitos que debía contener la demanda en el **procedimiento hipotecario de ejecución:***

Si el demandante no reúne dicha condición se le exige acreditarlo mediante certificación del Registro de la Propiedad en que conste la relación de propiedades a su nombre. Este requisito también ha sido declarado constitucional.

Y en tercer lugar, hacer constar en la demanda la situación de vulnerabilidad económica del demandado exigencia que ha sido declarada inconstitucional por las mismas razones antes expuestas.

2.- El sometimiento a un proceso de conciliación o intermediación como requisito previo para la ejecución hipotecaria.

Los arts. 439.7 y 685.2 de la LEC, según redacción dada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo exigen que **en la demanda de los procedimientos verbales de los números 1º, 2º, 4º, 7º del art. 250.1 de la LEC y en los de ejecución hipotecaria** era necesario acreditar haberse sometido a un procedimiento de conciliación o intermediación siempre que se cumplieran determinadas condiciones.

De una manera más específica el artículo 655 bis (introducido por la citada ley de 2023) estableció para el caso de ejecución de vivienda habitual que: *2. En el caso de que se tenga constancia de que el deudor hipotecario se encuentra en situación de vulnerabilidad económica conforme lo previsto en los apartados anteriores, no se iniciará la vía de apremio si no se acredita que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones*

Públicas, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

La falta de acreditación de dicho requisito era causa de inadmisión.

En primer lugar, la necesidad de hacer constar en la demanda si el inmueble objeto del proceso constituye la vivienda habitual de la persona ocupante; exigencia que ha sido declarada constitucional y que sigue siendo necesaria.

En segundo lugar, necesidad de que en la demanda figure la condición de gran tenedor del demandante.



El TC también ha declarado inconstitucional esta exigencia contenida en los arts. 439.7 y 655 bis 2 LEC, y por conexión la última parte del apartado 2 del art. 685 LEC razonando que «lo previsto en estos apartados se vincula inescindiblemente, entre otras cosas, a la constatación de la situación de vulnerabilidad económica de la parte demandada o ejecutada “conforme a lo previsto” en los apartados que acaban de declararse inconstitucionales». Es decir, el derecho a la ejecución de resoluciones judiciales firmes resultaría vulnerado por el nuevo art. 655 bis LEC al quedar el proceso de subasta de bienes inmuebles, en los supuestos que regula el precepto que se impugna, sometido a un doble requisito procesal ajeno a la voluntad y diligencia del ejecutante, y sin plazo señalado para su cumplimiento, no siendo, de nuevo, la finalidad de la conciliación o intermediación, que aquí también se contempla, la de evitar el proceso sino la de facilitar el ejercicio de competencias de protección social y de vivienda cuyo ejercicio no ha de interferir en la ejecución de la correspondiente sentencia judicial firme.

III.- MEDIOS ADECUADOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS EN VÍA NO JURISDICCIONAL Y LA EJECUCIÓN BIENES HIPOTECADOS.

La Ley Orgánica 1/2025 a las que nos hemos remitido con reiteración, introduce importantes novedades en la materia que estamos examinando.

El título II contiene un capítulo dedicado a la **regulación de los medios adecuados de solución de controversias en vía no jurisdiccional**, que comienza con unas disposiciones generales relativas a su concepto y caracterización y al ámbito de aplicación



de los mismos, constituido por los asuntos civiles y mercantiles.

La novedad fundamental que se introduce es el llamado **Requisito de procedibilidad** (artículo 5) dado que en el orden jurisdiccional civil, con carácter general, para que sea admisible la demanda se considerará requisito de procedibilidad acudir previamente a algún medio adecuado de solución de controversias.

Según el artículo 2 de esta Ley *se entiende por medio adecuado de solución de controversias cualquier tipo de actividad negociadora, reconocida en esta u otras leyes, estatales o autonómicas, a la que las partes de un conflicto acuden de buena fe con el objeto de encontrar una solución extrajudicial al mismo, ya sea por sí mismas o con la intervención de una tercera persona neutral.*

Su ámbito de aplicación lo determina el artículo 3: Las disposiciones de este título son de aplicación a los asuntos civiles y mercantiles, incluidos los conflictos transfronterizos. (...) Quedan excluidos, en todo caso, de lo dispuesto en este título las materias laboral, penal y concursal, así como los asuntos de cualquier naturaleza, con independencia del orden jurisdiccional ante el que deban ventilarse, en los que una de las partes sea una entidad perteneciente al sector público.

Pero de una manera mucho más concreta se nos dice en el artículo 5.3 que “No será preciso acudir a un medio adecuado de solución de controversias

para la interposición de una demanda ejecutiva”.

Parecería a primera vista que todo lo relativo al proceso de ejecución hipotecaria queda fuera de esta normativa especial. Pero ello no lo es de forma absoluta. Veamos.

A) Petición de devolución de cantidades por los consumidores en los supuestos de cláusulas abusivas.

Se renumera el apartado 5 el artículo 439 de la LEC que establece:

5. No se admitirán las demandas que tengan por objeto las acciones de reclamación de devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor en aplicación de determinadas cláusulas suelo o de cualesquiera otras cláusulas que se consideren abusivas contenidas en contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuando no se acompañe a la demanda documento que justifique haber practicado el consumidor una reclamación previa extrajudicial a la persona física o jurídica que realice la actividad de concesión de préstamos o créditos de manera profesional, con el fin de que reconozca expresamente el carácter abusivo de dichas cláusulas, con la consiguiente devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor.

Se trata de un auténtico requisito de procedibilidad, pero no para demandar la ejecución, sino para oponerse a ella.

Desarrollando este apartado se introduce un nuevo artículo (439 bis) donde entre otros extremos se dice (para ambas partes) que no podrán ejercitar entre sí ninguna acción judicial o extrajudicial en relación con el objeto de la reclamación previa durante el tiempo en que esta se sustancie.

B) Posible suspensión del procedimiento de ejecución.

En el artículo 565 se ha añadido una nueva causa de oposición a la ejecución, que provocará la paralización de la misma:

“En cualquier momento del proceso de ejecución, las partes podrán someterse a mediación o a cualquier otro de los medios adecuados de solución de controversias, en cuyo caso se suspenderá el curso de la ejecución”.

Y a su vez, el artículo 640 determina que:

1. El ejecutante, el ejecutado y quien acredite interés directo en la ejecución podrán convenir el modo de realización más eficaz de los bienes hipotecados, pignorados o embargados, frente a los que se dirige la ejecución, incluida la realización por persona o entidad especializada.

2. Si se llegare a un acuerdo entre ejecutante y ejecutado, que no pueda causar perjuicio para tercero cuyos derechos proteja esta ley, lo aprobará el letrado de la Administración de Justicia mediante decreto y suspenderá la ejecución respecto del bien o bienes objeto del acuerdo. (.....)

Cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad expresa de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta.

Como vemos, en determinadas condiciones (origen voluntario de la decisión de acudir al MASC) sí puede convertirse en un requisito de procedibilidad, en el sentido de suspensión de la ejecución, mientras no se lleve a cabo la finalización del acuerdo.

IV- LA DIRECTIVA UE 2021/2167 DEL PARLAMENTO Y DEL CONSEJO DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021 SOBRE LOS ADMINISTRADORES DE CRÉDITOS Y LOS COMPRADORES DE CRÉDITOS Y POR LA QUE SE MODIFICAN LAS DIRECTIVAS 2008/48/CE Y 2014/17/UE.

SU TRASPOSICIÓN EN EL PROYECTO DE LEY DE ADMINISTRADORES Y COMPRADORES DE CRÉDITOS Y POR LA QUE SE MODIFICAN LA LEY DE MEDIDAS DE REFORMA DEL SISTEMA FINANCIERO, LA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO AL CONSUMO, LA LEY DE ORDENACIÓN, SUPERVISIÓN Y SOLVENCIA DE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO, LA LEY REGULADORA DE OS CONTRATOS DE



CRÉDITO INMOBILIARIO Y EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY CONCURSAL.

La Directiva (DOUE número 438, de 8 de diciembre de 2021) tiene por objeto (artículo 1) establecer un marco común y requisitos relativos a:

a) los administradores de créditos de los derechos del acreedor derivados de un contrato de crédito dudoso o del propio contrato de crédito dudoso, celebrado por una entidad de crédito establecida en la Unión que actúe en nombre de un comprador de créditos;

b) los compradores de créditos de los derechos de un acreedor derivados de contratos de crédito dudosos, o del propio contrato de crédito dudoso, celebrado por una entidad de crédito establecida en la Unión.

Se trata de una norma bastante compleja en su redacción y en su interpretación. Tiene como base el concepto de “crédito o préstamo dudoso”⁸.

Su trasposición se está llevando a cabo por el **Proyecto de ley de administradores y compradores de créditos y por la que se modifican la Ley de medidas de reforma del sistema financiero, la Ley de contratos de crédito al consumo, la Ley de**

ordenación, supervisión y solvencia de las entidades de crédito, La ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y el texto refundido de la Ley concursal (Boletín Oficial del Congreso de los Diputados de 14 de marzo de 2025).

Lo que nos interesa de este Proyecto es que en su **Disposición final cuarta** se modifica la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Su finalidad principal es:

– La trasposición del artículo 28 de la Directiva, en lo relativo a la instauración de procedimientos de políticas de renegociación de deudas.

– Las obligaciones de información al prestatario relativas a la modificación de las condiciones de un contrato de crédito.

– La cesión de créditos.

– También se aclara que ya no deberán estar inscritos en registros especiales de los que conceden préstamos inmobiliarios a quienes simplemente sean compradores de créditos dudosos.

Nos referiremos solamente a dos puntos concretos.

A) Cesión de créditos o contratos de crédito

Según el nuevo artículo 25 ter: 1. Cuando los

⁸ Préstamos dudosos. Por lo general, se considera que un préstamo es dudoso cuando han pasado más de noventa días sin que el prestatario (una empresa o un particular) pague los importes adeudados o los intereses acordados, o cuando se considera improbable que el prestatario lo reembolse. V. la remisión que en la Directiva se hace a esta definición.

derechos del prestamista en virtud de un crédito o de un contrato de crédito⁹ sean cedidos a un tercero, el prestatario podrá hacer valer ante el nuevo titular las mismas excepciones y defensas que ante el acreedor originario, incluida la compensación, en conformidad con lo previsto en el Código Civil.

Aunque se nos diga que esta norma es de conformidad con lo establecido en el C. Civil, resulta que el artículo 1198 de dicho Código no dice exactamente esto. Según este precepto habría que distinguir varios supuestos ya que:

no la consintió, puede oponer la compensación de las deudas anteriores a ella, pero no la de las posteriores.

c) Si la cesión se realiza sin conocimiento del deudor, podrá éste oponer la compensación de los créditos anteriores a ella y de los posteriores hasta que hubiese tenido conocimiento de la cesión.

La única interpretación posible es que dentro del ámbito de la LCCI será de aplicación como norma particular el nuevo precepto que está en tramitación.

B) Política de renegociación de deudas

Es importante el nuevo artículo 25 del proyecto.



a) El deudor que hubiere consentido en la cesión de derechos hecha por un acreedor a favor de un tercero, no podrá oponer al cesionario la compensación que le correspondería contra el cedente.

b) Si el acreedor le hizo saber la cesión y el deudor

Según este precepto:

“1. Los prestamistas deberán contar con una política de renegociación de deudas aprobada por el máximo órgano de gobierno, que ante incumplimiento por parte del prestatario de sus obligaciones de pago

⁹ En este supuesto no se exige que sean dudosos.

contemple medidas encaminadas a alcanzar razonablemente, cuando corresponda, acuerdos de renegociación antes de abordar acciones como la exigencia del total del préstamo o crédito o el recurso a los tribunales.

2. Sin perjuicio de las medidas previstas en los códigos de buenas prácticas a los que el prestamista pudiera estar adherido o en sus políticas internas, las medidas referidas en el apartado 1 podrán consistir, entre otras, en una refinanciación total o parcial de un contrato de crédito o en una modificación de las condiciones existentes, (...)

3. Ante el impago por parte del prestatario, el prestamista deberá advertirle de las potenciales consecuencias que supondría continuar impagando, de las medidas previstas en los códigos de buenas prácticas a los que, en su caso, el prestamista pudiera estar adherida, así como de las posibles medidas de renegociación a su disposición.»

La interpretación de este precepto debe hacerse dentro del ámbito en el que nos movemos, es decir estamos ante préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir (artículo 1 de la LCCI).

Especialmente debemos intentar interpretar el alcance de la expresión acuerdos de renegociación antes de abordar acciones como la exigencia del total del préstamo o crédito o el recurso a los tribunales.

La única interpretación posible en relación con la normativa nueva de los MASC es considerar que la que ahora se llama “política de renegociación de deudas” se moverá dentro del ámbito de los Códigos de Buenas Prácticas de las entidades y que la necesidad de “advertir” de las posibles consecuencias de continuar impagando no puede considerarse que su eventual incumplimiento se pueda considerar como un caso de falta de requisito de procedibilidad, so pretexto de incurrir en riesgo de posible inconstitucionalidad.





*Luis Arnáez Fernández
Registrador de la Propiedad,
Mercantil y de Bienes muebles*



*Manuel Osborne Duque
Registrador de la Propiedad,
Mercantil y de Bienes muebles*

SOBRE LA INSCRIPCIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES EN EL REGISTRO MERCANTIL Y REGISTRO DE BIENES MUEBLES

I. INTRODUCCIÓN

El presente artículo tiene por objeto un estudio acerca de la inscribibilidad de las participaciones sociales en el Registro Mercantil, haciendo un repaso de la institución del Registro Mercantil desde un punto de vista histórico, pasando por la actual regulación de la materia y acercándola en el ámbito del derecho comparado a países de nuestro entorno, para plantear alternativas o soluciones al desafío tecnológico en esta materia.

La inscribibilidad de las participaciones sociales ha sido una cuestión controvertida en nuestro ordenamiento jurídico. Desde la promulgación de la ley de sociedades de responsabilidad limitada de 17 de julio de 1954 hasta la actual regulación establecida en la ley de sociedades de capital de 2 de julio de 2010 se ha tratado la cuestión muy tangencialmente desde un punto legislativo.

Desde el punto de vista de la política legislativa se ha acudido a la figura de la titularidad real, materia regulada en el Real Decreto 609/2023, de 11 de julio, por el que se crea el Registro Central de Titularidades Reales y se aprueba su Reglamento, para solventar los problemas que nacen precisamente de la falta de inscripción de participaciones en el Registro Mercantil.

Con el progresivo avance tecnológico que se ha producido en los últimos años, que ha quedado patente en reformas legislativas como la efectuada por Ley 11/2023, de 8 de mayo, así como consecuencia de la digitalización de activos, como ocurre con la tokenización e incorporación de los mismos a una red Blockchain consideramos necesario volver a reflexionar sobre la deseabilidad de la inscripción de estas participaciones (o de su respectivo token) en el Registro Mercantil, o como veremos también en el Registro de Bienes Muebles, ya que de no hacerlo surge el riesgo de que se creen registros paralelos no amparados por los principios registrales que dotan de seguridad jurídica el tráfico jurídico.

II. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La implantación del Registro Mercantil surge tras la promulgación del Código de Comercio de 1885, entre los antecedentes de la Institución Registral encontramos los oficios de Hipotecas, creados por Carlos III en 1768, o en el ámbito mercantil el Registro Público de Comercio de 1830, pero el verdadero auge de la Institución Registral comienza en la segunda mitad del siglo XIX primero con el Registro de la Propiedad, creado a partir de la Ley Hipotecaria de 1861, después con el Registro Civil de 1870 y



finalmente con el Registro Mercantil.

El Registro Mercantil se estableció por la Ley y Decreto de 22 de agosto de 1885 por los que se sanciona y promulga el Código de Comercio, que se debía observar cómo Ley en la Península e Islas adyacentes a partir del 1 de enero de 1886. Esta ley señalaba que se abriría un Registro Mercantil en todas las capitales de provincia, compuesto de dos libros independientes, que tendrán por objeto la inscripción de los comerciantes particulares y de las sociedades respectivamente.

La cuestión de la inscribibilidad de las participaciones sociales en el Registro Mercantil comienza a tener relevancia con la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 17 de julio de 1953 sobre Régimen Jurídico de las Sociedades de Responsabilidad Limitada, en cuyo artículo 20 expresa que: «La transmisión de participaciones sociales se

formalizará en escritura pública, que se inscribirá en el Registro Mercantil».

Por su parte, el artículo 123 del derogado Reglamento del Registro Mercantil aprobado por Decreto de 14 de diciembre de 1956, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, desarrollaba en su último párrafo los artículos 20 y 21 de la ley en orden a la transmisión de participaciones sociales mortis causa, disponiendo que «se podrán inscribir las adjudicaciones de las participaciones sociales a favor de los mismos...».

Queda por lo tanto patente, que de los dos preceptos citados la voluntad del legislador de la época no era otra que la de la efectiva inscripción de las participaciones sociales en el Registro Mercantil. El problema se plantea, como ya mencionó Emiliano Cano Fernández en la revista crítica de derecho inmobiliario en su edición de julio de 1980, cuando

se pretende configurar el Registro Mercantil como un registro de bienes, ya que por el contrario, las participaciones sociales en los términos que preveía la ley de 17 de julio 1953 en su artículo primero se consideran «iguales, acumulables e indivisibles y no podrán incorporarse a títulos negociables...», con lo que la posibilidad de identificación de las mismas, al ser «iguales y no incorporarse a títulos», desaparece.

Por otro lado el artículo 86.8º del Reglamento disponía «En la hoja abierta a cada sociedad se inscribirán obligatoriamente: 8.º, todos los actos, contratos y acuerdos sociales que modifiquen el contenido de los documentos inscritos...» El autor planteó sobre la base de los artículos 1 y 86.8º, que con criterio lato podría sostenerse que lo inscribible sería el acto de aportación a la sociedad o el contrato de transmisión de las participaciones sociales; pero con esta interpretación resultaría que el Registro no estaría funcionando como Registro de bienes, descansando sobre los principios hipotecarios, sino recogiendo los actos o contratos modificativos del contrato de sociedad.

El siguiente hito legislativo lo encontramos en la Ley 19/1989 de 25 de Julio, que reformaba la Ley de 17 de Julio de 1953 de sociedades de responsabilidad limitada y como consecuencia de nuestra incorporación a la entonces existente C.E.E. se produce la gran reforma de nuestro sistema de Registro Mercantil. La principal modificación se produjo con la supresión de la necesidad de inscripción en el Registro Mercantil de la transmisión de participaciones, disponiendo en su último párrafo que **“la transmisión de participaciones se formalizará en documento público”** Vemos un doble cambio en este precepto: Por un lado se suprime la necesidad de inscripción y por otro, ampliando los documentos admisibles para la transmisión, se sustituye la escritura pública por el concepto más amplio del “documento público”, sin duda para dar entrada a las pólizas suscritas por los entonces existentes corredores de comercio.

Según **José Ángel García Valdecasas**, el motivo para dejar fuera del Registro Mercantil la inscripción de participaciones sociales fue doble: Por un lado la intención del legislador de dejar el Registro Mercantil como un registro exclusivamente de personas, sin

injerencias de inscripción de cosas, y de otra la también intención del legislador de crear un Registro de Bienes Muebles (Vid. DF2ª Ley 19/89) en el cual pasarían a inscribirse la transmisión de participaciones.

Finalmente se produjo la promulgación de la ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, que estuvo vigente hasta la publicación de la regulación actual, tal y como dispone la Disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. En ley de sociedades de responsabilidad limitada de 1995 se disponía en su artículo 26 que: *la transmisión de las participaciones sociales, así como la constitución del derecho real de prenda sobre las mismas, deberán constar en documento público.*

Lógicamente, el Reglamento del Registro Mercantil de 1996, que desarrollaba la ley del 95 no establecía disposición alguna sobre la inscripción de participaciones sociales en el Registro Mercantil. Quedando como asignatura pendiente en aquel momento el desarrollo de un Registro de Bienes Muebles en el que se pudieran practicar dichas inscripciones.

El cambio de criterio que se observa entre la ley de 1953 y las leyes de 1989 y 1996, produjo ciertas dificultades en el tráfico jurídico, ya que no era infrecuente la presentación en el Registro Mercantil de documentos relativos a la transmisión de participaciones, teniendo que ser denegada la inscripción al no ser materia inscribible. Lo mismo ocurría respecto a los mandamientos de embargo de participaciones sociales, con el evidente perjuicio que ello suponía a los acreedores, ya sean particulares, ya sean administraciones públicas. Tampoco cabía la posibilidad de obtener información acerca quienes son los socios de una sociedad, el número de participaciones sociales que pudiera ostentar o si estaban libres de cargas.

Mediante el **RD 1828/1999 de 3 de Diciembre, se creó, en su Disposición Adicional única, el Registro de Bienes Muebles**, este registro estaba llamado a solventar las ineficiencias del sistema, que como hemos visto anteriormente, quedaban patentes, sin embargo, no hubo éxito en el objetivo de inscribir las participaciones sociales en Registro de Bienes

Muebles, existen, de hecho, resoluciones contradictorias sobre la materia de la entonces Dirección General de los Registros y del Notariado. En primer lugar, se dictó una resolución de **12 de Julio de 2002** en la que plenamente se defendía la inscripción de las participaciones sociales en el Registro de Bienes Muebles, incluso desarrollando la operativa para efectuar dicha inscripción, pero al poco tiempo, el 29 de enero de 2003, parece que la Dirección General cambia de criterio, al negar la posibilidad de inscripción de participaciones sociales en el Registro de Bienes Muebles. Criterio que ha sido mantenido hasta nuestros días.

Como señaló García Valdecasas el fracaso del sistema planteado pudo deberse a la **inadecuación del citado Registro de Bienes Muebles para practicar dichas inscripciones, ya que se trata de un registro totalmente independiente del Registro Mercantil**. Dicho autor en un artículo publicado en *Notarios y Registradores* el 30 de Marzo de 2005 sostuvo de nuevo la inscribibilidad de las participaciones en el Registro Mercantil.

El sistema sostenido por el autor pasaba por entender que el primer acceso de las participaciones sociales al Registro Mercantil se produce mediante la inscripción de la escritura de constitución o el aumento de capital según el caso. Mientras que a través de las reducciones de capital se produce la extinción de las participaciones afectadas y su desaparición del tráfico jurídico.

Una vez producida esta inmatriculación, y a través del principio de tracto sucesivo, podrían llevarse a cabo las inscripciones de transmisiones posteriores sin mayores dificultades.

III. REGULACIÓN ACTUAL

La regulación actual se sienta sobre la base de la vigente Ley de Sociedades de Capital de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido mediante Real Decreto Legislativo 1/2010. La Ley de Sociedades de Capital, en su artículo **Artículo 106. Regula la documentación de las transmisiones de participaciones sociales, disponiendo:**

1. La transmisión de las participaciones sociales,

así como la constitución del derecho real de prenda sobre las mismas, deberán constar en documento público.

La constitución de derechos reales diferentes del referido en el párrafo anterior sobre las participaciones sociales deberá constar en escritura pública.

2. El adquirente de las participaciones sociales podrá ejercer los derechos de socio frente a la sociedad desde que ésta tenga conocimiento de la transmisión o constitución del gravamen.

Se aprecia que no se varía en modo alguno el régimen jurídico previsto en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada anteriormente.

La ley queda desarrollada por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil. Nótese que, como gran parte de la doctrina mantiene sería necesaria una adaptación de la del reglamento del 96 a la actual Ley de Sociedades de Capital, que a pesar de ser un texto refundido ha sufrido numerosas modificaciones que harían conveniente una mejor coordinación entre textos legales.

La única referencia a participaciones que podemos encontrar en el Reglamento del Registro Mercantil de 1996 es con relación a las Agrupaciones de Interés económico concretamente en el **Artículo 264. Contenido de la hoja. Al disponer que:**

En la hoja abierta a cada agrupación de interés económico se inscribirán, además de las circunstancias previstas en el artículo 94, en la medida en que sean compatibles con su específica regulación, la admisión de nuevos socios con indicación, en su caso, de la cláusula por la que se les exonera de las deudas anteriores a la misma, así como la separación o exclusión de los existentes, y la transmisión de participaciones o fracciones de ellas entre los socios.

Partiendo de la regulación citada anteriormente, hemos de plantearnos hacia donde hemos de dirigirnos para lograr de nuevo la inscripción registral de las participaciones sociales. Volviendo en esencia al sistema anterior a la regulación de 1990. No pueden negarse los beneficios que para la sociedad conllevaría, dotando de mayor seguridad y publicidad el tráfico jurídico y facilitando la operativa jurídica tanto

a acreedores particulares, como a la propia administración, produciendo así mismo un refuerzo del crédito.

Antes de entrar en el análisis del sistema de publicidad de las participaciones sociales, es preciso hacer un análisis de la naturaleza jurídica de las participaciones sociales, su régimen de transmisibilidad y las posibilidades que ofrece su configuración especial.

IV. NATURALEZA JURÍDICA DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES. ANALOGÍAS Y DIFERENCIAS CON LAS ACCIONES

Las participaciones sociales, al igual que las acciones, no son sino partes alicuotas del capital social de las sociedades de capital.

Así se deduce de los artículos 1 y 90 de la LSC.

Artículo 1 Sociedades de capital.

2. En la sociedad de responsabilidad limitada, el capital, que estará dividido en participaciones sociales, se integrará por las aportaciones de todos los socios, quienes no responderán personalmente de las deudas sociales.

3. En la sociedad anónima el capital, que estará dividido en acciones, se integrará por las aportaciones de todos los socios, quienes no responderán personalmente de las deudas sociales.

Artículo 90 Participaciones sociales y acciones.

Las participaciones sociales en la sociedad de responsabilidad limitada y las acciones en la sociedad anónima son partes alicuotas, indivisibles y acumulables del capital social.

Por lo tanto, en un primer momento, las participaciones y las acciones cumplen una función esencial en las sociedades de capital, que es la de distribuir los derechos de los socios relativos al capital social. Así, determinan los derechos de cada socio sobre las ganancias sociales, la cuota de liquidación, el derecho de preferencia, devolución de aportaciones por reducción de capital....

No debemos olvidar el carácter esencial del capital en las sociedades de capital, al cual ya se refería Garrigues cuando afirmaba que: “Las sociedades de capital son un capital con personalidad jurídica”.

Es por ello que, la ostentación de derechos sobre este capital, confiere a su titular la cualidad de socio de la sociedad de capital, con todos los derechos que de esta condición se deriva.

Artículo 91 Atribución de la condición de socio.

Cada participación social y cada acción confieren a su titular legítimo la condición de socio y le atribuyen los derechos reconocidos en esta ley y en los estatutos.

Atendiendo exclusivamente a esta condición de las participaciones y de las acciones, la titularidad de estas se relaciona con el aspecto más personal de la sociedad, ya que la cualidad de socio implica la participación en el órgano social que conforma y expresa la voluntad de la sociedad, la junta general.

Desde este punto de vista, la publicidad de este carácter de socio, debería articularse a través de la inscripción de las participaciones en el Registro Mercantil, como registro de personas, tal y como veremos después.

Ahora bien, es indudable que las participaciones y las acciones, atribuyen un derecho de contenido económico, en tanto que la participación en el capital social es una participación en las aportaciones iniciales de los socios, así como en el derecho a percibir los beneficios distribuibles y en las reservas de la sociedad.

Atendiendo a este contenido económico, se observan importantes diferencias entre las participaciones sociales y las acciones.

A ellas se refiere el **artículo 92 de la LSC** cuando dispone:

1. Las acciones podrán estar representadas por medio de títulos o por medio de anotaciones en cuenta. En uno y otro caso tendrán la consideración de valores mobiliarios.

2. Las participaciones sociales no podrán estar representadas por medio de títulos o de anotaciones

en cuenta, ni denominarse acciones, y en ningún caso tendrán el carácter de valores.

Es decir, las acciones son verdaderos valores mobiliarios, de conformidad con la definición que de ellos realiza la Ley del Mercado de valores en su artículo 2.

“...entendiendo como tales cualquier derecho de contenido patrimonial, cualquiera que sea su denominación, que, por su configuración jurídica propia y régimen de transmisión, sea susceptible de tráfico generalizado e impersonal en un mercado financiero...”.

Las participaciones, no atienden a esta definición, de forma que configura como un valor, entendido como derecho de contenido económico, pero que no puede ser susceptible de un tráfico personal e individualizado en un mercado financiero, sino que su régimen de transmisión se sujeta a las reglas ordinarias de título y modo, y a las reglas de capacidad previstas en el Código Civil en materia de menores, personas sujetas a medidas de apoyo, o personas casadas.

El fundamento de esta diferencia radica en la esencia misma de la sociedad de responsabilidad limitada, que se configura como una sociedad de carácter más cerrado y de confianza entre los socios que la integran, lo que justifica la existencia de importantes restricciones a su transmisión que se recogen en los artículos 106 y siguientes de la LSC.

La cuestión que ahora debemos abordar es: ¿deben las participaciones y las acciones negociadas en un mercado financiero, someterse a un mismo régimen de publicidad?

La publicidad de las acciones debe realizarse a través de los instrumentos del mercado financiero, que es donde corresponde realizar la negociación sobre la transmisión de la acción.

Esta publicidad se articula a través de la necesaria constancia en una anotación en cuenta, que opera como un registro en el que se hace constar las sucesivas transmisiones, y cuya llevanza corresponde a los titulares autorizados por el mercado de que se trate.

Este régimen de publicidad, permite dar transparencia al mercado financiero, conociendo la titularidad de las acciones y permitiendo su embargabilidad.

Además, esta transparencia se ha reforzado a través de la utilización de tecnología de registro distribuido, a la que nos referiremos más adelante.

Las participaciones no pueden seguir este sistema de publicidad, ya que no están sometidos al régimen de los mercados financieros. La forma de acreditar las transmisiones de las participaciones es a través del libro registro de socios.

Este libro de socios es un elemento de acreditación frente a la sociedad de la condición de socio, y a ello se refiere el **Artículo 104 de la LSC** cuando dispone en su párrafo segundo: *“La sociedad sólo reputará socio a quien se halle inscrito en dicho libro”*.

Pero este libro resulta del todo insuficiente, ya que como vemos, no da un conocimiento de la condición de socio ad extra, quedando en todo caso supeditada su publicidad a la decisión del órgano de administración, a quien corresponde la llevanza y custodia de este libro.

Por lo tanto, el régimen de publicidad de las transmisiones adolece de una importante falta de transparencia, en tanto que no existe una entidad, ajena a la sociedad, encargada de dar publicidad de las transmisiones y derechos que se constituyan sobre las participaciones, ni que permita equilibrar los intereses de los acreedores de los socios cuando estos quieran dirigirse contra el patrimonio del socio y pretendan el embargo de las participaciones.

Asimismo, la utilización de un libro registro de socios, confunde, en esencia, la función de registro de personas y de bienes, ya que sirve para hacer constar la cualidad de socio, que como sabemos atiende a la esencia personal de la sociedad, y a la vez, para hacer constar la constitución de derechos reales y gravámenes sobre las participaciones, que atiende al contenido económico de la participación.

Sería preferible, por lo tanto, un sistema de publicidad en el que se pusiera de manifiesto, por un lado el contenido económico, basado en una publicidad semejante a la que producen los registros de bienes, y por otro lado el aspecto personal, como miembro del órgano asambleario de la sociedad, en un registro de personas.



V. SISTEMA DE PUBLICIDAD DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

Hecho este análisis sobre la evolución legislativa en materia de transmisión de participaciones y de la especial naturaleza de las participaciones frente a las acciones, nos compete ahora entrar en el estudio en profundidad de los medios de publicidad registral de los que pueden gozar las participaciones de las SL en los distintos registros jurídicos.

Como punto de partida, podemos estructurar la publicidad de las participaciones sociales, a través del siguiente esquema:

1. Inscripción en el Registro Mercantil de las participaciones de cada sociedad, en la hoja abierta a la misma.
2. Inscripción del gravamen sobre las participaciones en el Registro de Bienes Muebles.
3. Sistema mixto que permita una inscripción de las participaciones en uno de los registros, y reflejo de dicha inscripción en el otro Registro, logrando una coordinación de cada una de ellas.
4. Llevanza registral del libro de socios en el

registro Mercantil, con la consiguiente calificación por parte del Registrador Mercantil, de las operaciones de transmisión de las acciones, y reflejo registral de dichas transmisiones.

V. I INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL

El registro mercantil tiene por objeto la inscripción de las diferentes sociedades y la publicidad de los hechos que afectan a la existencia y desarrollo de la sociedad, jugando un papel activo en la configuración de la persona jurídica como institución, dotándole de la personalidad propia del tipo social elegido.

Artículo 33 Efectos de la inscripción.

Con la inscripción la sociedad adquirirá la personalidad jurídica que corresponda al tipo social elegido.

Del mismo modo, la hoja abierta a la sociedad incorpora datos que, sin afectar a la personalidad jurídica en sí, afecta a la composición y estructura de sus órganos de representación, de forma que da publicidad a los terceros de quien puede actuar en representación de la sociedad, con independencia de

los efectos particulares que ad intra se producen entre la sociedad y su representante.

Es por ello que la inscripción del administrador, o del apoderado general por el nombrado, adquiere un carácter de obligatorio, siendo constitutiva la inscripción de cargos de delegación de facultades.

Artículo 215 Inscripción del nombramiento.

1. El nombramiento de los administradores, una vez aceptado, deberá ser presentado a inscripción en el Registro Mercantil haciendo constar la identidad de los nombrados y, en relación a los administradores que tengan atribuida la representación de la sociedad, si pueden actuar por sí solos o necesitan hacerlo conjuntamente.

2. La presentación a la inscripción deberá realizarse dentro de los diez días siguientes a la fecha de la aceptación.

Artículo 249 Delegación de facultades del consejo de administración.

2. La delegación permanente de alguna facultad del consejo de administración en la comisión ejecutiva o en el consejero delegado y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

Ahora bien, el alcance de la inscripción del administrador, surte efectos en cuanto que sirve para determinar el elemento personal de pertenencia al órgano de administración, quedando fuera las limitaciones internas que entre la sociedad y el administrador puedan estar establecidas.

Así se deriva del artículo 234 LSC *Cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros.*

De ello se deduce que la publicidad del órgano de administración tiene por objeto producir cognoscibilidad general, erga omnes, de quienes son los titulares del órgano, y por lo tanto dar la seguridad en el mercado de que la persona que opera bajo el amparo de la inscripción de su cargo en el Registro

Mercantil, puede representar a la sociedad.

Ahora bien, ¿qué ocurre con el otro órgano social?

La sociedad está formada, como bien sabemos, de un órgano que sirve para conformar la voluntad de la sociedad, y que a su vez está formada por todos los socios que ostentan la titularidad de una o varias participaciones sociales.

Este órgano carece de todo medio de publicidad, más allá del libro de socios al que nos hemos referido *ud supra*.

La cuestión acerca de si es razonable o no, este sistema de opacidad, debe resolverse atendiendo a la cuestión de las ventajas que un sistema de publicidad semejante al establecido para los administradores puede aportar a la seguridad del tráfico.

A título ejemplificativo, podemos citar las siguientes:

a) Autorizaciones que la junta general debe otorgar a los administradores.

Por regla general, el órgano de administración es el competente para desarrollar todos los actos comprendidos en el objeto social, de forma que la voluntad de la sociedad, que nace y se configura en la junta general, se hace efectiva frente a terceros, a través de este órgano de administración.

No obstante, existen algunos supuestos, en los que la voluntad de ejecución requiere una autorización expresa de la junta general, de forma que la obtención o no de esta autorización puede afectar a la validez del propio acto.

Este es el caso de las adquisiciones onerosas de las S.A. y de la adquisición y transmisión de activos esenciales.

En estos casos, parece razonable que, un conocimiento de los miembros de órgano de administración, aporta mayor transparencia al tráfico mercantil, en tanto que la participación de quien no puede reputarse socio, produciría ab initio la pérdida de eficacia del acto, y el consecuente cierre del registro.

También los terceros conocerían la validez del acuerdo adoptado, sin necesidad de acudir al libro registro de socios.

b) Actos de trascendencia para la sociedad que deben ser aprobados por la junta general.

La mayoría de los actos inscribibles en el RM, requieren un acuerdo previo de la junta general. Tal es el caso de la modificación de estatutos, aumento o reducción del capital social, modificaciones estructurales de las sociedades de capital...

En todos estos casos, la calificación del Registrador se fundamenta en la adecuada formación de la voluntad social y la adecuada instrumentación pública de la misma.

Respecto de la primera, la calificación no alcanza a la realidad de la titularidad de las aportaciones que los partícipes en la reunión dicen ostentar, sino en la manifestación que de la misma realizan los administradores al certificar el acta del acuerdo, o a la manifestación del presidente y secretario de la reunión en el acta.

Es indiscutible que, la inscripción de las participaciones permitiría calificar la realidad de estas titularidades, en tanto que solo se reputaría socio a quien aparezca inscrito en el RM.

c) Actos de transmisión de las participaciones.

Tal y como hemos visto anteriormente, la transmisión de participaciones está sujeta en las SL, a mayores limitaciones, que se derivan no solo de la ley sino también, de los estatutos inscritos en la sociedad.

En ocasiones pueden incluso estar amparados en pactos parasociales o protocolos familiares que aparecen depositados en el RM.

La admisibilidad de la inscripción de las participaciones, supondría un efecto añadido de control de la legalidad de dicha transmisión, de forma que nadie podría adquirir una participación sin previa calificación por el registrador de que la transmisión no afecta a ninguna de las limitaciones que pueden haberse impuesto por la sociedad. Esta calificación se basaría así mismo en todos los pactos parasociales y protocolos familiares de la sociedad, como elemento de calificación a disposición del registrador.

d) Transparencia en la titularidad real de las participaciones.

La exigencia actual de manifestación del titular real de las sociedades inscritas y su inscripción en el Registro de titularidades reales, ha supuesto un avance muy importante en materia de transparencia de las

personas que se encuentran detrás de la sociedad.

Ahora bien, esta manifestación no ha conseguido erradicar el problema de la transparencia, en primer lugar, porque se trata de una manifestación, y en segundo lugar, porque el registrador no califica el alcance de la misma.

La titularidad real quedaría completamente solventada con la inscripción de las participaciones en el RM, con todo lo que ello conlleva en materia de prevención de fraude discal y financiación de terrorismo.

e) Responsabilidad de los socios por la realidad de las aportaciones sociales.

Son múltiples los preceptos que imponen la responsabilidad de los socios como medida de protección del capital social y los terceros que contratan con la sociedad.

Así, podemos citar el régimen de responsabilidad en materia de aportaciones no dinerarias,

Artículo 73 Responsabilidad solidaria.

I. Los fundadores, las personas que ostentaran la condición de socio en el momento de acordarse el aumento de capital y quienes adquieran alguna participación desembolsada mediante aportaciones no dinerarias, responderán solidariamente frente a la sociedad y frente a los acreedores sociales de la realidad de dichas aportaciones y del valor que se le haya atribuido en la escritura.

O el caso de responsabilidad en materia de restitución de aportaciones por la vía de la reducción del capital social, o la liquidación de la sociedad.

Artículo 331 La responsabilidad solidaria de los socios de sociedades de responsabilidad limitada.

I. Los socios a quienes se hubiera restituido la totalidad o parte del valor de sus aportaciones responderán solidariamente entre sí y con la sociedad del pago de las deudas sociales contraídas con anterioridad a la fecha en que la reducción fuera oponible a terceros.

Artículo 399 Pasivo sobrevenido.

I. Los antiguos socios responderán solidariamente



de las deudas sociales no satisfechas hasta el límite de lo que hubieran recibido como cuota de liquidación.

Es indudable que, respecto de terceros de buena fe, la exigencia de responsabilidad se vería facilitada en el caso de que conste en el RM los que en cada momento ostentan la condición de socio, sin necesidad de probar la fecha de la adquisición y por lo tanto del devengo de la responsabilidad.

Estos son meros ejemplos del alcance en materia de transparencia y control de legalidad que tendría la inscripción de participaciones, y las grandes aportaciones que ello produciría en materia de seguridad del tráfico mercantil y en la seguridad jurídica de los miembros de la sociedad.

V. II INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES

Frente al Registro Mercantil, el Registro de Bienes Muebles se erige como un registro de derechos, y frente al Registro de la Propiedad, como un registro

de gravámenes sobre los bienes muebles.

Como hemos visto anteriormente, las participaciones tienen un valor económico indudable, en cuanto representan los derechos de su titular a percibir los beneficios de la sociedad y la cuota resultante de la liquidación.

Este valor económico hace que la participación pueda verse sometida a la constitución de derechos reales sobre cosa ajena, como el usufructo o la prenda, así como a cargas o gravámenes derivados de procedimiento de ejecución, como el embargo.

Esta constitución de derechos reales se regula en los siguientes preceptos.

Artículo 127 Usufructo de participaciones sociales o de acciones.

I. En caso de usufructo de participaciones o de acciones la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho en todo caso a los dividendos acordados por la sociedad

durante el usufructo. Salvo disposición contraria de los estatutos, el ejercicio de los demás derechos del socio corresponde al nudo propietario.

El usufructuario queda obligado a facilitar al nudo propietario el ejercicio de estos derechos.

Artículo 132 Prenda de participaciones o de acciones.

1. Salvo disposición contraria de los estatutos, en caso de prenda de participaciones o acciones corresponderá al propietario el ejercicio de los derechos de socio.

El acreedor pignoraticio queda obligado a facilitar el ejercicio de estos derechos.

Artículo 133 Embargo de participaciones o de acciones.

En caso de embargo de participaciones o de acciones, se observarán las disposiciones contenidas en el artículo anterior siempre que sean compatibles con el régimen específico del embargo.

La inscribibilidad de los derechos reales y gravámenes sobre las participaciones adquiriría, indudablemente, un mayor grado de seguridad jurídica permitiéndose su inscripción en el Registro de Bienes Muebles, ya que quedaría sometida a los principios de legalidad, legitimación y fe pública propios de este registro.

Del mismo modo, se daría un mayor cumplimiento al principio de responsabilidad patrimonial universal, en tanto que las participaciones gozarían de la garantía que en materia de prioridad permitiría otorgar este registro.

También en materia de publicidad formal en tanto que podrían conocerse los gravámenes existentes sobre las participaciones, sin necesidad de depender de la manifestación de los administradores que estos puedan realizar acerca del contenido del libro registro de socios.

La inscripción del gravamen sobre las participaciones se realizaría a través de la figura de la prenda sin desplazamiento, ya que es la que aparece más conforme a la naturaleza propia del derecho económico que representa cada participación.

Debemos recordar en este punto que, las participaciones no son valores mobiliarios en los términos del artículo 2 de la LMV, sino derechos perfectamente identificables. Esta identificabilidad del derecho, que se relaciona con el carácter no fungible de la participación, es la exigencia que, para la constitución del derecho real de hipoteca mobiliaria se recoge en los diferentes preceptos de la Ley Hipoteca Mobiliaria y prenda sin Desplazamiento.

Así se declara en la Exposición de Motivos de la propia ley:

La acción real ha tenido siempre, como elemento indispensable, la identidad de la cosa; por eso, teóricamente, no ha sido posible construir derechos reales perfectos sobre cosas genéricas ni sobre cosas futuras. El grado de perfección en cuanto a la identidad de la cosa y su reflejo consiguiente en documentos y Registros públicos, ha llevado a la Comisión a distinguir dos grupos de bienes: los de identificación semejante a la de los inmuebles y, por tanto, como éstos, claramente susceptibles de hipoteca, y los de identificación menos perfecta y, por consiguiente, de un derecho de más difícil persecución, que quedan dentro de la figura clásica de la prenda, si bien sustituyéndose por la publicidad registral el requisito del desplazamiento de posesión. Más que la instauración de dos figuras jurídicas nuevas se trata de trasplantar ciertos bienes muebles, que por su función económica lo merecen, y cuya perfección identificadora lo permite, al régimen jurídico de la hipoteca de los inmuebles, de tan notorio desenvolvimiento técnico y económico en España, todo ello partiendo de la misma naturaleza y cualidades de las cosas muebles sin forzadas ficciones de asimilación a los inmuebles.

Artículo 53.

También podrá constituirse prenda sin desplazamiento sobre los bienes que a continuación se expresan, aunque no formen parte de las explotaciones a que se refiere el artículo anterior:

Primero. Las máquinas y demás bienes muebles identificables por características propias.

Artículo 54.

Los derechos de crédito, incluso los créditos futuros, siempre que no estén representados por valores y no tengan la consideración de instrumentos financieros a los efectos de lo previsto en el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública, podrán igualmente sujetarse a prenda sin desplazamiento. Para su eficaz constitución deberán inscribirse en el Registro de Bienes Muebles.

A este carácter de identificabilidad, se refiere, también, la Ley de Venta a Plazos de bienes muebles en su artículo 1: *Ámbito de aplicación.*

1. *La presente Ley tiene por objeto la regulación de los contratos de venta a plazos de bienes muebles corporales no consumibles e identificables, de los contratos de préstamo destinados a facilitar su adquisición y de las garantías que se constituyan para asegurar el cumplimiento de las obligaciones nacidas de los mismos.*

2. *A los efectos de esta Ley, se considerarán bienes identificables todos aquellos en los que conste la marca y número de serie o fabricación de forma indeleble o inseparable en una o varias de sus partes fundamentales, o que tengan alguna característica distintiva que excluya razonablemente su confusión con otros bienes.*

Estas consideraciones acerca de la identificación del bien, han permitido aplicar conceptos propios del derecho real de hipoteca, a los bienes muebles, dado lugar a la hipoteca mobiliaria o a la prenda de derechos incorporales.

Podemos extraer, de estas consideraciones, tres importantes conclusiones:

1. El desplazamiento posesorio, en el sentido del control factico y jurídico de la cosa dada en garantía, supone, por regla general, un perjuicio para el titular de la cosa y para el fomento del crédito, en tanto que bloquea el contenido económico de la cosa dada en garantía.

En este sentido, Diez Picazo¹ afirma: *“creemos que la idea de la causa servitutis es un factor muy útil para la solución del problema de los límites de los derechos reales atípicos en aquellos ordenamientos que admiten*



el numerus apertus. No basta para constituir un derecho real atípico la pura y simple voluntad del propietario o la voluntad del propietario de acuerdo con otra persona. Es menester que la función económico social, que con la constitución del derecho real se trata de conseguir, exija la especial forma de afectación del bien que el derecho real lleva consigo, y que lo impongan así la legítima utilidad que se trata de obtener y la naturaleza de esta utilidad, en relación con los bienes que de ella constituyen objeto”.

2. Las tendencias legislativas modernas, se centran en la idea de la oponibilidad mediante un sistema de publicidad basado en un registro jurídico de propiedad, en el que tenga su lugar el juego de prioridad que se da entre los derechos de garantía constituidos en relación a la misma cosa.

3. El valor residual del desplazamiento posesorio como medida de garantía, queda relegado a la categoría de bienes muebles fungibles que no sean susceptibles de identificación.

Sin duda, la inscribibilidad de las participaciones en el Registro de Bienes Muebles sería una línea más en esta tendencia legislativa.

VIII INSCRIPCIÓN COORDINADA ENTRE EL REGISTRO MERCANTIL Y EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES

Indudablemente, el análisis realizado nos lleva a concluir que esta es la mejor alternativa para la

¹ Luis Diez Picazo, Fundamentos de Derecho civil patrimonial III, Civitas, Madrid, 2008

inscripción de las participaciones, ya que permite coordinar el carácter personal y económico que representa la participación social en esencia.

De esta forma, el carácter personal de socio, se inscribe en el Registro Mercantil, registro que atiende a la persona jurídica que emana del contrato social y donde se hacen constar los miembros que configuran el órgano asambleario y el órgano ejecutor.

El carácter económico-real de la participación se inscribe en el registro de bienes muebles identificables, siempre que sobre ellas se constituyan alguna carga o gravamen.

Así, se evita la constancia de derechos reales en un derecho de personas, y la constancia de meras titularidades en un registro de gravámenes.

La cuestión a aclarar en este punto es la de la necesaria coordinación entre ambos registros. En este sentido, no está nuestro ordenamiento exento de ejemplos de coordinación en este punto. Como ejemplo podemos citar:

1. Coordinación Registro Mercantil-Registro de la Propiedad.

La coordinación entre el registro de la propiedad y el Registro Mercantil se logra a través de la previa inscripción del acto social en el mercantil, para que pueda acceder el acto real que, sobre los bienes inmuebles de la sociedad, se deriva de esta inscripción.

Artículo 383.

No podrá practicarse a favor de Sociedad mercantil ninguna inscripción de aportación o adquisición por cualquier título de bienes inmuebles o derechos reales, sin que previamente conste haberse extendido la que corresponda en el Registro Mercantil.

Una vez practicada la inscripción en el Registro de la Propiedad, podrá volverse a presentar el título en el Mercantil para que, por nota al margen de la respectiva inscripción, se hagan constar las inscripciones efectuadas en aquél.

2. Coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Registro de bienes Muebles.

Se plantea en aquellos supuestos en los que la hipoteca de un inmueble puede entrar en colisión con

la hipoteca de los bienes muebles existentes en la finca hipotecada.

Esta colisión se resuelve atendiendo a:

Artículo 75.

Cuando se hipoteque un establecimiento mercantil o maquinaria industrial o se pignoren bienes susceptibles, uno y otros, de extenderse a ellos la hipoteca del inmueble donde están instalados, conforme al artículo III de la Ley Hipotecaria, se hará constar la constitución de la hipoteca o de la prenda, al margen de la inscripción de dominio del inmueble a favor del que hipoteca o pignora. Igual nota se extenderá al margen de la inscripción de la concesión del tranvía cuando se hipotequen éstos.

Extendida esa nota marginal, la hipoteca mobiliaria o la prenda serán preferentes, en cuanto a dichos bienes, respecto a cualquier hipoteca inmobiliaria o gravamen que se inscriba posteriormente con pacto de extensión a los mismos.

Si en el Registro apareciere inscrito, a favor del que hipoteca o pignora, el derecho de arrendamiento del local donde radique el establecimiento mercantil o las máquinas hipotecadas o los bienes pignorados, se extenderá, igualmente, nota al margen de la inscripción correspondiente, en la que se hará constar la constitución de la hipoteca mobiliaria o de la prenda. Extendida esta nota surtirán los efectos señalados en el párrafo anterior.

Las referidas notas marginales se extenderán o cancelarán por los mismos títulos de constitución o cancelación de la hipoteca o de la prenda.

3. Necesaria coordinación entre Registro Mercantil y Registro de Bienes Muebles.

La coordinación en este caso que proponemos no atiende sino al mismo esquema que para los dos casos anteriores vienen impuestos en la ley.

La inscripción de la titularidad de las participaciones se practica en el Registro Mercantil, previa calificación por el registrador, erigiéndose éste en el único medio para que dicha titularidad produzca eficacia erga omnes.

En el momento de constituirse una prenda sin desplazamiento sobre la acción, ésta se presentará

para inscripción en el Registro de Bienes muebles, previa acreditación de la titularidad del constituyente del derecho real, a través de la información suministrada por el registrador Mercantil.

Una vez practicada la inscripción del gravamen en el Registro de bienes muebles, se remite comunicación de oficio por el registrador a cargo de este al Registrador mercantil, haciendo constar esta circunstancia por nota al margen de la inscripción de titularidad de la participación gravada.

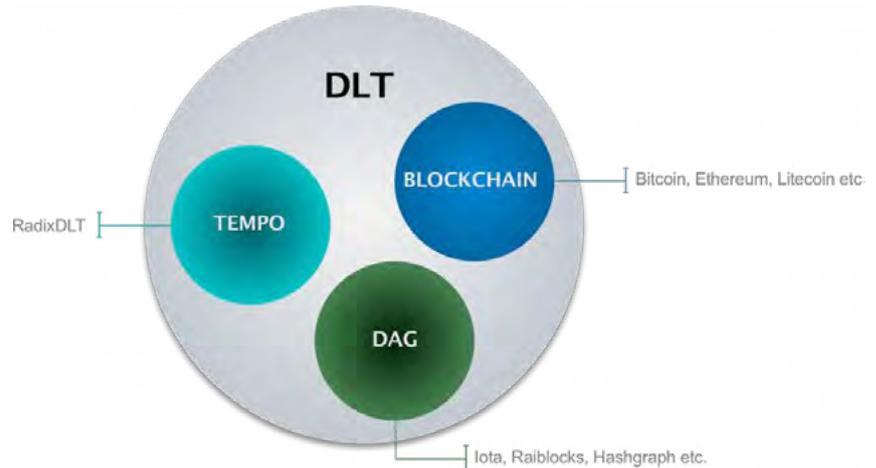
V. IV LLEVANZA DEL LIBRO REGISTRO DE SOCIOS POR EL REGISTRADOR MERCANTIL

Ya hemos visto que la cualidad de socio se hace efectiva, frente a la sociedad y los terceros, mediante la inscripción de las sucesivas transmisiones de las participaciones sociales de la que son titulares en el libro Registro de socios.

Este libro registro, cuya llevanza y custodia corresponde a los administradores, ha devenido del todo insuficiente a la hora de producir cognoscibilidad general, erga omnes, de la titularidad de las participaciones, ya que deja de lado, en muchas ocasiones al tercero de buena fe que tiene intereses en la sociedad.

Así, en cuanto a la posición del adquirente y del embargante de las participaciones sociales, Luis Fernández del Pozo pone de relieve:

Tomemos el caso del comprador de participaciones sociales de una limitada. Para empezar, el socio in fieri no tiene acceso a la consulta del libro registro de participaciones, que acaso ni exista ni se lleve por la sociedad. En el caso de existir dicho libro y de que quien le quiera vender las citadas participaciones esté dispuesto a apoderarle para la consulta o en condiciones de exhibir una certificación registral de su derecho -y aunque la fecha de expedición de las mismas sea muy próxima en el tiempo para no llevarnos sorpresa- nuestro eventual comprador de buena fe no tiene



ninguna garantía de que no exista un derecho extra-tabular (no inscrito) con preferencia extra-registral al suyo por estar basado en contrato con fecha fehaciente anterior: una venta anterior documentada en escritura pública, un embargo anterior no inscrito, una prenda con fecha fehaciente anterior etc. Evidentemente, pueden pactarse en el contrato las cautelas convencionales que se quiera contra la evicción o la existencia de las cargas ocultas, además de los remedios legales que se establecen en Derecho de los contratos, pero esas cautelas no siempre son suficientes o eficientes y tal vez sean costosas (se puede pedir una fianza, pagar un procedimiento de *Due Diligence* sobre todo en compras de un paquete de control etc.).

La cosa no es muy precisamente mejor en relación con el acreedor embargante de participaciones, incluso en embargos dictados en procedimientos administrativos o tributarios. Para empezar, al acreedor embargante le costará conocer los titulares de participaciones porque no tiene acceso al libro registro de socios. Ni que decir tiene que podrá en su caso contar con el auxilio judicial pero, como ocurre a menudo, el administrador que lleva el libro suele ser el propio embargado o persona puesta por el embargado quien no colaborará precisamente en la anotación del embargo en el libro registro que acaso ni se lleve. Tal vez el socio embargado haya “fabricado” incluso una venta con fecha anterior en el libro registro con la interposición de un socio inscrito antes de la anotación del embargo. De todas formas, aunque

el embargo se llegara a inscribir en el libro registro, la posición del acreedor embargante será peor que la que tienen acreedores embargantes anteriores, pignoratícios con fecha fehaciente o compradores en escritura de fecha anterior. El embargante se verá despojado de su derecho (si el verus dominus es persona distinta de su deudor) o verá postergado el rango.

Desde esta perspectiva, la protección a los terceros de buena fe mejoraría, al menos en relación a la situación que existe en la actualidad, con la llevanza del libro registro por el Registrador Mercantil, quien solamente practicara las correspondientes inscripciones previa calificación de la legalidad de la transmisión, de acuerdo con la ley y los estatutos, así como poniendo de manifiesto la existencia de dichas titularidades a las personas que acrediten un interés legítimo en la consulta.

En todo caso, se facilitaría la investigación jurídica del patrimonio de los socios a efectos de dar cumplimiento al principio de responsabilidad patrimonial universal.

Este sistema no resolvería el problema que hemos señalado en relación a la aplicabilidad de principios hipotecarios que son esenciales en materia de publicidad de las garantías mobiliarias sobre las participaciones, pero al menos supondría un avance respecto de la situación actual.

VI. USO DE LAS TECNOLOGÍA DE REGISTRO DISTRIBUIDO PARA FACILITAR EL SISTEMA DE PUBLICIDAD PROPUESTO

La tecnología de registro distribuido, puede facilitar, sin lugar a dudas, la publicidad y registro de las participaciones sociales.

El uso de esta tecnología puede desarrollarse, teniendo en cuenta el análisis anterior, en un doble sentido:

1. Llevanza de un registro de socios en DLT.
2. Tokenización de participaciones sociales en redes integradas en el registro Mercantil o de Bienes Muebles.

VI. I LLEVANZA DE UN REGISTRO DE SOCIOS EN DLT

Esta es sin duda la aplicación más sencilla que podríamos plantear de la tecnología Blockchain en materia de transmisión de participaciones.

Se trataría de un sistema de registro distribuido, cuya llevanza corresponda a los registradores mercantiles, que operarían como titulares de la red y como nodos validadores.

Como características de esta red se pueden señalar:

- a) La red sería del tipo abierta permissionada.
- b) Los permisos de acceso a la red y de consulta, se realizan por los registradores Mercantiles, que actuarían en todo caso como nodos validadores.
- c) El registro se integraría como una función accesoria del Registro mercantil, dejando constancia de la apertura del mismo en la hoja abierta a la sociedad.

El mecanismo de funcionamiento de este libro sería sencillo. Los interesados en la consulta de la titularidad de las participaciones, bien sea la sociedad bien un tercero, solicitarían el acceso a la información contenida en el libro al nodo validador correspondiente, quien, previa comprobación del interés legítimo, autorizaría la consulta de los datos.

Las sucesivas transmisiones se presentarían para su validación una vez que cumplan con los requisitos formales de acceso, que podría consistir bien en un documento público de transmisión, bien por la negociación realizada en plataforma autorizada, presentados en el Registro Mercantil. El registrador, previa comprobación de la legalidad de la transmisión, procedería a validar la operación, que quedaría inscrita el *ledger* previa generación de un *hash*.

Con este sistema se consigue una gran celeridad en la inscripción de las participaciones, y se aseguraría al mismo tiempo la seguridad del derecho sobre las participaciones y las titularidades de las mismas, ya que se admitiría en todo caso, el uso de smart contracts que simplificarían los procesos internos de la inscripción.

VI. II TOKENIZACIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES EN REDES INTEGRADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL O DE BIENES MUEBLES

En este segundo caso de uso, nos encontramos con una integración de mayor grado de la tecnología, que permite una optimización de todas las ventajas que esta puede ofrecernos.

El esquema de su utilización, parte de la integración de la tecnología Blockchain en la llevanza de la sección del Registro Mercantil destinada a la publicidad de las participaciones. El modelo de red sería el descrito en el apartado anterior, pero con una diferencia esencial, no se trataría de un servicio accesorio al Registro Mercantil depositado en este, sino que integraría la infraestructura del propio registro mercantil.

Este cambio de perspectiva implica, *ab initio*, la aplicación a la información registrada y suministrada en la red, de los principios de legalidad, publicidad, legitimación, oponibilidad, fe pública y prioridad propios del Registro Mercantil.

Este caso da cobertura al modelo mixto de publicidad que hemos comentado en el punto V. III., ya que es aplicable tanto al registro Mercantil como al de Bienes Muebles.

En cuanto al Mercantil, en el momento de la creación de las participaciones sociales, bien sea por la constitución de la sociedad, como por posteriores aumentos de capital, el Registrador encargado de la red, emitirá tokens representativos de cada una de las participaciones sociales, que operaran como el elemento de transmisión de la red permitida.

Los tokens representativos de las participaciones quedarán alojados en la red Registral, sin que en ningún caso pueda hablarse de participación tokenizada fuera de esta red. Los contratos que se celebren sobre estas participaciones, bien sean en forma digital en redes de contratación, bien sea en documentos

públicos tradicionales, se deberán presentar en la red para su inscripción, que se producirá previa autorización del Registrador. Únicamente se completará la transmisión cuando el token aparezca registrado en la red a nombre de su nuevo titular.

Este mismo modelo sería de aplicación a la sección correspondiente del Registro de Bienes Muebles, lo cual facilitaría en grado sumo la interoperabilidad entre registros, y el intercambio de información al que nos hemos referido anteriormente².

Este tipo de redes son las que están dando cobertura a la transmisión en el mercado de valores a las transmisiones de valores mobiliarios tokenizados en las redes DLT que se incluyeron en el *Pilot Regime* del mercado de valores.

La experiencia positiva de este caso, puede ser aprovechada por el Registro Mercantil, sustituyendo la figura de la ERIR por la del Registrador Mercantil correspondiente.

VII. CONCLUSIÓN

Como se ha puesto de manifiesto a lo largo de este trabajo, tanto desde un punto de vista histórico legislativo, como desde la perspectiva de las necesidades sociales actuales, la inscripción de las participaciones sociales en los registros en los términos expuestos es una asignatura pendiente hoy en día que debe superarse lo antes posible.

En nuestra opinión, sistema más adecuado es el de coordinación entre el Registro Mercantil y el Registro de Bienes Muebles, dándole a la participación social una doble perspectiva, como derechos que corresponden al socio y como vertiente económica susceptible de gravamen.

La tecnología DLT puede servir como base del sistema mediante su implantación en los registros, siendo la herramienta más adecuada para cumplir la función expuesta.

² Este modelo se basa en la construcción teórica de las redes permitidas que pueden dar cobertura a la tokenización inmobiliaria, y que se detallan en profundidad en el artículo Tokenización inmobiliaria desde una perspectiva registral, de Luis Arnáez Fernández, pendiente de publicación.

Homenaje a

**RAFAEL CASTIÑEIRA
FERNÁNDEZ-MEDINA**
con motivo de su jubilación



Vida Corporativa



*Rafael Castiñeira Fernández-Medina
Registrador jubilado*

SONETO

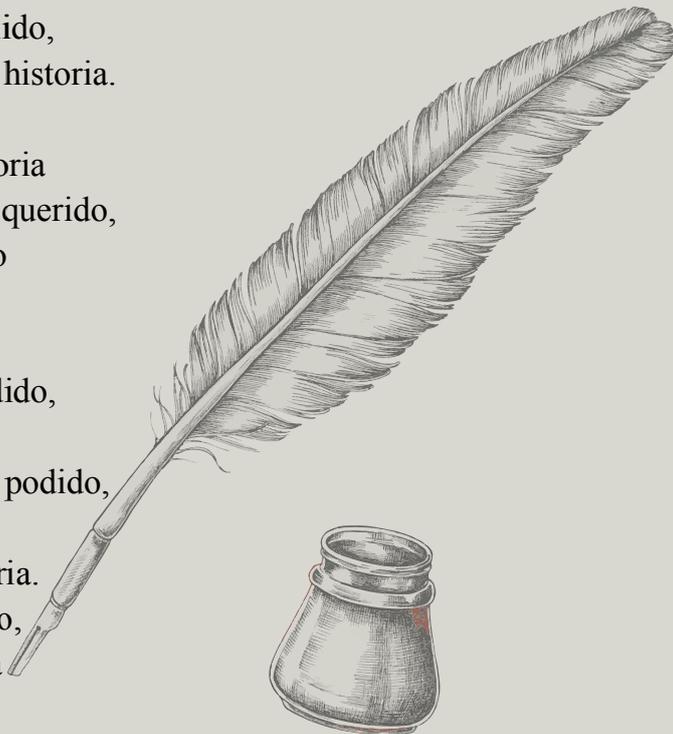
DESPEDIDA Y CIERRE

Así me voy, con más pena que gloria,
encantado de haberos conocido
y satisfecho con el deber cumplido,
sin dejar huella en los libros de historia.

Solo quiero guardar en la memoria
a aquellos que me quieren y he querido,
pues lo demás carece de sentido
en esta vida corta y transitoria.

Pido perdón a quien haya ofendido,
aquí va mi disculpa expiatoria,
quien lo intentó conmigo no ha podido,

mas le dicto sentencia absolutoria.
Y con estas palabras me despido,
lo mío nunca ha sido la oratoria



Vida Corporativa



*Manuel Galán Quesada
Vicedecano Territorial
Registrador de la Propiedad de
Aguilar de la Frontera*

Homenaje a

RAFAEL CASTIÑEIRA FERNÁNDEZ-MEDINA

El pasado tres de abril, con gran éxito de participación y pese a las reticencias iniciales del protagonista, nos reunimos en el restaurante el Bosque para homenajear a Rafael Castiñeira, por su jubilación.

Allí, en su discurso, se definió como un registrador muy provinciano que, salvo en su destino inicial, Huéscar, donde la oficina se caldeaba quemando cáscaras de almendra, siempre ha desarrollado su carrera en Córdoba: Priego, Lucena, Córdoba 4, Córdoba 2 y Córdoba Mercantil.

No significa que no sea una persona muy viajada. Conoce muchísimo mundo, pero a casi todos los lugares a que ha llegado les encuentra defectos más o menos graves que le fastidian la experiencia y le permiten luego hacernos reír hasta las lágrimas cuando nos relata su último viaje.

Tal vez sea porque, como decía mi padre, al cordobés lo caracteriza su incapacidad de asombro.

Brillante por naturaleza, no se ha prodigado nunca en conferencias ni mesas redondas.

Ha preferido siempre hacer el Derecho desde su despacho y si había tertulia jurídica, que fuera con íntimos amigos, como la que tuvieron, todos los miércoles, durante los años ochenta, con Juan José Jurado, José Carlos Navajas, Salvador Muñoz, cineasta, y Carlos Cabezas, decorador, como habituales.

Mordaz en su conversación, hasta cáustico en ocasiones, es culé sólo por fastidiar. Tiene, sin embargo, un gran corazón y un sentido muy elevado de la amistad, del que nos ha dado buena muestra estos últimos días. Tiene sus defectos, claro. Sólo expresan su grandísima humanidad.

No hay fotos del evento, porque fuimos tantos los que nos alegramos de acompañar a Rafa que la tarde pasó muy rápida, como debe ser.

Tampoco ilustro esta pequeña reseña con foto del homenajeado. No he encontrado ninguna en que estuviera callado.

EXAMEN DE LAS REPERCUSIONES REGISTRALES DE LA NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO A LA LUZ DE LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

El 18 de marzo tuvo lugar la celebración en el salón de actos del Decanato de la sesión pública y solemne organizada conjuntamente con la Real Academia Sevillana de Legislación y Jurisprudencia “Examen de las repercusiones registrales de la nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado a la luz de la Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea”, dictada por D. Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid.



JORNADA: “ALQUILER DE ALOJAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN”

PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS REGISTRALES Y URBANÍSTICOS PARA LA OBTENCIÓN DEL NÚMERO DE REGISTRO

El 20 de marzo ha tenido lugar la celebración en el salón de actos del Decanato de la Jornada “Alquiler de alojamientos de corta duración. Procedimiento y requisitos registrales y urbanísticos para la obtención del número de registro”.

La Jornada fue presentada por D. Manuel Ridruejo Ramírez, Decano Territorial de Andalucía Occidental.

D^a Rocío Perteguer Prieto, Directora del Servicio de Medio Ambiente y Consumidores del Colegio de Registradores, expuso la ponencia “Número de registro único de alquiler a la luz del Real Decreto

1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración”.

D^a Amparo Guerrero Núñez, Jefe del Servicio de Licencias e Inspección Urbanística de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, expuso “Aspectos urbanísticos de las viviendas de uso turístico”.

Moderó D^a María Luisa Martín Moreno-Torres, Registradora de la Propiedad de Almonte.





Imágenes de las Jornadas desarrolladas en el Salón de Actos del Decanato el 20 de marzo de 2025. Presenta el acto D. Manuel Ridruejo Ramírez, Decano Territorial de Andalucía Occidenta.



JORNADA: **PARCELACIONES Y EDIFICACIONES ASIMILADAS A FUERA DE ORDENACIÓN: PROBLEMAS ACTUALES Y POSIBLES SOLUCIONES**

El 23 de abril ha tenido lugar, en el salón de actos del Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores, la celebración de la XVI Jornada organizada conjuntamente con el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, “Parcelaciones y edificaciones asimiladas a fuera de ordenación: problemas actuales y posibles soluciones”.

Inauguró D^a Marilola Pérez Pino, Letrada de la Junta de Andalucía, Jefa del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

D^a Virginia Pérez Pino, Inspectora de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, expuso la ponencia “La colaboración del Registro de la Propiedad con las administraciones competentes para controlar los procesos parcelatorios ilegales”.

D. Eduardo Fernández Estevan, Registrador de la Propiedad de Aracena, expuso “La problemática registral de las parcelaciones: indicios y realidades”.

D. Hilario Hernández Jiménez, Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, expuso “Intervención municipal en los actos de segregación en suelo rústico”.

D^a María del Rocío Galvín Fañanas, Letrada de la Junta de Andalucía, Jefa de Equipo de Penal, Área de lo Contencioso, del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, expuso “El reproche penal a las parcelaciones ilegales”.

Clausuró D. Manuel Ridruejo Ramírez, Decano Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores.

Moderó la Jornada D^a Rosa Reyes Martínez, Letrada de la Junta de Andalucía, Asesoría Jurídica de la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública.



Las jornadas, que suman ya su edición número XVI, están organizadas conjuntamente con el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía



JORNADA: **PISOS TURÍSTICOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL**

ANÁLISIS DE LA ÚLTIMA REFORMA

El 29 de abril de 2025 ha tenido lugar la celebración en el salón de actos del Decanato de la Jornada “Pisos turísticos y propiedad horizontal. Análisis de la última reforma”, organizada conjuntamente por el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Sevilla y este Decanato Territorial.

La Jornada fue presentada por D. Manuel Ridruejo Ramírez, Decano Territorial de Andalucía Occidental y Dña. María Dolores García Bernal, Presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla.

D. Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla, expuso la ponencia “Pisos turísticos y propiedad horizontal: análisis de los acuerdos de la comunidad de propietarios”.



D. Juan Pablo Murga Fernández, Profesor Titular de Derecho Civil y Derecho Internacional Privado de la Universidad de Sevilla, expuso “Los problemas prácticos de la irretroactividad de los acuerdos limitativos”.

D. Santiago Molina Illescas, Registrador de la Propiedad de Camas y Vocal de Relaciones con las Universidades de este Decanato, expuso “La inscripción de viviendas de uso turístico en el Registro de la Propiedad”.

Moderó D. José Antonio de Paz Crespo, abogado, administrador de fincas, Vocal Primero del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla.

La clausura corrió a cargo de D. Manuel Espejo Lerdo de Tejada, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla, Director de la Cátedra de Derecho Registral de Sevilla, y D. Jesús Manuel González Gil, abogado, Vicepresidente Primero del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla.



INTERACCIÓN ENTRE EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El 13 de mayo de 2025 ha tenido lugar en el salón de actos de este Decanato la Presentación de la Cátedra de Derecho Inmobiliario y Registral de la Universidad Pablo de Olavide y la Jornada “Interacción entre el régimen económico matrimonial y el Registro de la Propiedad”, organizado conjuntamente por la Cátedra de Derecho Inmobiliario y Registral de la Universidad Pablo de Olavide de Sevilla y este Decanato Territorial.

El acto fue presentado por D. Manuel Ridruejo Ramírez, Decano Territorial de Andalucía Occidental, D. César Hornero Méndez, Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad Pablo de Olavide, y D. Juan Pablo Pérez Velázquez, Director de la Cátedra de Derecho Inmobiliario y Registral de la Universidad Pablo de Olavide.

D. Tomás Rubio Garrido, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla, expuso “La confesión de privatividad del artículo 1324 del Código civil.





Análisis a la luz de la nueva doctrina de la DGSJFP”, conferencia que fue presentada por Dña. Davinia Cadenas Osuna, Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad Pablo de Olavide.

D. Miguel Ángel Navarro Robles, Magistrado de la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección Civil 5ª, expuso “El convenio regulador: problemas actuales”, conferencia que fue presentada por Dña. Reyes Sánchez Lería, Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad Pablo de Olavide.

D. Juan José Pretel Serrano, Registrador Mercantil de Sevilla, expuso “La perspectiva registral de la tutela del acreedor ante la liquidación de la sociedad legal de gananciales”, conferencia que fue presentada por d. Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad de Morón de la Frontera, director del Servicio de Estudios y Delegado de Discapacidad y Mayores de este Decanato.

La clausura corrió a cargo de D. Santiago Molina Illescas, Registrador de la Propiedad de Camas y Vocal de Relaciones con las Universidades de este Decanato.

CONGRESO INTERNACIONAL: “GARANTÍAS REALES: PERFILES CRÍTICOS Y COMPARADOS”

El 26 de mayo de 2025 ha tenido lugar en el salón de actos del Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores la inauguración y primera sesión del Congreso Internacional “Garantías reales: perfiles críticos y comparados”, organizado conjuntamente por la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Sevilla y la Cátedra de Derecho Notarial de la Universidad de Sevilla.

Los directores del Congreso fueron D. Manuel Espejo Lerdo de Tejada, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla, D. Juan Pablo Murga Fernández, Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla, Dña. Carmen Vela Fernández Notario de Sevilla, y D. Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad de Morón de la Frontera, Director del Servicio de Estudios del Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores y Delegado de Discapacidad y Mayores de este Decanato.



El Congreso fue inaugurado por D. Manuel Ridruejo Ramírez, Decano Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores, y D. Manuel Espejo Lerdo de Tejada, Director de la Cátedra de Derecho Registral de la US y Catedrático de Derecho Civil.

D. Francisco Marín Castán, Ex Presidente del Tribunal Supremo y Magistrado emérito de la Sala Primera del Tribunal Supremo, expuso la Conferencia inaugural "La condición resolutoria expresa en la jurisprudencia".

A continuación tuvieron lugar dos mesas de ponencias.

La mesa de ponencias I estuvo moderada por D. Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Moguer y Vocal de Bases Gráficas y Nuevas Tecnologías del Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores.

D. Juan José Pretel Serrano, Registrador Mercantil de Sevilla, expuso "La hipoteca inmobiliaria y su ejecución: algunas cuestiones actuales".

D. Francisco Javier Gómez Gállego, Ex Director de la DGRN, Letrado adscrito a la DGRN, Registrador de la Propiedad, expuso "La reserva de dominio". La mesa de ponencias II estuvo moderada por D. Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad de Morón de la Frontera, Director del Servicio de Estudios del Decanato Territorial de Andalucía Occidental y Delegado de Discapacidad y Mayores de este Decanato.

D. Gorka Galicia Aizpurua, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad del País Vasco expuso "La opción de compra como instrumento de garantía en la doctrina de la DGSJFP".

D. Jaime Alcalde Silva, Profesor Titular de Derecho Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile, expuso "La prenda de créditos dinerarios".



NUEVA JUNTA DE GOBIERNO DE LA REAL ACADEMIA SEVILLANA DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA



El 123 de junio de 2025 ha tenido lugar la celebración de Junta General Extraordinaria para la renovación de los cargos de la Junta de Gobierno de la Real Academia Sevillana de Legislación y Jurisprudencia de la que este Decanato forma parte como miembro de Honor.

Han resultado elegidos la Excma. Sra. D.^a María del Amor Albert Muñoz para el cargo de Presidencia, el Ilmo. Sr. D. Juan José Pretel Serrano, Registrador Mercantil de Sevilla, para la Vicepresidencia, el Ilmo. Sr. D. Andrés Rodríguez Benot para la Tesorería y el Ilmo. Sr. D. Luis Enrique Flores Domínguez para la Secretaría.

Les transmitimos nuestra enhorabuena.



Excma. Sra. Dª María del
Amor Albert Muñoz
PRESIDENTA



Ilmo. Sr. D. Juan José Pretel Serrano
VICEPRESIDENTE



Ilmo. Sr. D. Andrés Rodríguez Benot
TESORERO



Ilmo. Sr. D. Luis Enrique
Flores Domínguez
SECRETARIO

Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Sevilla

Curso 2024/2025

FECHA	PONENTE	ACTIVIDAD
16 oct. 2024	Antonio Navarro Valiente Registrador de la Propiedad de Moguer	La hipoteca inmobiliaria: elementos estructurales y cuestiones actuales
23 oct. 2024	Gorka Galicia Aizpurua Catedrático de Derecho Civil, Universidad del País Vasco	El fundamento de la prohibición del pacto comisorio y la admisibilidad del pacto marciano en el sistema español de garantías reales
24 oct. 2024	Matthew Dyson Catedrático de Derecho y Director del Institute of European and Comparative Law de la Universidad de Oxford	Comparative law techniques for Spanish students
29 oct. 2024	Bruno Rodríguez-Rosado Catedrático de Derecho Civil, Universidad de Málaga	La causa del contrato: funciones y disfunciones
5 nov. 2024	Gabriel Macanás Vicente Profesor Contratado Doctor de Derecho Civil, Universidad de Murcia	El contrato de servicios. Formas de terminación contractual voluntaria: desistimiento, denuncia y mutuo disenso
6 nov. 2024	Jaime Alcalde Silva Profesor Titular de Derecho Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile	Las cartas de patrocinio, la garantía a primer requerimiento y el aval cambiario
13 nov. 2024	Clara Isabel Asúa González Catedrática de Derecho Civil, Universidad del País Vasco	Leasing mobiliario y garantía
18 nov. 2024	Javier García Oliva Catedrático de Derecho Universidad de Manchester, Universidad de Oxford, University College London	El sistema de fuentes en Derecho británico
20 nov. 2024	Juan Pablo Pérez Velázquez Profesor Titular de Derecho Civil, Universidad Pablo de Olavide	La carga de evitar o mitigar el daño derivado del incumplimiento del contrato
26 nov. 2024	Jaime Alcalde Silva Profesor Titular de Derecho Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile	La administración de la herencia en Derecho sucesorio chileno
10 dic. 2024	Alberto García Ruiz de Huidobro Registrador de la Propiedad de Morón de la Frontera	Urbanismo y Registro de la Propiedad: un ejemplo de la transformación urbanística y registral de Sevilla
30 ene. 2025	Seminario “Aspectos civiles y fiscales del Derecho de transmisión a la luz de la reciente Jurisprudencia” Bruno Rodríguez-Rosado Martínez-Echevarría (Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Málaga): “La transmisión de la delación en la jurisprudencia civil y fiscal del Tribunal Supremo”	
	Francisco Javier Gómez Gállego (Registrador de la Propiedad. Ex-Director General de los Registros y del Notariado): “El ius transmissionis en la doctrina de la Dirección General” Patricia Represa Polo (Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad Complutense): “El ius transmissionis a través de un caso práctico. Aceptación tácita de la herencia y determinación de los transmisarios”.	
12 feb. 2025	Seminario “Cuestiones actuales de Derecho chileno” Gian Franco Rosso (Catedrático y Director del Departamento de Derecho Civil y Romano de la Universidad de Los Andes): “Indivisibilidad de las servidumbres. Constitución ipso iure de servidumbre de paso por subdivisión del predio dominante”.	
	Yasna Otárola Espinoza (Profesora de Derecho Civil de la Universidad de Los Andes): “La determinación y cuantificación de los alimentos” Mario Opazo González (Profesor de Derecho Civil de la Universidad de Valparaíso): “El cuidado personal: en especial en situaciones de violencia familiar”	
4 mar. 2025	Johannes Liebrecht Catedrático de Historia del Derecho, Universidad de Zúrich	La renuncia anticipada a la legítima en Derecho alemán
22 abr. 2025	Fabían Elorriaga de Bonis Catedrático de Derecho Civil, Universidad Adolfo Ibáñez	Las legítimas en Derecho sucesorio chileno
29 abr. 2025	Jornada “Pisos Turísticos y Propiedad Horizontal: Análisis de la última reforma” Guillermo Cerdeira Bravo De Mansilla (Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla): “Pisos turísticos y propiedad horizontal: Análisis de los acuerdos de la comunidad de propietarios”	
	Juan Pablo Murga Fernández Profesor (Titular de Derecho Civil y Derecho Internacional Privado de la Universidad de Sevilla): “Problemas prácticos de la irretroactividad de los acuerdos limitativos” Santiago Molina Illescas (Registrador de la Propiedad de Camas): “Inscripción de viviendas de uso turístico en el Registro de la Propiedad”	

FECHA	PONENTE	ACTIVIDAD
26 y 27 may. 2025	Congreso internacional “garantías reales: perfiles críticos y comparados” (Actividad conjunta con la Cátedra de Derecho Notarial de la Universidad de Sevilla)	
	Lunes 26 mayo - 16:00 a 20.30 horas DECANATO DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES 16:00 INAUGURACIÓN DEL CONGRESO A cargo de D. MANUEL RIDRUEJO RAMÍREZ, Decano Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores 16.30-17:00 Conferencia inaugural. La condición resolutoria expresa en la jurisprudencia FRANCISCO MARÍN CASTÁN (Ex Presidente del Tribunal Supremo y Magistrado emérito de la Sala Primera del Tribunal Supremo) 17.00-17.30 La hipoteca inmobiliaria y su ejecución: algunas cuestiones actuales. JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO (Registrador Mercantil) 17.30-18.00 La reserva de dominio JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO (Ex Director de la DGRN, Letrado adscrito a la DGRN, Registrador de la Propiedad, Presidente de la RCDI) 18:00-18:30 Debate 18:30-19:00 Pausa-café 19.00-19.30 La opción de compra como instrumento de garantía en la doctrina de la DGSJFP GORKA GALICIA AIZPURUA (Catedrático de Derecho Civil, Universidad del País Vasco) 19.30-20.00 Prenda de créditos dinerarios JAIME ALCALDE SILVA (Profesor Titular de Derecho Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile) 20.00-20.30 Debate	
10 a 17 jun. 2025	Martes 27 de mayo - 16.00-20.30 horas COLEGIO NOTARIAL DE ANDALUCÍA 16.00-16.30 La hipoteca flotante y el pago de obligaciones cubiertas por ella JOSÉ LUIS ARJONA GUAJARDO-FAJARDO (Catedrático de Derecho Civil, Universidad de Sevilla) 16.30-17.00 Venta notarial del bien hipotecado CARLOS MARÍN CALERO (Notario) 17.00-17.30 Pacto comisorio y pacto marciano en la doctrina de la DGSJFP CARMEN VELA VERNÁNDEZ (Notario de Sevilla) 17.30-18.00 Debate 18.00-18.30 Pausa-café 18.30-19.00 El derecho de retención LAURA ZUMAQUERO (Profesora Titular de Derecho Civil, Universidad de Málaga) 19.00-19.30 El concurso del constituyente de la hipoteca en garantía de deudas ajenas en clave comparada JUAN LUIS GOLDENBERG SERRANO (Catedrático de Derecho Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile) 19.30-20.00 Defensa de comunicaciones 20.00 Clausura del congreso internacional A cargo de D. MANUEL SEDA HERMOSÍN, Decano del Colegio Notarial de Andalucía	
	Ciclo de lecciones magistrales sobre “Procedimientos registrales” 1. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL (martes, 10 junio). Manuel Olivera, Registrador de la Propiedad de la Palma del Condado (Huelva) 2. LOS RECURSOS FRENTE A LA CALIFICACIÓN DEL REGIS-TRADOR (miércoles, 11 junio). Manuel Ridruejo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Carmona (Sevilla), Decano del Decanato de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores 3. LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS (jueves, 12 junio). Silvestre Magriz Tascón, Registrador de la Propiedad de Herrera del Duque-Puebla de Alcocer (Badajoz) 4. PROBLEMAS PRÁCTICOS DE LAS FINCAS INMATRICULA-DAS Y SUS PROCEDIMIENTOS DE SUBSANACIÓN: LA DO-BLE INMATRICULACIÓN; REANUDACIÓN DEL TRACTO SU-CESIVO INTERRUMPIDO Y EL EXPEDIENTE DE LIBERA-CIÓN DE CARGAS Y GRAVÁMENES (viernes, 13 junio). Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad de Morón de la Frontera (Sevilla) 5. LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS: UNA VISIÓN PRÁCTICA (lunes, 16 junio). Antonio Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Moguer (Huelva) 6. MODIFICACIONES HIPOTECARIAS Y OBRA NUEVA (martes, 17 junio). Jacobo Fenech Ramos, Doctor en Derecho y Registrador de Dos Hermanas nº 3 (Sevilla)	

CLAUSURA DE LA VIII EDICIÓN DEL PROGRAMA DE FORMACIÓN PARA EL EMPLEO Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD (FEVIDA)

El viernes 30 de mayo tuvo lugar el Acto de Clausura de la VIII Edición del Programa de Formación para el empleo y la vida autónoma de personas con discapacidad (FEVIDA), en el Paraninfo de la Universidad Pablo de Olavide.

D. Alberto García Ruiz de Huidobro, Director del Servicio de Estudios y Delegado de Discapacidad y Mayores del Decanato Territorial de Andalucía Occidental, recibió una placa conmemorativa con motivo de la colaboración de este Decanato en las prácticas que FEVIDA ofrece al finalizar el curso, prácticas que tienen su base en el Convenio de Cooperación educativa firmado el 20 de marzo de 2025 entre la Universidad Pablo de Olavide, de Sevilla y el Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles, para la realización de prácticas profesionales incluidas dentro de los programas de títulos propios de la Universidad Pablo de Olavide.

The logo for FEVIDA, featuring a stylized asterisk symbol followed by the word "FEVIDA" in a bold, sans-serif font.

Empresa inclusiva

Esta empresa facilita la realización de prácticas al título propio universitario "Formación para el Empleo y la Vida Autónoma de Personas con Discapacidad Intelectual" de la Universidad Pablo de Olavide de Sevilla.



PABLO DE OLAVIDE



Fundación ONCE



UNIÓN EUROPEA
Fondo Social Europeo
Iniciativa de Empleo Juvenil
El FSE invierte en tu futuro

DISCURSO GRADUACIÓN UPO

A CONTINUACIÓN SE REPRODUCE EL DISCURSO DE D. MANUEL RIDRUEJO RAMÍREZ, DECANO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES, QUIEN ACTUÓ COMO PADRINO DE LA PROMOCIÓN 2021/25 DEL GRADO EN DERECHO Y DOBLE GRADO EN DERECHO HISPANO-ALEMÁN DE LA UNIVERSIDAD PABLO DE OLAVIDE, EL 23 DE MAYO DE 2025, EN EL PARANINFO DE LA UNIVERSIDAD.



*Manuel Ridruejo Ramírez
Decano Territorial de Andalucía
Occidental*



Sr. Decano, Don César Hornero Méndez; Sr. Vicedecano de Prácticas y Empleabilidad, D. Juan Moreno Díaz.; Sra. Directora Académica del Doble Grado en Derecho Hispano-Alemán, Doña Reyes Sánchez Lería; Sra. Directora Académica del Grado en Derecho, Doña Alicia Rivas Vañó. Autoridades académicas presentes. Queridas graduadas, queridos graduados. Queridos familiares y amigos.

Hoy es un día importante en la trayectoria vital de los aquí presentes. Fijense, no digo académica o formativa, digo vital.

Para mí es un honor y un privilegio dirigirles estas palabras en el día de hoy, por lo cual estoy profundamente agradecido a la Universidad Pablo de Olavide y, en particular, al Decano de la Facultad de Derecho, Don César Hornero, por brindarme esta oportunidad.

No hace tanto yo estaba como vosotros, perdonadme que me dirija a los graduados y graduadas con esta cercanía, habiendo terminado la carrera y con un mar de dudas. Incluso para el que tiene claro en qué rama del derecho desarrollarse o la elección profesional, late el qué será. Esa incertidumbre es preciosa si se torna en esperanza o ilusión.

No me consideré un alumno brillante, quizá en derecho civil y mercantil, la parte de derecho privado a la que me dediqué, sí se puede decir que fui un buen alumno. Me gustaba. Pero principalmente disfruté de



Promoción 2021-25. Doble grado en Derecho Hispano-Alemán UPO

mi etapa universitaria. De los nuevos amigos y del mundo que se te abría de par en par después de la etapa escolar.

¿Ahora a qué me voy a dedicar? En mi caso, procrastiné la decisión hasta el último momento porque en el fondo sabía que lo que quería hacer implicaba un auténtico caminar por el desierto, por un angosto camino que, sin garantía de éxito, necesariamente te llevaría al éxito. Hice una de las oposiciones más duras y, tras casi seis años, las aprobé. Ahora soy Registrador de la Propiedad y me encuentro aquí, siendo padrino de esta promoción, con la maravillosa oportunidad de dirigirme a vosotros. Elegí una salida profesional, como otras, y os puedo decir que me llena.

Después de largas jornadas de estudios, desvelos, preocupaciones, pero también de alegrías, de pequeños éxitos, como pueden ser obtener buenas calificaciones o ir superando asignaturas, o de grandes éxitos como son los amigos, las relaciones, el aprendizaje de la experiencia universitaria, viene una nueva etapa. Y todo forma parte de la experiencia, lo bueno o dulce y lo amargo o malo, que luego no resulta tan malo. Un mal

llamado fracaso por no cumplir con las expectativas, un suspenso, momentos de agobio o de apuro... Con el tiempo nos han ido forjando como personas. Más sabias, más seguras, más fuertes. En definitiva, mejor formadas. Seguramente hoy sois mejores personas que cuando iniciasteis vuestra andadura universitaria.

Habéis elegido estudiar derecho y ello implica un sentido de búsqueda de la justicia, un valor ético en vuestras facultades. Queremos encontrar la esencia de las relaciones humanas que se basan en el respeto y el adecuado entendimiento de la convivencia. Así es como surge el derecho, en la idea de regular estas relaciones de convivencia buscando el sentido de lo equitativo, de lo justo. Y todo ello como un medio de conseguir el desarrollo de la personalidad. El libre desarrollo de la personalidad como fundamento del orden político y de la paz social señala nuestra Constitución. Sin ánimo de evangelizar, cito a un padre jesuita argentino, Juan Carlos Constable, que abogaba por tres grandes pilares íntimamente ligados entre sí: Justicia, Paz y Amor. Sin justicia no hay paz, sin paz no hay amor y, a su vez, sin amor no hay justicia.



Promoción 2021-25. Grado en Derecho UPO

La justicia por tanto requiere un estadio previo de altruismo para llevarla a cabo, y si habéis elegido estudiar derecho, al margen de la amplitud de circunstancias que hayan motivado esta elección, en el fondo de todo debe latir esa vocación de servicio a los demás.

En estos momentos me gustaría hacer una reflexión de la encrucijada en la que os vais a encontrar. Pienso que toda generación es mejor que la que le precede porque es la que se tiene que enfrentar a los retos actuales. Y que los profesionales que venís indudablemente seréis mejores que los que estamos. Pero me veo en la obligación de alertaros de algunas dificultades que os pueden hacer dudar en vuestro devenir.

Primero: las dificultades de acceso a un empleo. Ante eso no tengáis miedo.

Escoged la salida profesional con la que os sintáis más realizados, la que más os guste, independientemente de la ganancia económica o la repercusión social. No os importe la dificultad, ni el esfuerzo. Si hay algo que os apasiona es a donde debéis dirigirlos y entonces, volcad todos vuestros esfuerzos porque esa es la clave del éxito.

Segundo: la polarización de la sociedad. Parece que no, pero todos los conflictos internacionales y los políticos a nivel nacional, ¿hay derecho a ver que los representantes de nuestra nación se hablen así entre ellos?, al final calan como una lluvia fina en nuestras relaciones cotidianas. No os dejéis llevar por ello y que en las mismas no caigamos en el desaliento. Recordad que cualquier tipo de discrepancia o controversia siempre ha de llevarse manteniendo las adecuadas relaciones de cordialidad que siempre nos harán más dignos de nuestro trabajo.

Tercero, como juristas: la defensa del Estado de Derecho. Actualmente, desde distintas direcciones políticas encontramos ataques al mismo porque al gobernante de turno no le interesa ajustarse a las normas que nos tenemos dadas. No os olvidéis nunca que el imperio de la Ley es la base de cualquier convivencia democrática que se pretenda. Se pueden cambiar las normas, incluso las más fundamentales respetando el régimen de mayorías exigidos si es que la sociedad ha cambiado tanto que cambian hasta algunos principios. Y por supuesto, el respeto a la potestad jurisdiccional

que corresponde al poder judicial, sin injerencias. En cualquier puesto que vayáis a ocupar, no os dejéis caer en la tentación de conseguir vuestros logros por la puerta de atrás y os invito a triunfar por la puerta grande.

Cuarto: Las nuevas tecnologías, la inteligencia artificial. ¿Qué pensáis? ¿Qué pasará? ¿Con qué os tocará lidiar? Nuevamente os digo, no tengáis miedo. Una conversación con una aplicación de inteligencia artificial dependerá de la base de datos con que cuente y de vuestra formación. ¿Os imagináis entrar en la barra de un bar y encontraros a aquella persona que de todo sabe realizando afirmaciones sin titubear, según lo que le han dicho u oído, sin estar sometidas a la sana crítica o sin acudir a ninguna fuente de conocimiento? Pues eso mismo puede suceder ahora con ciertas herramientas. Frente a esto, será necesario más estudio y más formación. Esas son vuestras armas, ¿quién creéis que va a decidir? Las nuevas tecnologías os van a proporcionar unas ventajas y una información procesada nunca vistas, van a acelerar los procesos de producción de una manera vertiginosa y tendréis que contar con esas herramientas y adaptaros a ellas bajo pena de muerte civil. Pero nunca van a sustituir las connotaciones subjetivas imprescindibles a la hora de la toma de decisiones en las relaciones

humanas. No hay algoritmos que puedan medir o replicar lo que se siente cuando se contempla una obra de arte o que en la formación de ésta tengan en cuenta los estados de ánimos del autor. No me gustaría un mundo en el que se tomen decisiones deshumanizadas o que no se tengan en cuenta las emociones. ¿Y a vosotros, graduados y graduadas, que probablemente os encontréis en esa encrucijada? De vuestro esfuerzo y formación depende.

Finalmente, ante este público que se va a iniciar en el mundo profesional, me gustaría hacer una breve reflexión sobre qué se entiende por éxito. ¿Posición económica? ¿Reconocimiento social?

Dos pilares pueden sustentar a una persona en la vida: la familia y el trabajo. El éxito profesional para mí consiste en trabajar en lo que te gusta sintiéndote realizado y dedicarte en cuerpo y alma a ello. ¿A dónde debemos dirigir nuestra vocación profesional para ser felices? Ser útiles a los demás, ser útiles a la sociedad porque el éxito está implícito en ello y el reconocimiento necesariamente acaba llegando cuando menos lo esperamos. Como me ha sucedido hoy a mí cuando me han ofrecido el regalo de apadrinar a esta promoción.

¡Enhorabuena, mucho ánimo y buena suerte!



MEDIOS ADECUADOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

L.O. 1/2025, DE 2 DE ENERO

El 26 de junio de 2025 ha tenido lugar en Carmona la 10ª edición del Taller “Las nuevas tecnologías en la mediación y en los concursos de microempresas”, organizado por la Universidad Pablo de Olavide. D. Manuel Ridruejo Ramírez intervino con la ponencia “MASC: la conciliación ante el Registrador tras la L.O. 1/2025, de 2 de enero”.

A lo largo de su exposición trató las novedades más importantes con respecto a la regulación de la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 2015:

- La obligatoriedad de acudir a uno de los medios adecuados de solución de controversias en vía no jurisdiccional como requisito de procedibilidad con carácter general en el orden jurisdiccional civil.
- La interrupción del plazo de prescripción y caducidad de las acciones durante un procedimiento de resolución extrajudicial de conflictos.
- La posibilidad de pedir anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de haberse iniciado un MASC.
- La posibilidad de acudir a una Conciliación Pública cumpliendo los requisitos de competencia territorial y objetiva señalados en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria o bien el reconocimiento de una Conciliación Privada ante cualquier registrador como cualquier mediación privada.
- El reconocimiento del carácter ejecutivo de la certificación de acuerdo ante el registrador en el ámbito de la Conciliación Pública.



ELISA PÉREZ VERA RECIBE EL XIV PREMIO JURÍDICO DE ABC



De izquierda a derecha: D. Juan José Pretel Serrano, Registrador Mercantil de Sevilla / D^a Piedad María Parejo-Merino y Parejo, Notaria / D. Antonio R Vega, periodista / D. Manuel Rídruejo Ramírez, Decano Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores y Registrador de la Propiedad de Carmona / D^a Paloma Villalobos Sánchez, Delegada Provincial de Sevilla y Registradora de la Propiedad de Dos Hermanas nº 2 // FUENTE: ABC. FOTO: Raúl Doblado

El 7 de julio ha tenido lugar en Sevilla, en la sede de la Fundación Cajasol, la entrega de la XIV edición del Premio Jurídico de ABC, a la jurista D^a. Elisa Pérez Vera, especialista en Derecho Internacional y, entre sus muchas distinciones, miembro de la Real Academia Sevillana de Legislación y Jurisprudencia.



D^a Elisa Pérez Vera, galardonada con el XIV Premio Jurídico de ABC. FUENTE: ABC. FOTO: Raúl Doblado

Ascenso inmobiliario de Sevilla y Cádiz



POR MANUEL RIDRUEJO

Los datos del primer trimestre reflejan un comportamiento inmobiliario andaluz que continúa expandiéndose en su zona oriental

La cautela parece un valor cada vez menos frecuente cuando se trata de analizar lo que está ocurriendo en el mercado inmobiliario. Las especulaciones en torno al devenir de los precios ocupan una amplia gama de espacios y titulares que dibujan, en muchos casos, escenarios no demasiado optimistas para los ciudadanos que planean adquirir una vivienda en los próximos meses.

Resultado evidente que el valor de los inmuebles se encuentra en un periodo general de crecimiento, tanto en Andalucía como en el resto de España. Sin embargo, siempre será bueno optar por la prudencia a la hora de observar un mercado de carácter complejo cuya dinámica puede cambiar de un día para otro en función de múltiples factores.

Los datos que recoge la Estadística Registral representan, en este aspecto, un termómetro fiable para definir la realidad de la situación y arrojar certezas sobre nuestra evolución inmobiliaria. El último informe sobre vivienda publicado, referente al primer trimestre de 2025, muestra que el mercado andaluz atraviesa un periodo de alto dinamismo en precio y operaciones. Este hecho, en un contexto en el que los tipos de interés favorecen la fluidez del crédito, ejerce de estímulo para al apetito inversor en las diferentes provincias.

La estadística refleja que Sevilla y Cádiz son las provincias en las que los inmuebles más se han revalorizado en el último año. La capital hispalense presenta un coste medio por metro cuadrado que se sitúa en los 1.598 euros, lo que supone un incremento del 12,1% con respecto al año anterior. Por su parte, Cádiz alcanza los 1.730 euros de media, un 8,2% más que hace doce meses.

Esta inercia también se puede apreciar en las provincias de Córdoba y Huelva, aunque de forma más moderada. Mientras en la primera el coste del metro cuadrado alcanza los 1.248 euros de media —un 3,2% más—, en territorio onubense asciende a 1.388 euros, cifrando el encarecimiento en el 7% en relación al primer trimestre de 2024.

Los datos exhiben una tendencia general que resulta especialmente notable en las capitales de provincia. Las ciudades de Cádiz y Sevilla, respectivamente, son las más caras de Andalucía, ambas con un coste medio del metro por encima de los 2.200 euros. Córdoba capital, que se sitúa en 1.706 euros de media, y Huelva, que ha superado la barrera de los 1.500 euros por metro cuadrado, experimentan también un crecimiento relevante.

Al margen de la variable de los precios, con-

viene observar el volumen de compraventas registradas en el ejercicio. La provincia de Sevilla ha experimentado un total de 24.398 operaciones en los últimos doce meses, lo que representa un crecimiento acumulado del 21,1% y le permite liderar la tasa de actividad de toda la comunidad. Huelva y Córdoba, por su parte, siguen la estela y experimentan incrementos del 17,7% y 17,1% respectivamente en su actividad de mercado. Cádiz, con un total de 17.113 operaciones y muestra un ascenso operativo del 14,5%. Este repunte se apoya especialmente en la recuperación de la obra nueva y la solidez de la vivienda usada, que mantiene una participación mayoritaria.

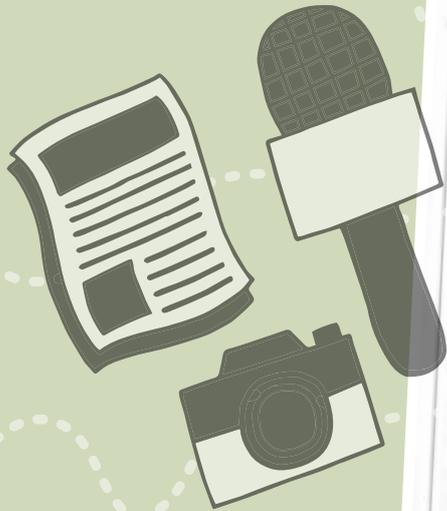
Los datos registrados en las capitales revelan otra cuestión también de interés, que hace referencia a la concentración del volumen de operaciones. En Córdoba capital se concentra el 57% de todas las compraventas de la provincia, un indicador claro de centralidad del mercado. En Sevilla ciudad, este porcentaje también es elevado, alcanzando el 37,5%. Por otra parte, que en Huelva y Cádiz los valores son más mo-



destos, con el 27,2% y 7,1% respectivamente. Estas diferencias evidencian que las dinámicas provinciales son diferentes.

A tenor de lo expuesto, los datos del primer trimestre reflejan un comportamiento inmobiliario andaluz que continúa expandiéndose en su zona oriental, apoyado en incrementos tanto en el valor de los inmuebles como en el volumen de operaciones. El poder de atracción turística e inversora de varias de sus zonas contribuye a una inercia que apunta a mantener su recorrido en próximos meses. No obstante, conviene tener en cuenta que factores como el de los precios también pueden verse sujetos a correcciones de mercado, no tan improbables como muchos creen. La prudencia acompañada de datos, en todo caso, seguirá siendo un valor determinante para el análisis inmobiliario.

MANUEL RIDRUEJO RAMÍREZ ES DECANO DE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL



Varia

DIEGO DE LEÓN *Héroe romántico*

EL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTIL Y DE BIENES MUEBLES DE ESPAÑA TIENE SU SEDE NACIONAL EN LA CALLE DE DIEGO DE LEÓN. ESTA ARTERIA MADRILEÑA TOMA SU NOMBRE DE UN PERSONAJE ILUSTRE EN LA HISTORIA DE ESPAÑA.



*José Bartolomé Carretero Fernández
Maestro Nacional*



Diego de León

Diego de León fue un militar y héroe de la nación española en la primera mitad del siglo XIX. Nacido a principios de siglo, participa en numerosas contiendas bélicas y destaca por su valentía, arrojo y habilidad táctica. Sin embargo, su vida se vio truncada pronto, pues fallece en Madrid a la edad de 34 años, dejando un legado perdurable. La calle que lleva su nombre se encuentra en el distrito de Salamanca, uno de los más prestigiosos y elegantes de la capital.

Su trazado se remonta al siglo XIX cuando Madrid experimentaba un crecimiento significativo, debido a la expansión urbana y al aumento de la población. En esa época, se empezaron a trazar nuevas calles y barrios para dar cabida a la creciente ciudad. El desarrollo de la calle de Diego de León fue parte de este proyecto de expansión urbana. Su ubicación estratégica y su diseño la convirtieron en un eje importante de la red vial madrileña. Con el paso del tiempo, la calle se convirtió en un área residencial de alto nivel, atrayendo a residentes de la alta sociedad y convirtiéndose en un símbolo de prosperidad y modernidad para la ciudad.

Como personaje ilustre de la España liberal, el mito de Diego de León necesitaba la fijación definitiva de su memoria en los lugares públicos. Esto se

consiguíó cuando, en 1884, en la ampliación del barrio de Salamanca en Madrid se dio su nombre a una de las calles. Rodeado de otros ilustres personajes del siglo XIX significados por su lucha a favor de Isabel II y el liberalismo, como el general Pardiñas o el general Oráa, o de los comuneros Padilla, Bravo y Maldonado y otros ilustres científicos, pintores y literatos e intelectuales, la memoria de Diego de León se ha ido difuminando en el imaginario colectivo hasta adquirir un significado no histórico, sino simplemente urbano.

Pero basta ya, conocemos la situación geográfica de esta calle, alguno de sus ilustres vecinos (el mencionado colegio) pero ahora vamos a conocer quien fue el hombre, que da nombre a esa calle. Para empezar un dato que casi ninguno de vosotros conocéis, Diego de León es andaluz.

Su vida es, entre los hombres distinguidos que la revolución y la guerra han devorado en su curso, de las que ha dejado un recuerdo tan profundo en la memoria de la historia de España. La vida de Diego de León es una serie de combates que termina con la guerra civil –la primera guerra carlista– y una conjuración militar y política que termina con su muerte.

Nace en Córdoba el 30 de marzo de 1807, es el hijo menor de una familia noble. Fueron sus padres Diego Antonio de León y González I marqués de las Atayuelas, comendador de la Orden Militar de Calatrava, Gentil-Hombre de Cámara del rey Fernando VII y coronel del Regimiento Provincial de Córdoba. Su madre es doña María Teresa Navarrete y Valdivia.

Los primeros años de su infancia transcurren en Montoro, de donde procedía su familia. En 1815 es enviado por sus padres a las Escuelas Pías de Madrid, de cuyo seno han salido hombres insignes en todas las carreras del Estado. A los once años se traslada al colegio de la Asunción, donde permanece hasta los quince años en que retorna a la casa paterna. Desde niño sintió una gran inclinación hacia la carrera militar, por lo que finalizó los estudios, ingresa como teniente en el Regimiento de Granaderos Realistas de Montoro.

Con quince años cumplidos se incorpora como cadete al Colegio General Militar de Segovia, que hacia las funciones de Academia General Militar. Descontando, por supuesto, su entusiasmo por los

ejercicios de equitación, dedicaba especial interés a las tácticas vigentes en la época, lecciones derivadas en la mayoría de los casos que estudiaba, de las batallas napoleónicas. En 1824, su padre solicita para él una compañía de Caballería, que le fue concedida previa entrega de sesenta y cuatro caballos para el ejército, por valor de 170 reales, como era costumbre en la época, convirtiéndose a los diecisiete años en capitán del Regimiento de Caballería de Castilla, 1º de Ligeros, en el que permaneció dos años.

En 1826 contrae matrimonio con doña María Pilar Juez Sarmiento y Mollinedo, hija del marqués de la Roca. En diciembre de 1826 es nombrado Ayudante de Campo del general Miguel de Ibarrola, marqués de Zambrano, ministro de la Guerra y Comandante de la Guardia Real de Caballería, destino que desempeña hasta julio de 1827. En esta fecha ingresa en el Regimiento de Coraceros de la Guardia Real con el grado de Capitán del Regimiento. En noviembre de 1829 obtuvo el grado de Coronel y en diciembre de 1830 paso al Regimiento de Granaderos de a caballo de la Guardia Real.

Entre las gracias que se concedieron por el matrimonio del Rey con María Cristina obtiene diversos grados, ya como ayudante del general Zambrano, ya como capitán de coraceros y granaderos a caballo del Regimiento de la Guardia Real. Permanece en este regimiento hasta 1834, cuando asciende por antigüedad a Comandante del tercer escuadrón de Lanceros. Pocos militares competían en gloria con él, sus continuos triunfos y su valentía y arrojo, la familiaridad que había contraído con el peligro le habían dotado de notoriedad y reputación universal, le colocaban entre los principales caudillos cristinos, en cuyas filas se le designaba con el honorífico apelativo del “Murat español”.

Así lo describe Nicomedes Pastor Díaz “alto y gallardo de cuerpo, con la cabeza en actitud de natural altivez, reuniendo en su rostro la hermosura y fuerza del tipo gótico, a la ligereza y gracia del tipo árabe, había efectivamente en su continente y modales algo de épico y aristocrático, que le hubiera hecho más propio para una hueste de barones feudales, que para un ejército de soldados revolucionarios”.

A la muerte de Fernando VII –el 29 de septiembre de



1833– y con el estallido de la guerra civil, de León toma partido por la legitimidad de la futura Isabel II. Solicita del Gobierno su incorporación al frente, siendo enviado con su escuadrón al ejército de operaciones del norte en diciembre de 1834. Así se inicia su destacadísima participación en la primera guerra carlista (1833-1840) en la que demostró cualidades militares que le valieron el sobrenombre de “la mejor lanza del reino”.

Su participación en la guerra, a partir de diciembre de 1834, se inicia en Navarra con la toma de Arcos y Puente de Larraga, siendo General en Jefe del Ejército del Norte el general Espoz y Mina. Cuando éste, por motivos de salud, fue sustituido por el general Valdés, bajo su mando toma parte en las acciones de Arróniz, Fuerte de Treviño, el Carrascal y Salvatierra.

Su nombre empezó a sobresalir al ser nombrado el general Fernando Fernández de Córdova, general en Jefe del Ejército del Norte, a cuyas órdenes tomó parte destacada en las batallas de Mendigorria y Arlabán.

El 16 de julio de 1835 dio una carga brillante en una de las batallas más cruentas de esta guerra, en la gloriosa batalla de Mendigorria. Eso sin contar innumerables encuentros parciales, lances en marcha, emboscadas y demás escaramuzas en las que escarmentó al enemigo.

Confirma su reputación como jefe de Caballería en septiembre de 1835, en los campos de Arcos y en las alturas de lomba. Espartero, que mandaba la acción, le destinó a sostener el ala derecha con un escuadrón de su Regimiento compuesto de ochenta lanceros. Los enemigos eran muy superiores y estaban arrollándolos. El regimiento de Diego de León fue el único que se mantuvo, y con acertados movimientos tácticos desarboló a los cinco batallones y tres escuadrones del enemigo, introdujo el desorden en sus filas y cargando hasta cinco veces, acabó por derrotarlos y obligarles a la retirada. Por esta destacada acción recibió la Cruz Laureada de san Fernando de 2ª clase, dispensándole

la Reina de juicio contradictorio por la notoriedad de la hazaña y ser promovido al empleo de Brigadier, además de ser nombrado Comandante General de la Caballería del Ejército español, en septiembre de 1836.

En marzo de 1836 fue ascendido a Coronel y nombrado jefe de Húsares del Regimiento de la Princesa. Al frente de este Regimiento Diego de León logró los mayores éxitos para la causa isabelina durante la primera guerra carlista. En junio de 1836, los carlistas, mandados por el general Gómez, emprenden una incursión en territorio liberal. Recorren Santander, Asturias y Galicia, de aquí pasan a Santander, las dos Castillas y se aproximan a Madrid. Desde aquí marcha hacia el sur por Guadalajara, Cuenca, Albacete y Córdoba, cuya capital ocupó. Hizo una incursión por Extremadura y volvió a Andalucía llegando en noviembre hasta Ronda. En este punto puso punto final a su temeraria expedición y retirándose por la Mancha y Castilla la vieja llega a Orduña en diciembre de 1836.

La división del general Espartero fue la encargada de perseguir al ejército de Gómez, y como formaba parte de esta división el Regimiento de Húsares de la Princesa que mandaba Diego de León, éste tomó parte



en importantes enfrentamientos con los carlistas, siendo quizás el más destacado el de la batalla de Villarobledo en septiembre de 1836. En esa fecha, por enfermedad de Espartero, mandaba la división el general Alaix, quien viendo la superioridad del ejército carlista, dio la orden a Diego de León para maniobrar a discreción con sus Húsares. Siempre al mando de este regimiento continuó acosando al ejército de Gómez por Andalucía y Extremadura.

En ambas regiones obtuvo éxitos grandes, pues expulsó a los carlistas de Córdoba capital, tomó Trujillo, Medellín y Villanueva de la Serena, persiguiendo a los carlistas al entrar de nuevo en Andalucía, por Fernán Núñez, Montilla, Écija, Osuna, Ronda y San Roque, y al emprender el general Gómez el retorno hacia el norte, continuó su persecución obteniendo una victoria clamorosa en los campos de Alcaudete el 29 de enero de 1837, causando un considerable número de bajas en los carlistas y haciendo muchos prisioneros, además de apoderarse de armas, animales y munición. Finalmente hizo huir a Gómez hasta Aranda de Duero y las provincias vascongadas.

Esta celebre expedición puso en cuidado y preocupación al Gobierno, alarmó a los pueblos, y dio un golpe fatal a la reputación de algunos militares cristinos, pero que hecha con el intento de sublevar las provincias pacíficas y diseminar el ejército de la Reina, se volvió al cuartel de don Carlos sin resultado positivo evidente.

En más de siete meses se había recorrido la península de norte a sur y de sur a norte sin descansar un solo día. Solicita permiso para reponer fuerzas y a los pocos días le llega la orden de marchar a Aragón. El objetivo era Barbastro, donde el pretendiente Carlos María Isidro tenía establecido su cuartel general. Con su caballería toma la ciudad y persigue al pretendiente por toda Cataluña, hasta vencerle en los campos de Gra. Para muchos historiadores militares, la carga de Diego de León en esta batalla fue de las más brillantes de toda la primera guerra carlista. Por esta brillante actuación se le concedió la gran Cruz de Isabel la Católica, por R. O. de 13 de agosto de 1837. Durante todos estos meses, otros regimientos habían sido relevados. Sin embargo el de los Húsares de la Princesa que mandaba de León, no.

En octubre de 1837 se le ordena incorporarse al ejército de Espartero, que estaba en Barcelona, siendo recibido en esta ciudad como un héroe. Un mes más tarde vuelve a arrollar a las fuerzas carlistas en los campos de Aranzueque, que se vieron obligadas a huir hasta Álava. Es ascendido por este nuevo éxito al grado de Mariscal de Campo y nombrado Comandante General de la división que operaba en Navarra.

La necesidad de asegurar las comunicaciones entre la ciudad de Pamplona y el resto de la provincia

apremiaba, pero las fuerzas carlistas dominaban el puerto de Belascoain y les cortaban el paso. Diego de León, convencido que era decisivo tomar el puente, lo pone en conocimiento de su superior, el general Alaix, entonces virrey interino de Navarra. Quien conocedor de lo arriesgado de la empresa y por temor a que éste fracasara la desaprobó. Don Diego asume la responsabilidad de llevarla a cabo, y con un puñado de Húsares, tras cuatro horas de duro combate consigue tomar el puerto de Belascoain el 28 de noviembre de 1837. Tan arriesgada acción le vale la concesión de la Gran Cruz Laureada de San Fernando.

En septiembre de 1838 es nombrado virrey de Navarra, obteniendo a los pocos días de su nombramiento una victoria contra las tropas de Maroto en Arróniz.

El arrojo, pericia y valentía de Diego de León corría de boca en boca por toda España, hasta el punto que en diciembre de ese año, el Congreso de los Diputados en una decisión unánime le envía un voto de agradecimiento de la Nación y el acuerdo de concederle el título de Caballero de la Gran Cruz de Carlos III.

En la primavera de 1839 los carlistas retoman el control del puente de Belascoain, y en una rápida acción, el uno de mayo, de León y sus Húsares lo recuperan, restableciendo la comunicación de la capital con el resto de la provincia. Esta acción le reporta el título de conde de Belascoain. Obtiene victorias en Navarra, entra en Durango y tras el convenio de Vergara continua la persecución del pretendiente, que tiene que refugiarse y buscar asilo en Francia.

Aún quedan fieles carlistas tras lo de Vergara, concretamente en el Maestrazgo. Y es con los últimos coletazos del carlismo, en los meses finales de 1839 cuando empiezan a manifestarse graves diferencias con el duque de la Victoria, entonces General en Jefe del Ejército del Norte.

Los grandes éxitos del conde de Belascoain y la fama adquirida por ellos, hacen concebir celos a Espartero, que comienza a verle como rival. No veía con buenos ojos que Diego de León repartiera con él el entusiasmo del ejército y de los pueblos.

En Zaragoza, concurriendo los dos al teatro, él publica obliga a don Diego a mostrárseles de pie en el

palco, vitoreándole con infinitas aclamaciones. Esto Espartero no lo podía evitar, pero si que mantuviese una posición independiente en el principado de Navarra, y, favoreciéndolo en la apariencia, le dio el mando de la División de la Guardia Real. El interés político, la idea de remover obstáculos para los planes que meditaba, influía sin duda alguna en los sentimientos de Espartero respecto de su joven y brillante rival.

Éste, por su parte, había clamado mucho contra la pereza y lentitud de Espartero en la guerra y después del convenio.

Vergara se opone frontalmente a las decisiones del Cuartel General. Una prueba de ello es que en una persecución contra tropas carlistas, queda aislado y sin provisiones en las provincias de Teruel. Pide al Cuartel General que le envíe refuerzos y provisiones y le responden que se ponga en camino hacia el Cuartel. Esta orden era impropia, retrasaba los combates y envalentonaba a los carlistas, quienes, en efecto, lo interpretaron como una retirada, les atacaron con rudeza y costó todo un día rechazarlos en una durísima acción en Peñacortada.

De León había protestado de las estrategias de Espartero, por su interés en retrasar las acciones de combate. No se le ocultaba que había una conspiración, que rechazaba con toda la fuerza de su carácter. Él quería que el General en Jefe del Ejército fuese el General del Gobierno y Espartero se convierte, de facto, en el General de la revolución.

Hubo otro incidente, éste de carácter político, que pone al rojo vivo la tensión entre ambos militares. Diego de León cuando recibe la orden de llegar hasta el cuartel general tuvo conocimiento del conocido como “Manifiesto de más de las Matas” carta-manifiesto político redactado por el brigadier Linaje, secretario de campaña y amigo personal del duque de la Victoria, en el que se condenaba, en nombre de su jefe, al gobierno moderado de Pérez de Castro. Cuando llega al Cuartel General intentó disuadir a Espartero y al grupo de militares afines a este que no se hiciese público el manifiesto, razonándoles que aquel escrito suponía una intromisión militar en la política, ya que se censuraba al Gobierno de la nación, amen que el escrito asociaba a Espartero con el partido progresista. El enfrentamiento



con el Gobierno moderado fue casi buscado. Pidió el ascenso a Mariscal de Campo para linaje. Al serle negado, comunica a los militares que pertenecían al Gabinete que dimitieran de sus cargos políticos. Esto le enemista definitivamente con el Gobierno, la crisis política lleva a la disolución de las cortes. Espartero comunica al Gobierno que acata la constitución, pero se opone a esta disolución. Y así se explicita en el manifiesto, que rechaza la disolución de un cuerpo legislativo que tenía mayoría progresista.

Pastor Diaz, testigo de los hechos, escribió que Espartero, que estaba para derrotar al enemigo, que no al Gobierno, se unió entonces al “partido revolucionario”. Como no convenció a nadie, el manifiesto sale a la luz en el periódico *El Eco del Comercio* el quince de diciembre de 1839. Este manifiesto, como es de todos sabido, constituía una prenda soltada por el duque de la Victoria al partido revolucionario, y un acta formal de la alianza ente el poder militar y la revolución, pero

fuera o no, bastábale saber a de León que el honor de los generales se hallaba vinculado en sus victorias sobre el enemigo y no en triunfos contra el Gobierno, que en ellos depositaba su confianza. Su nobleza, pues, le exigió reprobación la conducta del duque en los actos de su valido-secretario.

Leyó personalmente el manifiesto y su traslado, en licencia, a Madrid no dejó de llamar la atención y encender en el Cuartel General las más vehementes sospechas, lo mismo que en toda la nación.

El comunicado, publicado cuando de León estaba en Madrid, merecería una resolución enérgica del Gobierno contra el general en Jefe, creencia de la que participaba un considerable número de individuos del partido conservador, que, por ilusión de fuerza, o resolución de ánimo, querían arrostrar una tentativa de cambio en el mando del ejército. Y como de León era el único en quien podía recaer el nombramiento, se divulgaron diversas especies más o menos verosímiles

sobre asunto tan grave. Se dijo, por ejemplo, que se le había propuesto el nombramiento de General en Jefe, y que no solo había renunciado sino que estaba dispuesto a abandonar el servicio.

El partido moderado ve en el manifiesto un auguro cierto de su derrota. Al paso que el progresista, envalentonado con el apoyo explícito que encontraba en este documento, preparaba la revolución, que llega en septiembre de 1840.

La enérgica oposición de don Diego al comunicado-manifiesto le había puesto en una situación especial, que el duque de la Victoria consideraba abiertamente hostil y nada favorable hacia sus planes. Conocía de sobra la entereza de Belascoain y su carácter enérgico y decisivo.

Diego de León pide licencia, que es concedida por Espartero ante la amenaza de dimisión. Abandona, temporalmente, el ejército y se viene a la Corte y visita en Madrid a la Reina. Ésta le recibe con grandes muestras de afecto, ofreciéndole en reconocimiento de sus brillantes triunfos el ascenso a Teniente General, rehusó agradecido y le expuso su intención de alcanzar este grado en el campo de batalla. Entonces, le nombra Gentil-Hombre de Cámara el 29 de febrero de 1840.

Aquella Señora buscaba caballeros para defender el trono de su hija y estaba segura de su actitud. Esta entrevista fue objeto de mil comentarios en toda España y es de reconocer que la posición de Diego de León era demasiado importante para que no estuvieran fijos en él muchos ojos escrutadores.

En marzo de ese año toma Castellote, por lo que obtuvo el fajín de Teniente General. Participa en el sitio de Morella y toma Mota del Ebro, logrando expulsar los últimos reductos de carlistas del fuerte de Santa María de Helaxs. De este modo consiguió lo que tantas veces había dicho a lo largo de la guerra civil “dar la última lanzada de la guerra civil”.

Concluida la primera guerra carlista, la revolución lejos de terminar, se ensoberbecía, contaba con muchos adictos entre los jefes militares, y de León que no se encontraba entre estos, fue separado del mando de aquellos soldados que bajo sus órdenes habían obtenido tantos laureles. Guardose, sin embargo, una consideración en su separación para no herir su delicadeza, se

decretó no nombrarle sucesor, porque el duque de la Victoria que veía en él el único Jefe capaz de oponérsele como rival, no se atrevía del todo a romper abiertamente con un caudillo que tenía grandes simpatías entre los soldados y que contaba con el afecto del pueblo, por cuanto el entusiasmo es inseparable del valor.

Separado del importante puesto donde figuraba, fue llamado a Barcelona donde residía la Reina y en donde tuvo la satisfacción de oír al duque de la Victoria brindar por el “Murat español” en uno de los banquetes cívicos que se celebraron al término de la guerra. Durante los dos meses que permaneció en Madrid, Espartero le escribió repetidas veces apremiándole para que regresara al frente. Al duque de la Victoria le preocupaba la presencia de don Diego en la Corte, entre otras cosas porque sabía que un grupo de militares descontentos pensaba ofrecerle la Jefatura del Ejército.

A los pocos meses de terminada la primera guerra carlista (julio de 1840) se inició la revolución de septiembre de 1840, que le costó la Regencia a María Cristina y convierte en Espartero en nuevo Regente. Iniciada la revolución, en último intento de mantener la Regencia, María Cristina, la Reina Gobernadora, desde Valencia, esperando el apoyo del Ejército del Centro, nombra a Diego de León Capitán General de Castilla la Nueva, el 5 de septiembre de 1840. Tan pronto como recibió el nombramiento se puso en marcha hacia Madrid. En el camino pidió órdenes e instrucciones al Cuartel General, pero desde este se le contestó que habiéndole dado el nombramiento la Regente, solo de ella podía recibirlas. De León comprendido que la revolución y el duque de la Victoria eran una misma cosa y ofrece a María Cristina su apoyo incondicional. Ésta, decidida a no iniciar, de nuevo, una guerra fratricida abdica la Regencia, partiendo para París el 17 de octubre de 1840, dejando a sus dos hijas Isabel II, reina de España, con diez años, y la Infanta Luisa Fernanda, que no había cumplido ocho años, al cuidado del duque de la Victoria.

Diego de León recibe la orden de trasladarse a Tarancón, donde se encontraba la División de la Guardia. Podía haber acometido la empresa de derribar la revolución entonces existente, pero con la abdicación de María Cristina, Espartero le escribe “aconsejándole”

que dimitiera de la Capitanía General que le había sido concedida por la exregente. El conde de Belascoain lo hizo al instante, además de solicitar licencia para viajar a Francia. Pasa unos meses en Burdeos, pues no quiso llegar hasta París, donde, acogida por su tío el Rey Luis Felipe, se había instalado María Cristina, para evitar especulaciones. Vuelve a Madrid y hace vida familiar. Para calmar el ambiente, María Cristina cesa al gobierno moderado, el 18 de julio de 1840, y lo sustituye por uno al gusto de Espartero, presidido por el general Antonio González.

El enfrentamiento fue a cuenta de la ley de ayuntamientos, que la reina no deroga. Se produce el levantamiento y Espartero no manda las tropas contra el pueblo y en Madrid dirige el movimiento revolucionario. Acuerdan un Gobierno en el que el General gruía Presidente sin cartera y un programa con la suspensión de la ley de ayuntamientos y la disolución de las Cortes. Con la renuncia de la Regente, el golpe está consumado.

El ocho de mayo de 1841, las nuevas Cortes votaron al duque de la Victoria como Regente único.

Al empezar el mes de octubre de 1841 la atmosfera política aparecía enturbiada y próxima a deshacerse en furiosa tempestad. La ansiedad y la inquietud se revelaban en todos los semblantes. El Gobierno permanecía en la inacción, el Ejército no ocultaba su descontento y muchos oficiales de determinados cuerpos no ocultaban su malestar.

Existía una vasta conspiración militar y el proyecto se basaba en un levantamiento, simultáneo, en varias provincias, a favor de María Cristina. Se esperaba la adhesión de diversos generales, que no dejarían de poner en juego cuantos recursos les parecieran oportunos para el buen éxito de la empresa. El pronunciamiento estaba urdido y financiado por el círculo Parisino de María Cristina, al que Diego de León se sumó y le costó la carrera militar y la vida.

El levantamiento de octubre de 1841 fue un intento de derribar la regencia de Espartero. Era un pronunciamiento de carácter conservador y se revistió de importantes elementos propagandísticos que pretendían su justificación. Para ello se utilizó al general Diego de León como la personificación de dicha justificación moral. Así, éste se convirtió en el personaje alrededor

del cual gira la estrategia del partido moderado para deslegitimar al Regente. Era la persona idónea para otorgar al pronunciamiento el carácter moral del que inicialmente carecía. El general no era político ni había estado nunca cercano a entornos políticos. Desde la primavera de 1840 y tras los acontecimientos de septiembre de este año y la huida de María Cristina, el posicionamiento a su lado le ubica en un lugar concreto, el que pretendía defender la legalidad establecida. Únasele a todo el hecho de haber sido uno de los militares más destacados de la guerra carlista.

Componían la parte militar del elemento conspirador las más brillantes figuras del ejército. O'Donnell y de León ejercían mancomunadamente la jefatura en todo lo relativo a la milicia. La dirección civil la tenía Istúriz, Montes de Oca, Egaña y los hermanos Carrasco.

La presencia en Madrid de Diego de León y la seguridad que sus amigos tenían de que la Guardia Real los seguiría habría bastado para asegurar el éxito del levantamiento en la capital del reino. Era, sin embargo, una contingencia muy expuesta al derramamiento de sangre, a no ser posible obrar por sorpresa, lo que era muy difícil al no contar con la totalidad de los cuerpos de la guarnición. ¿Pero cuál es el escenario político del pronunciamiento de octubre de 1841? Cuando en Barcelona es aclamado Espartero, se ve respaldado frente a la Regente y a sus pretensiones moderadas de un acuerdo con las tropas carlistas. En esta ocasión, el Ejército, una de sus partes, se deja llevar por la presión popular y su miembro más significativo –el duque de la Victoria– ocupa el poder, convencido por las masas de su poder salvífico. Hasta entonces el modo de intervención castrense en los asuntos públicos había oscilado entre la simple influencia cortesana y de despachos, y la abierta intimidación.

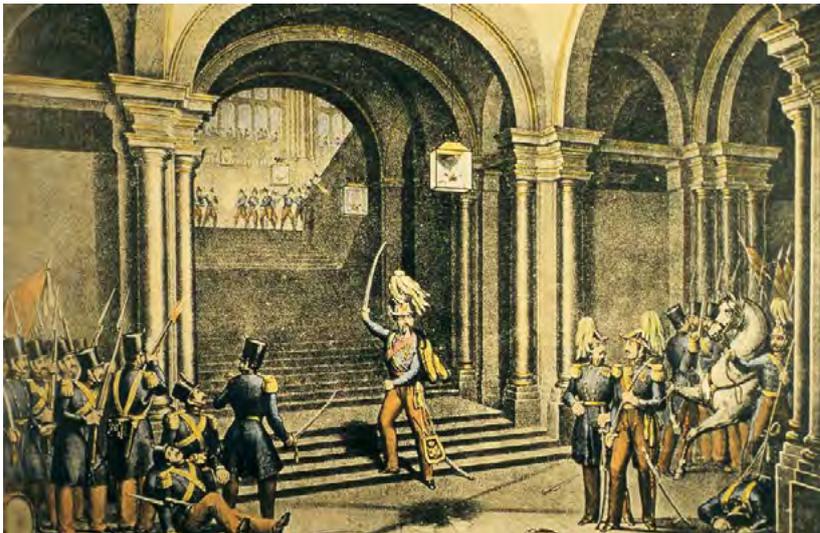
Con la llegada de los ayacuchos, Espartero será el que decida el encuentro final., lo atraen los progresistas, también lo intentaron los moderados e incluso María Cristina se acercó a Barcelona a tratar con él. Fue sin resolver el tema de la ley de ayuntamientos, auténtico caballo de batallas en el enfrentamiento moderados versus progresistas. En último extremo, María Cristina confiaba en que sería apoyada en sus decisiones por jefes como O'Donnell, Concha, Oráa o Diego de León,

de tendencias conservadoras y acantonados en la Mancha y en el Levante. Las ideas de la napolitana eran las de imitar el modelo francés y dar un control al ejecutivo sobre los municipios y tratar de suavizar las tensiones con Roma por la desamortización. En este contexto, aparece el manifiesto redactado por linaje, también redactor del convenio de Vergara.

Es, ya se ha dicho, un verdadero manifiesto de censura contra el ejecutivo moderado y verdadero ejemplo donde los haya de intromisión militar en política. Esta publicación en plena campaña electoral beneficiaba a los progresistas. Espartero pidió al nuevo Gobierno, nombrado por la Regenta a instancias y por su presión, no sancionar la nueva ley de ayuntamientos. En julio comienzan los motines en Barcelona, pese al gobierno pro-esparterista. Se suceden varios gabinetes hasta que la Regente —en símil boxístico— arroja la toalla. Abandona España, la tutela de sus hijas y la Regencia. La trama de la conspiración se había formado en París y en Madrid. Muñoz —marido de María Cristina— actuó como su representante y el agente en Madrid era el escritor extremeño Juan Donoso Cortes.

La primera gran insurrección contra Espartero se gestó en los ambientes más reaccionarios del partido, representados por el marqués de Viluma, el brigadier Juan de la Pezuela, o el muy exaltado Diego de León. Para este sector, que rozaba el antiliberalismo, había llegado la ocasión de buscar la colaboración con los carlistas más moderados, en especial con una serie de militares descontentos con el incumplimiento de lo acordado en el convenio de Vergara. Los partidarios de la napolitana intentaron por sí solos forzar la caída del “general del pueblo” que empezaba a dejar de serlo.

La conjura se planteaba tres objetivos fundamentales: raptar a la Reina y a su hermana, apoderarse del Regente y restituir en el cargo a María Cristina, recayendo sobre ella la más alta magistratura del Estado



y, entre que llegaba de París se formaría un consejo de Regencia formado por Istúriz, Montes de Oca y Diego de León.

Contando con un buen número de oficiales y jefes de guarnición, el movimiento debería estallar simultáneamente en Madrid y las provincias vascongadas. El proyecto original “en cuya preparación se invirtió once meses” y previsto para primeros de septiembre tuvo que modificarse por el cambio y aumento de tropas en Madrid, considerando más fácil y útil que el distinguido y benemérito general O’Donnell fuese el que diese el primer grito en Pamplona y a las veinticuatro horas se verificaría en Madrid, sin perjuicio que a la vez de la proclamación en Pamplona se siguiese el ejemplo en Vitoria, Bilbao y Vergara.

Pero llegaron a ser tales las imprudencias cometidas por los conspiradores, dentro y fuera de España, que en lugares públicos se presagiaba la caída del Regente y en periódicos como el Castellano o el Eco del Comercio se anunciaba detenidamente la próxima revuelta. El Gobierno que estaba al principio al tanto de todo y de quienes estaban detrás ordena una discreta vigilancia, que se incrementa en los días claves cuando hay oficiales que se presentan en las casas de los sublevados con orden de llevarlos a diferentes puntos de la península.

Aunque todo estaba previsto para el día 9, O’Donnell, que fue denunciado, se levanta el día 2 en Pamplona y hay proclamas el día 5 en Vizcaya y



Fusilamiento del general D. Diego Leon en Madrid.

se verificase el alzamiento en la noche del día siguiente. En Madrid la conspiración se llevaba con gran cuidado. Según Pezuela “el General (Diego de León) había penetrado hasta la clase de tropa, asegurándose particularmente de los sargentos de la Guardia Real. Se contaba con que sus miembros odiaban al Gobierno, que los había vejado, reformándolos, disolviéndolos y quitándoles sus prerrogativas. También se contaba con que el general Concha sublevaría él. Regimiento de la Princesa, ocuparía palacio, guardar las personas reales y reservar al resto de

las tropas que le siguieran.

Diego de León, jefe de la sublevación, al frente de alguna caballería, del Regimiento de la Guardia y de otras tropas, debía cercar el palacio de Buenavista y apoderarse del Regente, apoderándose del inmediato parque de Artillería del Pardol, bloquearle e incomunicarle con este y con el cuartel de escolta. Tan cuidadosos preparativos se frustraron por el precipitado levantamiento de las provincias del norte. Al tener conocimiento el Gobierno dio orden de alejamiento a los sublevados y separa a casi todos los oficiales del Regimiento de la guardia Real. Pezuela, León, Conchas, Borrego e Istúriz, se esconden y, reunidos en la embajada de Francia y deciden realizar el golpe en la noche del día siete, por estar dicho día el comandante Marchersi, uno de los comprometidos, al frente de la Guardia de Palacio.

El siete de octubre de 1841, a las ocho menos cuarto de la tarde, el general Manuel Gutiérrez de la Concha (que se vio envuelto en el pronunciamiento por la firme amistad que le unía desde la primera guerra carlista con el conde de Belascoain) llegó a Palacio con el Regimiento de la Princesa y penetra en el interior

en Zaragoza, en ninguna de estas plazas se triunfó. O'Donnell se pronunció con una parte de las tropas de su guarnición y encerrado en la ciudadela. Aunque estalló la conspiración, no fue tan satisfactoria como se esperaba, pues los adheridos eran en corto número y la mayoría estaba a favor de Espartero. Oficiales adictos al duque de la Victoria se apoderaron de la ciudadela y evitaron el éxito de la rebelión. Tampoco tuvo éxito Montes de Oca en Vitorias y Bilbao.

En la primera semana del mes de octubre y antes que se supiera en Madrid el fracaso de O'Donnell, se celebró una reunión para decidir si la iniciativa del movimiento se tomaba, o no. Contra el parecer de Diego de León la mayoría opinó que comenzara O'Donnell. Pero enterados del fracaso del norte y advertido de León de la naturaleza de los obstáculos que la ejecución arrostaba, manifestó resuelto a variar de plan, a no operar en Madrid, de donde se proponía sacar los regimientos de Caballería e Infantería de la Guardia de que podía disponer para formar un ejército en condiciones.

Conferenciando con Pezuela e Istúriz queda abandonado el plan de operar fuera de Madrid y autorizado Pezuela a adoptar las decisiones convenientes para que

hasta la escalera principal con un grupo de soldados. Su principal objetivo es apoderarse de las personas reales. No se cuidó de la guarda exterior, con cuyo jefe contaba y se dirige a la escalera principal, en cuyo primer tramo encontró tenaz, e inesperada, resistencia.

Suenan descargas en la noche del día siete, los tiros eran de los soldados del primer Regimiento de la Guardia Real a sus oficiales, quienes separados del servicio por la mañana se encaminaban al Cuartel. Se contaba con todos estos oficiales que al saberse separados se dirigieron a su cuartel donde fueron recibidos a balazos. La conjuración debía producirse esa noche, pero se dio contraorden de aplazarlo hasta el día siguiente.

Concha debía acudir donde acudió, guardar las personas reales y permanecer allí, o salir de Madrid, según los trances. Pero la fatalidad cayó sobre estos hombres. Concha, o no recibió la contraorden u oyendo los tiros del cuartel, realizados por los oficiales separados de la Guardia, creyó que alguna circunstancia imprevista había precipitado el alzamiento y el mismo se precipitó. Al anoecer de ese día estaban León y Pezuela escondidos, esperando el momento previsto, cuando se oyó toque de generala. La causa era que el general Concha se había puesto en movimiento por la tarde, dirigiéndose al cuartel de Guardias de Corps, donde se alojaban el Regimiento de Husares y el de la Princesa, abiertamente favorables a Espartero.

Estaba de jefe de paradas el comandante del Escuadrón Marqués, complicado en la revolución, así que pudieron fácilmente entrar en el regio alcázar por la puerta del Príncipe, sin que la guardia exterior intercepte a los sublevados. Advertido de lo que se planeaba, la autoridad militar y el jefe político, Escalante, se pusieron en defensa, poderosamente ayudados por la actividad e inteligencia de don Manuel Cortina, comandante de un batallón de la Milicia Nacional y Jefe de día.

Resultando que mientras el Gobierno tiene todos los medios a su disposición, los conspiradores habían malogrados los suyos. Ninguno de los implicados, excepto Concha se había movido, ni era posible que lo hiciera con fruto, toda vez que los jefes de guarnición se hallaban apercebidos y en movimiento.

El coronel Domingo Dulce, individuo célebre por

su valor y hazañas, y que mandaba a un escaso cuerpo de alabarderos, inflamó el ardor de estos y los dispuso tan completamente a sus órdenes que no solo recibieron a tiros al teniente Boira, que por orden de Concha trató de forzar la subida al piso principal, sino que hostilizo a los agresores, rompiendo sobre ellos fuego desde los balcones que dan a la plaza de la Armería. Fue Dulce, por tanto, de los que más contribuyó esa noche con su adhesión a la causa progresista a desbaratar el plan de los conjurados. Solo les quedaba esperar el auxilio de los compañeros de conspiración. Más acertado hubiera sido que estos pudieran hacerse seguir por la caballería de la Guardia Real y sacar a Concha de la ratonera en que se encontraba. Pezuela y Diego de León, ocultos hasta ese momento, dudaron entre acompañar a Concha en su imprudente acción o abandonar un proyecto ya fracasado. Pezuela sorteando multitud de obstáculos callejeros llega a la plaza de la Armería y observa que soldados del Regimiento de la Princesa ocupaban el zaguán central y se dirigen a la escalera principal. Cuando se encontró con Concha se dio cuenta del grave error, pues este reía que junto don de León y la Guardia real estaría sitiando el ministerio de la Guerra y a Espartero. Pero por haberse visto obligado a cambiar de refugio no le llegó a tiempo el aviso de retrasar la hora del movimiento, según combinó con León, para mayor garantía de éxito.

Cubierto con un sobretodo de León vagaba por las calles de Madrid en traje de paisano, ignorante de la orden de aplazar la sublevación. Cuando le llega la noticia del movimiento, cree que la precipitación de Concha obedece a la intención de apropiarse de la gloria de una empresa que sobre ambos debería igualmente recaer. En su casa recibe a Pezuela que le comunica que a Concha le habían cerrado en Palacio, no podía subir la escalera principal. Había otro medio exterior para penetrar en las estancias de la Reina, pero estaban impedidas o eran muy expuestas las salidas. Además, los soldados clamaban por la presencia de don Diego. Éste se uniforma y Pezuela le advierte de lo delicado del momento. Estaban a su favor los escasos efectivos que Concha había logrado reunir. Lo restante de la guarnición, caballería, artillería, milicia nacional, alabarderos y todas las fuerzas existentes en la Corte y

las acantonadas en los pueblos inmediatos estaban en contra.

Pezuela se considera ligado por un empeño de honor en volver a Palacio y aunque de León sabe que la partida está perdida, no quiso aparecer menos esforzado y consintió en acompañarle. Tras sortear mil y un obstáculo, incluso ser tiroteados, llegan a Palacio. Inflamadas las tropas al verle, prorrumpieron en vivas a su persona y se dirige a la escalera principal, manda tocar llamada de honor y arenga a los alabarderos sin éxito. Don Diego se resguardó de los disparos de los alabarderos en el umbral de la puerta, sufrió varias descargas durante un tiempo y conociendo lo estéril de sus esfuerzos, porque en lo avanzado de la noche, si llegaba a desaparecer la oscuridad era imposible la fuga.

El intento de toma se tradujo en un fracaso, por la insistencia de los alabarderos y por la milicia en la calle al mando del diputado progresista Manuel Cortina. Están cercados por todas partes por fuerzas muy superiores, sin posibilidad de tregua, y temerosos que la luz del día viniese a quitarles el favor de la oscuridad. León, Concha y Pezuela y todos los que no tenían esperanza de capitulación y viendo que no había posibilidad de despejar la plaza de Oriente y dar la orden de dispersión poniéndose cada uno a salvo como pudiera. Se acordó, por tanto, retroceder y marchar. Se desistió de tomar Palacio, los generales rebeldes prefieren ver fracasar su empeño a ejercer violencia sobre las personas reales y sus servidores.

Lograronlo Concha y Pezuela a base de sagacidad, sangre fría y audacia. Marchesi, Lersundi y algunos otros por casualidad o mejor estrella, cosa que no les cupo a Quiroga, Frías y Fulgosio. Salieron de madrugada por el campo del moro con unos cuantos caballos y una compañía de infantería. En su huida fueron cargados por un escuadrón de caballería y tuvieron que dispersarse. León al verse solo se extravió y queriendo salvar una zanja perdió el caballo. La caída, el cansancio y la legua y medio que anduvo por el camino de Valladolid agotaron sus fuerzas. Halló en el camino a unos Cazadores de la Guardia y logra hacerse con un caballo a cambio de unas onzas.

Cerca de Colmenar Viejo divisa a una escuadra de

húsares de la Princesa y los aguarda tranquilamente. Estos Húsares eran los que habían salido en su persecución y a quienes reserva la fortuna el privilegio de hacer prisionero y conducirá Madrid al mismo hombre, que en mejores tiempos, los había hecho de un golpe la primera caballería del ejército.

Diego de León que no sabía ni quería huir, había seguido tranquilamente por el camino real. Además el regimiento estaba mandado por el brigadier Laviña. Se pusieron a sus órdenes y bastaría darla para que lo siguieran, pero el general olvidando lo que llevaba en el bolsillo y confiado, por otra parte, que no se presentarían testigos que depusieran contra el de ningún acto de rebelión, se puso reglamentariamente a las órdenes del brigadier y fue conducido preso.

¿Y que llevaba en el bolsillo, tan comprometedor? Pues resulta que cuando se dirigieron a Palacio Pezuela y él, aquel tuvo la precaución de sacar los papeles que tenía en el bolsillo, encargando a Andrés Borrego que se los entregara a su hermana. Y, desgraciadamente, Don Diego no tuvo la misma precaución y guardó en el bolsillo de su capote un documento que probaba era el jefe de la conspiración.

Al llegar a la capital con el prisionero encuentran a un oficial comisionado por el Regente para encargarse de la persona del General y conducirlo al cuartel de Santo Tomás. El duque de la Victorias tuvo conocimiento inmediato de la captura de su antiguo compañero, y en el mismo instante encargó a un oficial conducirlo al cuartel de la Milicia. Al recibir esta orden, le repuso el oficial, extrañado: ¿Al cuartel de Santo Tomás? Este era el cuartel de la Milicia Nacional, era la alianza de la regencia con la revolución. Y aunque notorio que era el jefe de la conspiración, no había un solo testigo que pudiera deponer haberlo visto hacer armas, ni dar órdenes, y la desdichada carta fue la única prueba contra él. Prueba que no tenía otro valor legal que el de la propia confesión, doctrina rechazada por los criminalistas con más autoridad.

Su detención y traslado a Madrid es la noche del día 8, ya corría por Madrid la noticia que habían hecho prisionero al general Concha, pero no, era Diego de León. El día 13 a las 13,30 se celebra en el colegio Imperial la solemnidad militar del consejo de guerra.



Don Diego con el uniforme de Húsar, con las grandes cruces de Carlos III, de Isabel la Católica y de San Fernando, con el cordón de Comendador de la Legión de Honor de Francia, con la multitud de cruces laureadas y de sus cruces de distinción ganadas en el campo de batalla, sale de la prisión, acompañado de su abogado defensor y se dirige en coche abierto y escoltado al tribunal. Le aguardan los Generales que iban a juzgarle, el jefe de Escuadra Capaz, presidente del Consejo, los mariscales de Campo Méndez Vigo, Isidro, Ramírez, Cortínez, graves y el brigadier López Pinto. La sala y las inmediaciones del Consejo estaban ocupadas por un inmenso gentío. Los centinelas cuidaban que los concurrentes solo entraran hasta cumplir el aforo.

El Presidente inicio la sesión con un discurso parcial y sesgado, que ya apuntaba el resultado de la votación y el veredicto final. El auditor Avecilla procedió a la lectura del proceso. El documento más importante, e incriminatorio, era una carta dirigida a Espartero y que sabemos llevaba consigo cuando fue detenido. En

ella se decía que Maria Cristina le había ordenado que “restablezca su autoridad usurpada y hollada a consecuencia de sucesos, que por consideración a Vd. me abstendré de calificar”.

Su “lealtad castellana” le obligaba a obedecer y según uno de sus biógrafos también portaba una cartera llena de documentos que habrían incriminado a otras personas, quizás amigo de Dulce. El coronel Joaquín de la Gándara que había confiscado ese material, en vez de mostrárselo a Espartero, se reunió con Dulce y los quemaron. Conocidas estas circunstancias la defensa del General, que se encargó a Federico Roncali y asesorado por González Bravo, se basó en evitar que se dictara pena de muerte contra su cliente y exigir que fueras enjuiciado por delitos políticos, de los que había muchos culpables. Los otros dos cargos que se le hacían, eran su ocultación cuando se le quiso enviar a Mérida, y su presencia en Palacio la noche del día 7.

A lo primero responde que recibió un anónimo, en el que se le decía que se marchara al instante, porque se

tenía entendido que iría en su busca una patrulla para sacarlo fuera de Madrid y, pretextando que quería fugarse, fusilarle en pleno campo. Que el día 5 se encontró con un amigo que le aseguró lo mismo y él se ocultó para evitar una tropelía, por lo cual, no habiendo vuelto a su casa, ni ver a sus criados, no podía haber sabido el encargo que le llevaba el Oficial que estuvo a buscarle. A la segunda acusación respondió que “tenía convenido con otros generales reunirse en Palacio en caso de alarma, pues conferenciando sobre el punto de reunión en semejantes casos, se marcó aquel. Lo cual confirmó posteriormente el general Puig Samper.

El fiscal Minuisir pide la pena de muerte. Su defensor argumentó que sería muy dudosa la validez de una sentencia, formulada por personas que deberían declarar. Varios de los miembros del tribunal, por tanto, eran juez y parte.

El general declaró “si yo hubiera sido jefe de la insurrección, hubiera acudido el primero al punto donde debería estar. Además, el Consejo me hará la justicia de creer que si yo hubiese sacado la espada en el sentido que se supone, y a la vista que me hubiese seguido la tropa, hubiera sido fácil que se me hubiese encontrado muerto entre ella”.

El general de León era en la convicción moral de todo el mundo el jefe de la conspiración de Madrid y de un levantamiento general en toda España: las leyes, sin embargo, no hallaban su delito, y enviarle al cadalso era el mayor de todos los crímenes de un Gobierno que sobrepasaba las leyes.

Tres jueces votaron por la condena y tres contra la última pena. Diego de León no debería ser sentenciado: el voto del Presidente siempre es favorable al reo. Pero éste dio el escándalo jurídico y moral de votar por la sentencia de muerte.

El consejo de Guerra, según la prensa de la época, estuvo plagado de irregularidades, siendo la más llamativa que varios de los miembros del tribunal mandaban las tropas que acudieron a Palacio en ayuda de los alabarderos y



Baldomero Espartero

no eran competentes para asistir, y mucho menos juzgar, en esa causa, en la que se desdoblaban sus posiciones como jueces y como testigos del hecho, que implicados en la causa debieran de declarar.

El Tribunal Supremo no revoca la sentencia y en una rápida y precipitada sesión aprobó la sentencia por unanimidad. Faltaba la aprobación del Gobierno, en donde esta Espartero. Éste, ¿obró por venganza? Lo que si se comentó es que la sentencia no fue “más que un crimen, fue una falta”.

Nadie esperaba que Espartero dejara cumplir la sentencia. La correspondencia entre el marqués de Viluma y José del Castillo y Ayensa muestra que hubo recursos para pagar a tres redactores de periódicos progresistas (el Eco del Comercio, el Espectador y el Patriota) para que el día de la ejecución se publicaran artículos en contra del fusilamiento. También se organizó una manifestación popular en el trayecto desde el convento de Santo Tomás hasta la puerta de Toledo.

No restaba para salvar la vida al legendario héroe de cien batallas, después de los inútiles esfuerzos que hizo su abogado defensor para salvarlo, otra esperanza que la del uso que de la prerrogativa regia hiciera el hombre que se hallaba en posesión de su ejercicio, el duque de la Victoria.

En justificación que el Regente no hubiese ejercitado el envidiable derecho de gracia en favor de Diego de León, al mismo tiempo que llevado del propósito de liberar la memoria de la condesa de Mina, aya que fue de la Reina, de la imputación de haber ejercido influjo contrario a la concesión de la gracia, el historiador Marliani da minucioso detalle de lo acontecido en las habitaciones regias.

En breve extracto “Acudió la marquesa de Zambrano, suegra del militar, y la de Bélgida, camarera mayor, en solicitud que la Regente escribiera de su puño y letra su ruego en favor de Diego de León. La condesa de Mina y Argüelles, tutor de la reina, hicieron cuanto estuvo de su parte para, sin incurrir en la responsabilidad de decir terminantemente que eran contrarios al perdón, lograr descartar la intervención personal de las personas reales, inutilizando o destruyendo las posibilidades que Espartero hubiera cedido a las presiones de Isabel II. Benévola opinión, que no es mayoritaria.

Otro historiador afirma “varias damas de la servidumbre, confirmadas en sus puestos tras los sucesos de la noche del día siete, hicieron lo imposible para que la Reinas conociera” la verdad “de lo sucedido e implicarla en la gran campaña que se organizó para salvar la vida al aristocrático General, conde de Belascoain. Cuando éste se hallaba en capilla, varias damas de la aristocracia, oportunamente acompañadas por dos niñas, sobrinas del general, pidieron a Isabel II que intercediera ante Espartero para salvarle la vida. La condesa de Espoz y Mina, aya de la Reina, interviene y logra evitar que se comprometiera en este asunto la reina. El divino Argüelles, tutor de la Reina, permitió que, unas horas antes del fusilamiento, se enviase a Espartero la petición de las valedoras del General, pero sin añadir una exigencia propia de indulto.

Otros estudiosos e historiadores apuntan que por parte de la Isabel II escribió una carta a Espartero, pero su aya llamó a Argüelles que era su tutor, quien le dijo que no podía dada su edad, no obstante parece que se comprometió a entregarle la misiva, cosa dicen que llevó a efecto.

Pidieron clemencia, además de las personas reales, la propia mujer de Espartero, Domingo Dulce, el legendario General Castaños, el defensor Roncali, etc., etc. Ante la negativa, este último le dijo al despedirse “por lo que a mi hace y a mis compañeros, los que le hemos ayudado a adquirir estos honores, le abandonamos de este momento”.

Tampoco hubo clemencia para otros militares arrestados. Montes de Oca fue fusilado en Vitoria (después de ser delatado por sus propios soldados, para cobrar la recompensa), Borso di Carminati en Zaragoza y los hermanos Fulgosio en Madrid. Otros tuvieron más suerte y pudieron huir, como el general Concha, que pudo atravesar la frontera y ponerse a salvo en Italia. El brigadier Pezuela y los comandantes Lersundi y Marquesi, el teniente coronel Nouvilas y el coronel Córdoba escaparon. Estos dos últimos después fueron republicanos. Todos ellos ocuparon luego primeros puestos en el Ejército. Los militares y los paisanos políticos cambian de opinión cuando les conviene.

También hizo otro tipo de gestión el Sr. Bertrán de Lis, que dirige sin éxito una alocución a la Milicia

Nacional de Madrid, conjurándola a interponer su influencia para que no corriera la sangre del ilustre general.

La ejecución y juicio sirvió al partido moderado para crear un martirologio en el que Diego de León y el levantamiento en el que había participado se convertían en un “hito en la lucha por la libertad de España frente al despotismo, representado por Espartero”.

Aumentó la polarización política de la España regentada por el duque de la Victoria, amigo y compañero de campañas del fusilado ahora por sedición. Esta dureza con sus colegas rompe con la tradicional benevolencia con que habían mirado, hasta ahora, los actos de esta naturaleza los componentes de la casta militar. Esta ejecución abrió posibilidades inéditas de popularidad a la imagen romántica, liberal y templada que los generales ejecutados comenzaron a representar después de sus rápidos procesos.

Diego de León pasa a la posteridad como el militar romántico que quita importancia a su ejecución y anima al Pelotón de fusilamiento. Su condena produjo un movimiento de petición de clemencia que llegó hasta la Reina, más la intransigencia de Espartero pudo más. Esta ejecución contribuyó a minar la popularidad y volatilar el crédito político del Regente.

Uno de los fiscales de la causa que se formó, dijo en su conclusión “que los insurrectos no trataron de sacar a la Reina de Palacio, con una dulce persuasión, propia de su dignidad y de su tierna edad, sino brutalmente, liada en un capote y puesta a la grupa de un caballo. Rapto, que, si atendemos al modo con que se trató de ejecutar, solo puede compararse al robo de las Sabinas”. Y sigue “fusilaron al valiente general, Espartero anduvo poco generoso, olvidó que mucha parte de su gloria se la debía al vencedor de Villarrobledo”.

La llamada “sangre de octubre” acabó de enajenar a Espartero la confianza de buena parte del Ejército, al contravenir la regla no escrita de respeto mutuo de la vida entre los altos oficiales.

El uso de medios violentos para cambiar la situación política por parte de los moderados en el caso del pronunciamiento de octubre de 1841 venía a significar “un derecho que le habían dado los adversarios”. Son evidentes las palabras de uno de los biógrafos del

General “si las adulaciones de sus allegados no hubiesen deslumbrado su vista y ofuscado su imaginación, León no hubiera muerto, porque Espartero era valiente y los valientes son nobles y leales”.

Se procedió con la mayor rapidez en la instrucción del proceso, que el día 13 de octubre estuvo visto para sentencia. Ésta se dio a conocer el día siguiente, siendo condenado a pena de muerte, acusado de sedición militar.

En la mañana del día catorce el fiscal le comunica la sentencia. Se ocupó en tomar algunas disposiciones respecto de su casa y de los posteriores servicios de su persona. Comió tranquilamente con su defensor y recibió a algunos amigos hasta las diez de la noche. A esta hora otorga su testamento y escribe dos cartas, una para su mujer, otra para su hijo mayor, encargándoles a ambos que ninguno de sus descendientes siguiera la carrera de las armas. Cumplidos los deberes de padre y esposo, cumplió los de cristiano y encarga a su abogado defensor le despertara a las tres de la madrugada, durmió hasta esa hora.

Al día siguiente, día quince, fue fusilado a las menos cuarto del mediodía, muy cerca de la Puerta de Toledo, dando el mismo la orden al pelotón de fusilamiento. Tenía treinta y cuatro años. Se comenta que al rodearle el piquete encargado de la fatal ejecución, se dirige al pelotón y le ordena la misión “no tembléis –dijo a los granaderos– al corazón”. Dio las tres veces de mando y cayó fulminado.

Tras su muerte, las autoridades impidieron que se inscribiera el nombre en su tumba para evitar que el lugar se convirtiera en centro de peregrinación de los conservadores. Meses después, la familia tuvo autorización para consignar una placa en el féretro.

Se le enterró modestamente en un nicho al ras del suelo en uno de los patios del cementerio de la puerta de Fuencarral, siendo trasladados sus restos en 1844 a la sacramental de San Isidro, en cuyo patio de San Andrés se encuentra actualmente su tumba.

Su mujer, María del Pilar Juez Sarmiento fue nombrada, en el reinado de Isabel II, dama de honor de la reina en abril de 1844 y por RD se le concedió como viuda de un teniente general, una pensión anual de 45.000 reales para ella y sus hijos, cantidad



equivalente al sueldo que hubiera disfrutado en vida su difunto marido. A su fallecimiento, en 1847, la Reina le concede a cada uno de sus hijos una pensión de 10.000 reales.

El primogénito, conde de Belascoain y vizconde de Villarrobledo estuvo vinculado a la casa real y fue nombrado Gentil-hombre de cámara, fue primer caballero del príncipe de Asturias y mayordomo de semana en 1860, cargo que dejó al abandonar España la Reina. En 1884, durante el reinado de Alfonso XII fue rehabilitado en el cargo.

Como se vio este episodio en la historia y en la literatura de la época ¿Ya he expuesto la opinión y relato de los hechos de varios historiadores de la época?, por ejemplo Pastor Diaz, o posteriores como Modesto Lafuente.

Vamos a asomarnos a las páginas de historia novelada de dos grandes de la literatura, don Benito y Pio Baroja.

En uno de los Episodios Nacionales, concretamente los Ayacuchos, leemos esto “el jefe del movimiento debía ser León. Habían concertado que aquí se diese el grito y le secundaran en las provincias O’Donnell, Borso, Montes, Urbistondo.... Anticípense los de allá... los de aquí dudan, no se determinan, les falta la Guardia, Concha se lanza ciego a Palacio., León tiene celos, creyendo que el otro “gacho” se le quiere poner

por delante y oscurecerle. Corriendo mil peligros, y cuando tropa y milicianos están ya sobre las armas, montan a caballo León y Pezuela y se plantan en Palacio sabiendo que van a una muerte segura.

En Palacio arrecia el fuego. Don Domingo Dulce, a quien ni el plomo ni el oro rinden, les da toda la canela que piden, y los caballeros desocupan dejándose los dientes en la escalera. Lo demás es ya público y notorio. León se entregó en Colmenar a los Húsares de la Princesa, mandados por Laviña, y aunque éste quiso facilitarle la fuga, el nuevo Cid rehusó aceptarla. Dijo que no había huido nunca, y es verdad. Por Madrid se corre que no le aplicaran la última pena.

Los que el día de su captura pedíamos su cabeza, andamos ahora compadecidos, que esto es condición de españoles. Si bien se mira, no fue Diego de León el más culpable, y si a mí me dejaran aplicar justicia en este caso, mandaría pasar por las armas a los paisanos que han venido de París con este fregado, y a las cabezas pensantes del moderantismo.

Un amigo me ha dicho que se alegrara haya víctimas, porque el sentimiento popular las convertirá pronto en mártires y en el terreno del martirio germinaría fácilmente la doctrina cristiana, bien abonada con el parné, que lo hay, vaya si lo hay, y la Señora no omite gastos, ni escatima sangre contraria y propio para reponer las cosas en el estado que tenían antes de lo de Valencia. Éste es, muy comprimido, el texto de una de las cartas que forman este Episodio.

Vamos a leer otra de los mismos protagonistas, Mariano Centurión y Fernando Calpena, fechada el 14 de octubre.

Leed “apenas franqueada mi carta en el correo de ayer, llegó a mi noticia que Don Diego de León ha sido condenado a muerte, y que mañana ¿ay dolor? se ejecutará la terrible sentencia. Corren voces de indulto y si viene no seré de los últimos en aplaudirlo. Soy de los que piensan, que sería tamaña torpeza dar al bando contrario la victoria que supone una víctima como

León”.

La siguiente carta confirma que no hubo clemencia. “Esta es virtud de las grandes almas, y la del Regente, con perdón de usted, de puro pequeña es totalmente invisible. Desearíamos creer que ese hombre no tiene alma. No obstante, como cristino digo que quien no la tuvo para la clemencia la tendrá para el arrepentimiento.

De gran uniforme, cubierto el pecho de cruces, iba el general en carretela descubierta, a su lado el sacerdote, enfrente Roncali.

¿Qué pensaría el hombre que llevan a ajusticiar cuando, al pasar la vista por las tropas que cubrían la carrera, reconoció las personas que se habían comprometido para el movimiento del 7 de octubre?

No puedo pintarle, señor de Calpena, mi impresión de piedad y de espanto, cuando León, a quien vi en aquel instante como si tocara el cielo con su cabeza, se plantó en actitud majestuosa ante los granaderos, y les gritó “no tembléis, al corazón” –Oyéndole estoy todavía. Miré a todos lados ¿no vendría en aquel instante algún emisario de Espartero trayendo el indulto?.

No, señor, no vino nadie ... huí despavorido A no sé qué distancia oí la voz del General gritando las órdenes de mando. Todavía los oigo, ay... después la descarga.

Pío Baroja, por su parte, en “Vitrina Pintoresca”, obra de madurez, comenta un libro del francés Roger de Beauvoir, que recoge las impresiones de un viaje por España. Lo más curioso que encontró es el fusilamiento de Diego de León.

Así lo narra “se sabe cómo intervino y como se entregó cerca de Colmenar Viejo cuando la sublevación fracasa”. La aventura de la escalera de Palacio fue de las románticas del siglo XIX español. Todos los que en ella intervinieron eran jóvenes, atrevidos, valientes. Veían la posibilidad de conquistar a la Reina y convertirse en amantes y casi reyes. El jefe, don Diego, tenía treinta y cuatro años y era general. ¿Por qué se entregó don Diego? No se sabe. Quizás como era sordo se encontró con pocas condiciones para huir por el campo. Quizás pensó que Espartero no sería tan torpe como para fusilarlo, pero lo fue bastante y no impidió su ejecución.

El Gobierno recomendó a los fiscales que sustanciaran los procesos de los sublevados rápidamente y



condenó a ser pasados por las armas todos los jefes del alzamiento, con la agravación para Marchesi de serlo por la espalda, previa degradación. El consejo de guerra se celebró en la capilla de San Isidro (Baroja la recuerda porque en ella, reconvertida en aula, recibían clases de química los alumnos de medicina).

El Tribunal Supremo de Guerra y Marina examina la causa y aprueba la sentencia por unanimidad. Uno de los que lo votaron fue Maroto, entonces conde de la casa Maroto. Decentemente, como ex carlista, debería haberse abstenido.

Don Diego de León considerándose perdido, había llamado como confesor al jesuita don Eduardo José Carasa.

La familia de León se presentó en Palacio y pidieron clemencia la Reina, ésta quiso escribir una carta a Espartero. Pero su aya (la condesa de Espoz y Mina) le dijo que era indispensable la intervención del tutor –Argüelles– se le buscó y, según el relato de don Pío, no se supo ni se sabe todavía (esto lo escribe en 1935) lo que ha pasado con la carta.

Cuando va a enfrentarse al pelotón, iba vestido con el uniforme de Húsares de la Princesa. Así lo describe el escritor francés “este rostro castellano respiraba a la vez

serenidad y orgullo. Se hubiera creído que aquel hombre iba a pasar una revista militar. Iba apoyado de una manera indolente en la capota del coche, apartando de la frente con sus manos sus cabellos lisos y lustrosos. León era una extraña mezcla de coquetería y bravura. Amaba la batalla y el tocador. Marchaba muy bien enguantado. Antes de salir de prisión ensayó muchos pares de guantes de color paja, hasta que encontró unos que le venían bien”.

Y cuando desciende del coche, una nota de humor “al descender se detuvo un momento y dijo: sabe usted, amigo mío, de que tengo miedo ¿Tengo miedo que los soldados yerren? Cuantos tiros a quemarropa me han disparado en la guerra y, sin embargo, no tengo ni un araño”. El gentío era enorme alrededor del carruaje, las mujeres decían “matar a un hombre tan guapo”, los hombres decían “matar a un hombre tan valiente”. Viejas señoras, acompañadas de sus criadas, rezaban el rosario suspirando.

Sacó unas monedas de oro del bolsillo de su dolmán, las repartió entre los soldados que lo iban a fusilar, reconoció a algunos soldados que sirvieron con él y les sonrió. El fiscal leyó la sentencia y el general se dirige a los fusileros “que la mano no os tiemble. Atención a la orden de mando. Otros aseguran que dijo “no tembléis, al corazón”.

En el museo de artillería esta la banda de Isabel la Católica que lucía en el pecho don Diego al ser fusilado. La banda se ve manchada de sangre.

Rosal de la Frontera
Mayo 2025

BIBLIOGRAFÍA

- Biografías del siglo XIX.
- Isabel II / Isabel Burdiel.
- Hª de España / Menéndez Pidal.
- Hª de España / Modesto Lafuente
- Sucedió en Palacio / Montero Alonso
- Hª de un pronunciamiento frustrado / F. Gutiérrez Llerena.
- Héroe y Mártir. La construcción del mito / Raquel Sánchez García.
- Espartero el pacificador / Adrián Shubert.
- Galería de españoles celebres / N. Pastor Díaz.
- Diccionario de Parlamentarios / Ovilo y Otero
- Memorias / Conde de Cheste.
- La primera lanza del reino / Danvila Carbonell.
- Vida militar y política de D. de León / Massa Sanguinetti
- Los Ayacuchos / B. Pérez Galdós.
- Vitrina Pintoresca / Pio Baroja.
- Diccionario Biográfico Español / RAH.



*Antonio Javier Robledo Castizo
Registro de Sanlúcar la Mayor*

EL BACHILLER DE OSUNA, FRANCISCO RODRÍGUEZ MARÍN

OSUNA ES UN PUEBLO SITUADO EN LA FRANJA SURESTE DE LA PROVINCIA DE SEVILLA. ES MUY CONOCIDO Y NOTORIO POR MUCHOS MOTIVOS. UNO, ES ESTE PUEBLO EL QUE LE DA EL NOMBRE A UNO DE LOS LINAJES DE MÁS RANCIO ABOLENGO DE LA NOBLEZA ESPAÑOLA. AQUÍ ESTÁ LA CASA DUCAL DE OSUNA, LA COLEGIATA, IMPRESIONANTE TEMPLO DONDE ESTÁ ENTERRADO, JUNTO A OTROS PERSONAJES DE SU LINAJE, DON MARIANO TÉLLEZ GIRÓN, TERCER DUQUE DE OSUNA. DE QUIEN SE CUENTA SU VIDA ENTREGADA AL LUJO Y PLACER, DERROCHO EL PATRIMONIO FAMILIAR, QUE ERA INMENSO EN METÁLICO, TIERRAS Y BIENES RAÍCES. SU ESTANCIA EN LA RUSIA DE LOS ZARES DIO PÁBULO A MUCHAS SITUACIONES Y ANÉCDOTAS, GRAN PARTE DE ELLAS CIERTAS, QUE HAN SIDO NARRADAS, ENTRE OTROS, POR DON JUAN VALERA, EL ILUSTRE NOVELISTA EGABRENSE, QUE LO ACOMPAÑÓ EN PARTE DE SU ESTANCIA POR SU CALIDAD DE DIPLOMÁTICO. TAMBIÉN HA SIDO CUNA DE URSAOENENSES ILUSTRES, QUE HAN TRIUNFADO EN TODAS LAS FACETAS DE DIVERSAS ACTIVIDADES: LITERATURA, MÚSICA, MILITARES, MÉDICOS, DOCENTES, ETC., ETC.

Esta vez vais a conocer vida y andanzas del autotitulado “bachiller de Osuna” don Francisco Rodríguez Marín, abogado, poeta, prosista, crítico literario, lexicógrafo, recogedor de todos los cantos, refranes y dichos populares andaluces, folklorista y, sobre todo, genial –a veces muy incomprendido y criticado– cervantista. Este polígrafo sevillano ha pasado a la historia de la investigación filológica por su contribución al estudio de la literatura popular y de los clásicos de la literatura de nuestro siglo de oro.

Nace en Osuna el 27 de enero de 1855 y dos días después era bautizado por don Narciso José de Copta, cura propio de la insigne Iglesia Colegiada de Osuna,

imponiéndosele los nombres de Francisco de Asís, José, Juan Crisóstomo. Su padre, ecijano, tenía un taller de sombrerería en la Carrera de Tetuán, calle principal de la villa. Su madre era gaditana.

En la escuela destaca por su pasión por la lectura, fomentada por un cura del seminario: el padre Morillo. A los diecisiete años escribe poesías amatorias que entregaba para su corrección al médico de Osuna Francisco Montes. La colección de poesías “Suspiros”, publicada en 1875, merece elogios de Patricio de la Escosura y de Hartzsenbuch y lleva el prólogo de Fernández Espino.

De Osuna sale para Sevilla para estudiar jurisprudencia y –escribe en 1883– “me sabía de memoria a

muchos poetas líricos del siglo XVIII, especialmente Herrera y Rioja, que eran los que más hermanaban con mis gustos y llevaba en mi baúl centenares de composiciones originales”.

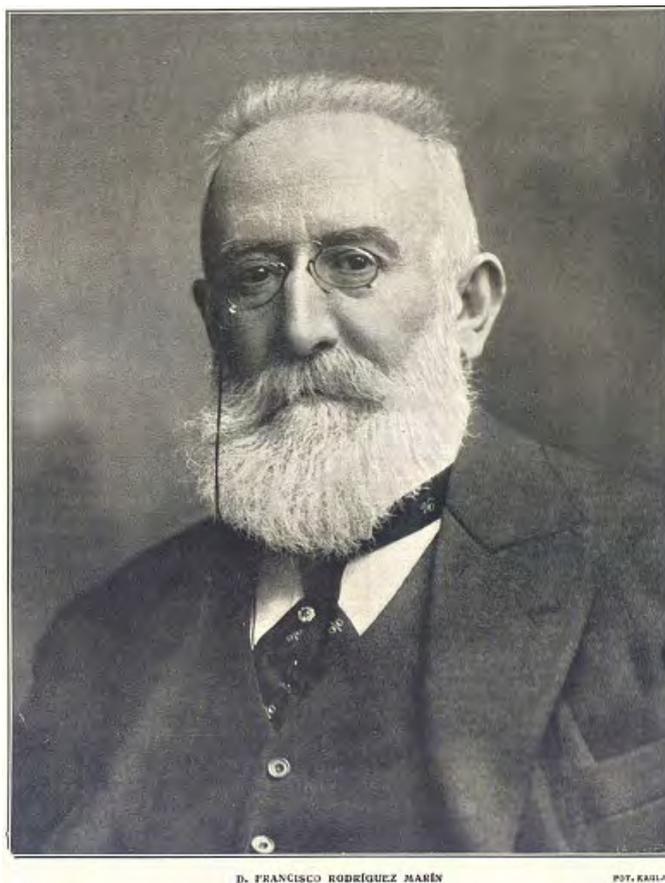
Y aunque ha pasado a la posteridad por su fisonomía y aspecto de patriarca de las letras, la barba florida y en blanco, con algo de geniecillo de la poesía popular, sabedor de todos los refranes y quien sabe si inventor de muchos de su tiempo. Estas son sus propias palabras, describiéndose en las mocedades de los veintiocho años “mis retratos físico y moral, en cuatro plumadas, y ya puede vd. decir que me conoce como si me hubiera tratado toda la vida. Soy alto, delgado, moreno, barbudo ojinegro y de larga nariz. No me parezco a Adonis ni a Picio. En cuanto a la parte moral, no soy ni envidioso ni vano. Digo siempre lo que pienso y siento, cosa que suele acarrearle frecuentes disgustos y soy amigo de mis amigos. Hago el bien que puedo y no tanto mal como podría. Simpático con los débiles en contra de los fuertes. Me gustan los niños, me agradan las mujeres, por más que les he cobrado mucho miedo, amo las artes y apenas se sumar. Soy nervioso y, por lo tanto, impresionable y como tal, algo voluble y tornadizo. Gasto mi dinero, cuando lo tengo, con todo el mundo, y cuando no lo tengo hago virtud de la necesidad y me quedo en casa”.

Pasa tres años en el campo, convaleciente de una enfermedad. Allí, el contacto con la gente de la tierra le pone en el conocimiento de la sabiduría popular y copia todos los refranes y cantares que oía. En esta época lee el Cancionero Popular de Emilio Lafuente Alcántara, y tanto le encantó su lectura que se convirtió en Osuna, y en toda la provincia recopilador y coleccionistas de todos estos saberes. Con la simple lectura de esta colección notó la falta de muchos cantares comunes en su pueblo que, esencialmente, agrícola, abunda en pueblo y, por ende, en cantos populares.

Su larga estancia en la viña de Pago Dulce marcó su vocación por el folklore, la sabiduría y el uso fraseológico e idiomático del pueblo. Siete años le bastaron para reunir catorce mil cantares que, seleccionados y cribados, quedaron en algo más de ocho mil, que forman los cinco tomos publicados entre 1882 y 1883.

Cursa los estudios de derecho –sin abandonar una creciente afición a la poesía– y el catedrático Fernández Espino lo acoge con calor cuando hubo leído las incipientes composiciones del joven ursaoenense y notado sus aficiones, literarias, superiores a las que manifestaba por los estudios jurídicos. Alentado por el catedrático, discípulo directo de Alberto Lista se inicia en la poesía. Tras el poemario Suspiros en 1874, le siguen varios más en los que se distinguen dos fases de su producción poética: una, que trata de superar el romanticismo y, otra, caracterizada por el uso del soneto y la silva. Así se lo confiesa a Oliver Bertrand “tuve por catedrático de lengua y literatura española a don José Fernández Espino, que había sido discípulo directo de Lista, y por esta feliz coincidencia, suelo considerarme nieto literario de quien peregrino fuera de la patria, en la agitada época fernandina.

Varios personajes influyeron en Rodríguez Marín, de Fernández Espino adquirido el gusto por los escritores del



D. FRANCISCO RODRÍGUEZ MARÍN

PST. KARLAK



Casa de Francisco Rodríguez Marín en Sevilla

siglo de oro. Pero su innata afición a la literatura popular le hizo superar los moldes amanerados y pomposos de las escuelas literarias.

Disfrutó de la amistad con Menéndez Pelayo, más adelante se amplía esta relación, y a los dos le va el título de “polígrafos” con que son conocidos y guardan el aire generacional en el que el buen hablar y el elegante escribir se apreciaban en los hombres que habían de ser, de alguna manera, públicos. Y el “polígrafo” de Osuna ha pasado a la historia de la investigación filológica por su contribución al estudio de la literatura popular y de los clásicos de la literatura de nuestro siglo de oro.

Deja huellas de su personalidad literaria en la juventud en el Alabardero, popular periódico y en el que se vio envuelto en varios procesos. En la revista sevillana *La enciclopedia* publica sus *Cuentos populares Andaluces*, dando aquí los primeros pasos en los estudios acerca de las costumbres y tradiciones. Sus inquietudes no eran solo el folklore y la cultura popular. Sus gustos, refinadamente artísticos, se aplicaban también al cultivo del arte musical y en la alegre estudiantina sevillana tocaba la flauta con gusto exquisito, con maestría y delicadeza extraordinaria.

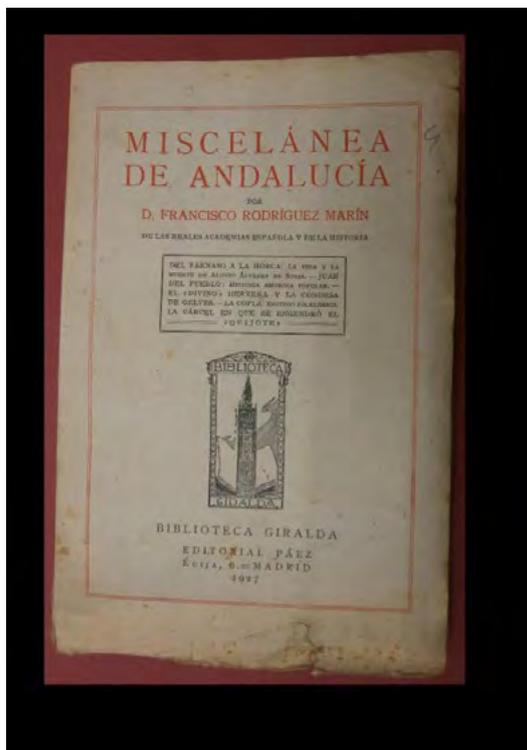
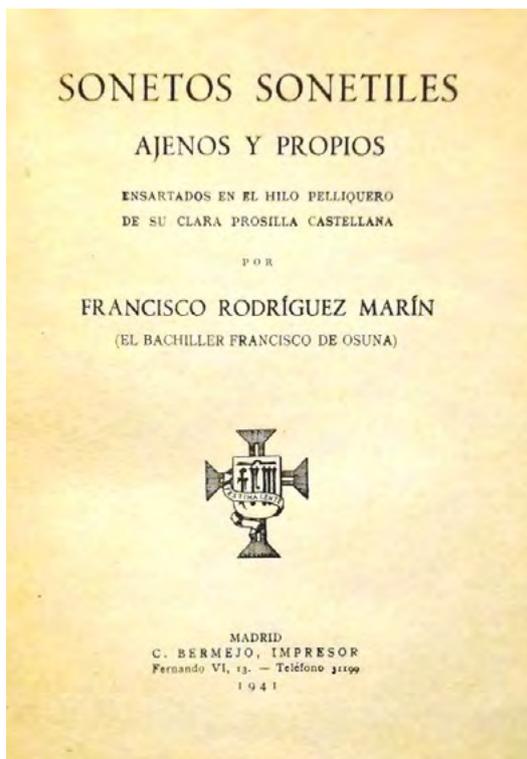
Transcurren así años floridos y de intenso trabajo en la facultad, de halagüeñas esperanzas y devaneos

juveniles, hábil e inspirado flautista en la tuna estudiantil y en románticas serenatas por Santa Cruz y la Macarena, a la vez que fogoso y elocuente orador en el Ateneo. No descuida el periodismo y en el diario democrático sevillano *La tribuna* escribió durante mucho tiempo dos artículos diarios: uno político, de fondo, y otro en clave de humor. Es uno de los primeros que cultiva una ciencia que quería establecer el conocimiento de lo que hasta ahora había estado en boca de los románticos: el pueblo y su actividad creadora, sobre todo artística. Esto se expresa en Inglaterra con una palabra, folklore, que pronto hecha raíces en España.

En Sevilla bajo el impulso de Antonio Machado y Álvarez, Demófilo, se funda la sociedad folclórica andaluza. El fin más importante para ellos es recoger, acopiar y publicar todo el conocimiento de nuestro pueblo en los diversos ramos de la ciencia. En el acto fundacional, noviembre de 1881, están junto a Rodríguez Marín, Luis Escudero, José Gestoso y Joaquín Guichot. En este ambiente publica *Juan del Pueblo* en el que afirma su concepción del pueblo como creador de poesía “el pueblo que es poeta y muy poeta, pese a los literatos de salón que le miran con malos ojos y se desdennan de ocuparse en sus producciones como cosas de poco más o menos de tratar, el pueblo siempre viejo y siempre joven, que compuso los cantares de gesta, que consignó sus gloriosas tradiciones en los antiguos romances, que inventa cuentos que casi siempre encierran un profundo sentido filosófico”. Este es su pueblo de Osuna, que es el de la región sevillana, de Andalucía: es el pueblo cantor de coplas, inventor de cuentos, que compone adivinanzas y acertijo, y habla con modismos que son creación poética.

En el tema de refranes y modismos, fue el mayor coleccionista de ambas manifestaciones del habla popular. El modismo, que en Andalucía tiene su pique poético, y el refrán, hondo como la experiencia del pueblo. Luis Martínez Kleiser calcula que Rodríguez Marín recogió unos cincuenta mil refranes, clasificados en el *Refranero General Ideológico Español*, publicado por la RAE en 1953. Esta intensa dedicación al folklore la realiza en la tertulia “la Genuina” a la que pertenece y que se transformó luego en el Ateneo Hispalense.

En la revista *La enciclopedia* defensora del ideal



krausista, que veía en el pueblo el motor de progreso y lo concebía como la genuina aristocracia. Rodríguez Marín en la sección “literatura popular” publica “cinco cuentezuelos populares andaluces” recogidos y anotados por él.

Participa en dos proyectos, patrocinados por el padre de los hermanos Machado. En primer lugar “el verdadero catálogo de cultura y folklore popular” que se propuso confeccionar en torno a la revista Enciclopedia, y después, la creación de la sociedad “el Folklore Nacional”. En el nº 9 de la revista, en 1881, Machado publica las bases de la que será la “sociedad para la recopilación y el estudio del saber y de las tradiciones populares” sociedad denominada el “Folklore Español”, sociedad de planteamientos federalistas y contraria a los movimientos conservadores. Pero se estimó más oportuno empezarlo regionalmente, y en 1882 aparece el Folklore Andaluz, donde publica Rodríguez Marín su primera aportación a la fraseología “Comparaciones populares recogidas en Osuna”. Esta sociedad regional la presidió el académico José María Asensio y Toledo. En su año de existencia se publicaron doce números.

En esta sociedad participa junto a Juan A. de Torre y Salvador, Demófilo y Luis Montoto. Resultado de este movimiento, amén de los doce tomos reseñados de tradiciones populares, las revistas el Folklore Andaluz y el bético extremeño (este último con ramificaciones en Fregenal de la Sierra) y la colección de enigmas y cantes flamenco de Machado.

Fue un genuino representante del ingenio andaluz y fue de los primeros folkloristas de la península. Nadie le aventaja en el conocimiento del siglo XVI y su nombre acaba siendo tan respetado como para otras ramas del saber puede ser Ramón y Cajal o Joaquín Costa. Ya en La enciclopedia, el padre de los Machado llama la atención de los folkloristas europeos sobre Rodríguez Marín como uno de los más destacados miembros de esta sección.

Demófilo dice del bachiller “descollaba entre todos por su amor e inteligencia para el estudio del género popular español. Poeta y fácil escritor desde edad temprana. la comunidad de nuestras aficiones despertó entre nosotros una viva simpatía que nos movió a sentar plaza de voluntarios en esta Revista, en la que conseguimos, no sin grandes dificultades, fundar una sección de literatura popular que, continuada con inquebrantable constancia durante dos años, valió a los directores los plácemes y alabanzas de toda Europa”.

Tuvo la suerte que sus primeros pasos fueran encaminados en la senda del buen gusto por un maestro tan docto y prudente como don José Fernández Espino, conservador de las buenas tradiciones de la escuela sevillana y (ya se ha dicho) discípulo directo de Alberto Lista y heredero, no solo de su corrección elegante, sino de su espíritu crítico, amplio y generoso, tan lejano de la temeridad como de la intransigencia doctrinal. La formación ideológica y literaria de Rodríguez Marín se fragua en la atmósfera liberal del mundo intelectual sevillano y de la segunda mitad del siglo XIX. Lo más valioso de su labor no es la creación literaria, sino su extensa obra de erudición, orientada a dos objetivos principales: la recopilación y estudio del patrimonio popular y el análisis y explicación de diversos textos de autores españoles del siglo de oro.

En los años de 1882 y 1883 se publican los cinco tomos de “Cantos populares andaluces”, obra que recibió elogio en España y en varios países. Según afirma Luis Montoto “rebasa nuestro colega los límites fijados por Cecilia Bohl de Faber y Lafuente Alcántara y descubre todo un mundo de poesía propiamente española”.

En 1883 publica “De Academia caecitate. Reparos al nuevo diccionario de la RAE”. Esta publicación fue la que ocasionó el distanciamiento con el hebraísta Antonio García Blanco. También ejerce como escritor en periódicos, labor que con la de abogado era la idónea para adentrarse en el campo de la política activa. A los dieciocho años colabora en el *Semanario Ilustrado* y en el *Gran Mundo*. Utilizó varios seudónimos, entre ellos el de “bachiller de Osuna”.

Formó parte del *Posibilista*, órgano de difusión propiedad de don Pedro Rodríguez de la Borbolla. Aquí realiza todas las tareas posibles, incluidas las de escribir discursos y artículos que luego firma otra persona. De este periódico pasa al *Alabardero*, dirigido por don Mariano Casos, de tendencia republicana federal. Desde aquí, y antes en el *Posibilista*, denuncia las actividades del Pósito de Osuna y de varios organismos públicos. Toma partido por los débiles y necesitados y en prueba y reconocimiento a su labor y destacada actuación en las inundaciones del barrio de Triana recibe la Cruz de Beneficencia.

En agosto de 1885 y tras una huelga de las mujeres jornaleras por la supresión del impuesto de consumo, abandona la labor periodística no queriendo ser señalado como el instigador de las revueltas que se produjeron. En 1886 funda y dirige “el Centinela de Osuna”, semanario de literatura o intereses morales y materiales. Desde el primer número se dedica a vigilar la labor municipal. Es partidario de un medio de información veraz e independiente y de un consistorio honrado y eficaz, alejado de las banderías políticas.

En los periódicos locales que fundó y dirigió, sostuvo enconadas polémicas y campañas formidables contra los abusos de todos los políticos, muñidores y compadres que pululaban en esta farándula. Se enfrentó a los poderosos y fracasó en el empeño (David vence a Goliath solo en la Biblia) aunque revela una faceta muy poco conocida e interesante del folclorista, cervantista e historiador.

Regresa a su pueblo natal, al que también viene a residir Antonio García Blanco. Colabora en una publicación librepensadora –la *Lucha*– órgano del partido republicano progresista de Sevilla. También colabora en el *Ursaonense*, desde donde denuncia los abusos locales en temas tan delicados como los abastos, la higiene o el urbanismo. Finaliza el año de 1885 con la desaparición del *Ursaonense*. Al año siguiente escribe en *El Centinela* que dura desde febrero hasta septiembre. Publica una especie de bando en el que apunta que *El Centinela* muere debido a la morosidad de los suscriptores.

Dice a propósito de su pueblo “soy de Osuna, provincia de Sevilla. Por eso mis trabajos de índole festiva y amena los he firmado con el seudónimo el bachiller de Osuna. Mis padres ocupaban una posición modesta y gracias a la feliz circunstancia de existir allí un Instituto, me fue posible cursar el bachillerato, pues de otro modo quizás mi padre no hubiera podido costear mis estudios”.

Con la salud resentida por el exceso de trabajo (a la par que escribía con asiduidad en prensa diaria, llevaba publicados en un solo año tres de los cinco tomos de los cantos populares andaluces y preparados los otros dos), se traslada a Osuna para reponerse. Esta colección, en cinco tomos, está sembrada de

interesantes notas políglotas, en las cuales demuestra el original coleccionador su raro talento y copiosa erudición. Ya he comentado que también vivía el hebraísta Antonio García Blanco, que junto a Fernández Espino y Menéndez y Pelayo son las personas que más le influyeron.

El regreso a Sevilla y posterior traslado a Osuna tenía razón con la salida a la luz de la Historia de los Heterodoxos Españoles, obra en la que se le posterga y solo se le menciona de pasada. El hebraísta así era calificado por don Marcelino “el benemérito y excéntrico hebraizante, aquel varón digno de loa a pesar de sus temeridades exegéticas, no era un orientalista en el verdadero sentido de la palabra, pero tenía como nadie el don de hacer atractiva la enseñanza gramatical por el método racional y clarísimo con que la exponía”.

Rodríguez Marín fue el paradigma de persona fácil para entablar relaciones y, en consecuencia, siempre rodeado de amigos. No se corresponde con la imagen de erudito silencioso y sumido en su aislamiento sabio. Su atrayente personalidad le granjeó el aprecio y amistad de muchas personas, que crearon una “Asociación de amigos de Rodríguez Marín”. De él dijo del Rio y Rico “en su trato particular se hace querer de cuantos a él se acercan, pues camina por la vida ateniéndose al precepto de que el hombre debe a la verdad su inteligencia y al bien su voluntad, y es sabio, perfecto y bueno”.

Dedicado de lleno a la literatura, en sus más variados aspectos, desde el creativo hasta la investigación histórica, es consciente que el horizonte de Sevilla es limitado. Le llega una gran oportunidad cuando García Ramos, en 1880, fija su residencia en Sevilla al jubilarse de la cátedra de Madrid. Le es presentado por el padre de los hermanos Machado y se consolida una amistad, que luego se truncó en enemistad.

La reciprocidad de afectos e intereses le lleva al hebraísta a trasladarse –ya se ha expuesto– a Osuna, una vez que ya lo ha hecho Rodríguez Marín. Trabajó junto al hebraísta, con el que había leído y analizado los libros bíblicos del Génesis, Éxodo y Deuteronomio. La animación de ambos fue tal que –según el profesor Pascual Pascual Recuero– el sabio profesor publica su celebre diccionario hebreo-español, obra que concluye la labor de un cuarto de siglo.

Aprovechando las estancias del hebraísta, concurría todas las noches a su tertulia y durante el día le servía de amanuense, tanto para la redacción de aquel libro “Memorias de un siglo” como para su extensa correspondencia epistolar, recibiendo a cambio lecciones de hebreo y griego. Así lo confirma don Marcelino “retirado en sus últimos años en Osuna, patria suya y del señor Rodríguez Marín, vivía el benemérito y excéntrico hebraizante, de quien tan buena memoria conservamos sus antiguos discípulos de la Universidad Central. De tal suerte estaba enamorado de la lengua sacra, que mirándola como un mundo simbólico que contenía en cifra la última razón de lo humano y divino, procuraba difundir su conocimiento entre toda clase de personas y convertir en discípulo suyo a cuantos se le acercaban. Rodríguez Marín, entusiasta de todo saber, fue uno de sus últimos discípulos en el tiempo, pero de los más constantes y afortunados”.

Dígalo sino aquella preciosa traducción del Cantar de los Cantares hecha en versos castellanos, que viera la luz en 1895 y de la que quedan muy escasos ejemplares.

Terminada la carrera se establece en Osuna y de 1883 a 1892 ejerce como abogado. Se casa en la colegiata de su villa y compatibiliza la profesión jurídica con la faceta periodística y con la irresistible vocación de escritor. En sus propias palabras “terminado los estudios en la facultad, asenté mi plaza como soldado aventurero de antaño en el nobilísimo escuadrón de la prensa periódica, institución nobilísima y palanca de la civilización moderna, en cuyo ejercicio solté los andadores de escritor y aprendí aspiraciones generosas”. En su pueblo estaba la Audiencia de lo criminal, y viendo a paisanos vestir la toga e informar en juicio, se recibe como licenciado en Derecho (solo le faltaba este trámite) y ejerce durante diez años.

Su labor periodística le proporciona notoriedad y los asuntos le llueven desde Estepa o Écija. Cuando toma posesión como Presidente de la Audiencia don José Gómez y Jacome, le propone el puesto de Fiscal, que es rechazado por razones evidentes. Tiene una carga de trabajo considerable, aunque casado y con descendencia, los gastos aumentan y comienzan las dificultades y apuros económicos, sobre todo, cuando se suprime la Audiencia.



En su estancia en la villa ducal leyó y releyó los setenta tomos de la Biblioteca de Autores Españoles, aprendió el hebreo y estudia a fondo el hablar popular y publica varios folletos y opúsculos.

Tras la supresión de la Audiencia de Osuna, en 1895, y coincidiendo con una terrible hambruna en su pueblo, casado y con varios hijos, se da de alta en el colegio de abogados de Sevilla, a donde se traslada, tras su nombramiento, por fallecimiento de Fernando Belmonte y Clemente, como académico de número de la Sevillana de Buenas Letras.

La supresión de la Audiencia refiere el bachiller de Osuna que debiose a “los manejos criminales de un politicastro y las artimañas caciquiles de otras villas limítrofes, hicieron que perdiera Osuna, con otras presas, no solo su Audiencia, sino hasta el juzgado de 1ª instancia”.

En Sevilla fue pasante de Miguel Corona y Pece. Ejerció hasta la dolorosa circunstancia de la pérdida de la voz, por una cruel enfermedad, que le obliga a abandonar el foro y dedicarse en un nuevo horizonte a la creación literaria, a la investigación y, por qué no, a la política activa. Levanta un bufete, de nuevo, económicamente, se le acumulan los trabajos y pleitos. Lo que no se puede explicar es como saca tiempo, ya que entre 1895 y 1905, años de residencia hispalense, publicó veinticuatro obras de literatura popular, folclórica, estudios literarios, prensa, discursos académicos... Así, hubo de cambiar su afición juvenil –la literaria– por la de abogado, volviendo a la literatura cuando, por la fuerza, tiene que dejar de ejercer a los 50 años.

A finales de 1902 le comienza una ronquera alarmanamente y en enero de 1903, tras un informe de una hora, queda afónico durante varios días. Del examen clínico se le detecta un tumor sobre la cuerda vocal derecha, que fue extirpada. Fue la mayor crisis de su vida, ya que en la plenitud de sus facultades como abogado tuvo un epiteloma de laringe, y ser sometido a una intervención quirúrgica, realizada por el doctor Cisneros, en la que para salvar la vida hubo de perder la voz para siempre.

Rodríguez Marín solía renegar del bufete, no del derecho, sino de la práctica de la profesión, pero de las letras, jamás. Él decía “cuando abogaba, estaba casado con una vieja rica (la jurisprudencia), para mantener con su dinero a una chica bonita y pobre (la literatura)”. Divorciado de la una, quedose a vivir de la otra a todas sus anchas, aunque con estrechez de recursos y cuando alguien le decía que tenía, como pocos, la virtud del trabajo y de la perseverancia, solía responder sonriendo “esto sería virtud ... si no fuera vicio”. En 1899, en un ambiente de pesimismo por la pérdida de las últimas posesiones del imperio colonial publica “1.300 comparaciones populares”.

Cervantes fue un revulsivo para que la sociedad saliera de la frustración del año 1898, que no solo nos hace perder las posesiones ultramarinas sino que es la quiebra de un sistema, la destrucción de nuestra marina y la claudicación ante el gigante yankee. Hacía falta algún revulsivo y entre los que lo intentaron esta Rodríguez Marín con su descubrimiento sobre aspectos inéditos de la obra de Cervantes. Por estas fechas data la



fundación de un magnífico centro de cultura y recreo, el Casino de Osuna, del que fue cofundador y secretario.

En 1899 contribuye en el homenaje a Menéndez Pelayo con un estudio sobre “Cervantes y la Universidad de Osuna”, que supone el inicio de una serie de estudios sobre Cervantes en Andalucía. Así escribe sobre su cordobesismo, si estudió o no en Sevilla, sobre la cárcel en la que pudo escribir el Quijote, etc., etc.

Agustín González de Amezúa, amigo y contemporáneo de Rodríguez Marín, resume el andalucismo de Cervantes según las tesis del bachiller de Osuna “pudo nacer Cervantes en Alcalá, discurrir por Italia, navegar por Lepanto, sufrir largo y penoso cautiverio en Argel, para acabar en Madrid, pero la formación verdadera de su temperamento novelístico, su contacto real e intenso con la vida y los hombres fue en Andalucía”.

Su conocimiento de léxico, modismos y refranes halló ocasión para referir cada expresión de los libros de Cervantes a todo cuanto sabía desde el punto de vista folclórico, histórico y literario.

En el homenaje a Menéndez Pelayo dice “débole, no la enseñanza oficial y directa, pues no asistí a su cátedra. Débole no ya el prólogo de uno de mis libros, sino mucho más que todo eso. El amor a la arqueología de las letras castellanas, el apego al estudio, el entusiasmo con el que todos los retazos de mi tiempo, que dinero de pobre siempre viene corto. Sin las sugestivas cartas y la comunicación verbal, nunca tan frecuente

como yo quisiera, del insigne polígrafo español, yo no habría hecho de la literatura una devoción constante, tan extremada que rayaría en virtud a no picar en vicio. ¿Como pagaré, sino con muy cordial agradecimiento, este deleite intelectual, a ninguno parecido, inagotable sobre continuo y sabroso, que es fulgor y no deslumbra, que es fiebre y no consume, puerto amigo contra los temporales de la vida?”.

Participa en política activa y forma parte del Ayuntamiento de Sevilla en las filas del partido liberal. Pero esta dedicación es un trampolín para instalarse en la Corte con una colocación fija, que le permita dejar el bufete y dedicarse, de pleno, a la literatura y la investigación. En 1900 es elegido presidente del Ateneo y Sociedad Sevillana de Excursiones de Sevilla y lee en esta docta casa su magnífico discurso sobre “Cervantes estudió en Sevilla”.

Fue un ateneísta distinguido, ya que además de Presidente efectivo, también lo fue honorario. En la correspondencia con Menéndez Pelayo se queja de la situación “el Ateneo se nos hunde”, en El Porvenir de noviembre de 1900 se informa que el Ateneo abandona su sede de Sierpes, a la que se había trasladado desde Santa María de Gracia. El casero pedía cantidades exorbitantes y, además, el claustro universitario le negaba su concurso y personas valiosas que podían acudir en ayuda y sostenimiento preferían otras sociedades de mayor confort y más emocionantes diversiones.

Incremento su vida social y crea una sección de música, el centro de Bellas Artes mantiene su exposición y se lleva a cabo, bajo su mandato, un homenaje a Campoamor. Antes de presidirlo fue también vicepresidente y presidente de la sección de literatura hasta 1906.

Con el inicio del siglo su salud se resiente y como él dice “el bufete, los trabajos no literarios, se me llevan lo más y, mejor de mi tiempo”. En 1901 obtiene el título de Miembro Honorario de la Facultad de Filosofía y Humanidades de la Universidad de Chile, y por estas fechas es elegido correspondiente de la RAE a instancias de Antonio María Fabié, José María de Pereda y Menéndez Pelayo. En 1902 lee, en la Sevillana de Buenas Letras el discurso de contestación al de recepción de don Emilio Llach y Costa. Y ese mismo año es nombrado correspondiente de la de Buenas Letras de Barcelona. Interviene en la venta, como abogado, de la biblioteca del marqués de Jerez de los Caballeros, al presidente de la Hispanic Society, el filántropo yankee Mr. Archer Huntigton.

Antes de este desdichado episodio para la cultura y los bibliófilos españoles, en la tertulia del marqués y en la de su hermano el duque de T'Serclaes conoce al polígrafo santanderino, que todos los años pasaba una temporada en Sevilla y frecuentaba esta tertulia. Aquí entra en conocimiento con don Marcelino. Posteriormente le escribe, desde Osuna, y veladamente le pide ser su discípulo. Responde el santanderino y le manifiesta el agrado que siente “al entrar en relaciones literarias con el recopilador de los Cantos Populares Españoles y de otros de erudición folclórica y literaria”.

El bachiller de Osuna, hombre espabilado, procura que esta incipiente amistad no quedara en el simple magisterio, sino que le sirviera para entablar relaciones con personalidades de nivel nacional.

Destaca en esta tertulia distinguida Rodríguez Marín y así lo describe Luis Montoto “allí también lucía los primores de su ingenio y derramaba a manos llenas los tesoros de sus conocimientos el bachiller de Osuna, de quien están llenas las historias: hombre a quien las vigiliadas consumidas en el estudio habían plateado los negros hilos de sus barbas, dando a su severo rostro el melancólico tinte de la vejez prematura. De ojos vivos y penetrantes, de nariz aguileña, finísimos labios, como

hechos para destilar mieles, cargado de espaldas por el hábito de inclinarse sobre los libros, de mediana estatura, de palabra serena y reposada, de comprensión rápida y de trasto fresco y sencillo, el bachiller era querido y respetado de todos los que le escuchaban embobados”.

En 1903 publicó, ya se ha dicho, en un tomo “1.300 comparaciones populares andaluzas”, concordadas con las de algunos países románicos, y anotadas. Lee en la Sevillana de Buenas Letras la contestación al de recepción de don Carlos Cañal. También publica, en un tomo la “Nota Biográfica de don Fernando Afán de Ribera Enríquez, sexto marqués de Tarifa”.

Y se imprime, a expensas de la RAE su libro sobre Barahona de Soto en 1897. Menéndez Pelayo comunica que ha leído el libro que le parece “magistral”. Años después aparece impreso, en 1903, con esta dedicatoria “a don Marcelino Menéndez Pelayo insuperable adalid de la santa cultura española, dedica este libro en testimonio de veneración y agradecimiento su discípulo menos aprovechado, pero su amigo más cariñoso”.

Menéndez Pelayo tiene un proyecto cuando se hace cargo de la edición de la obra poética de Quevedo y piensa sea publicada por la sociedad de bibliófilos de Sevilla. Pide colaboración a Rodríguez Marín, pero no vio don Marcelino culminado el proyecto, por varios problemas: con el impresor, con el papel, con el presupuesto económico. A su muerte estaba a punto de salir el cuarto volumen.

En 1905 prepara una edición del Rinconete y Cortadillo, uno de sus mejores y más logrados trabajos literarios. Fue premiado por la RAE. Esta edición aporta un auténtico arsenal de datos sobre la vida sevillana de la segunda mitad del siglo XVI y principios del siguiente, un sin fin de recurrencias literarias, historiográficas y sociológicas que diseñan un atractivo cuadro de aquella urbe, poderoso enclave de la monarquía y puerta obligada del imperio colonial ultramarino. Ese mismo año es declarado socio honorario de la Económica de Amigos del País, hijo predilecto de la ciudad de Sevilla, honrado con la gran cruz de la orden de Alfonso XII e hijo predilecto de Osuna. También da a la luz este año es el que se puede considerar su cuarto libro en prosa. Es un mosaico donde figuran cuentos, artículos, reportajes, tradiciones sevillanas, relatos históricos y una

pequeña pieza teatral –una tragicomedia– campestre “Quisicosillas”.

En 1906 la Junta Directiva de la Escuela de Estudios Superiores del Ateneo de Madrid le nombra profesor para que explique un curso de paremiología española, y la Diputación de Sevilla le declara hijo adoptivo predilecto.

Por la pérdida, en 1904, por enfermedad de la voz, y obligado a dejar el trabajo en el foro, solo le queda el recurso económico de la pluma. Es en Madrid, con un horizonte muy amplio, donde mejor puede defenderse.

Menéndez Pelayo con su influencia literaria y don Antonio Maura con las valiosas relaciones que le proporcionaban sus dotes intelectuales y su honradez política le ayudan a instalarse en Madrid en 1907. Pocos meses después de tomar posesión de su sillón en la RAE, con un discurso sobre Mateo Alemán, magistralmente contestado por el autor de los Heterodoxos Españoles. Don Marcelino había presentado su candidatura, junto al Padre Mir y Cotarelo, al sillón vacante por fallecimiento de don Raimundo Fernández Villaverde. Pensaba el santanderino que siendo Académico le sería más fácil encontrar trabajo, a la vez que aumentan las posibilidades de escribir en prensa diaria. En el discurso de contestación dice “no vengo hoy a cumplir con una fórmula reglamentaria, sino a testificar pública y solemnemente la admiración y cariño que siento por los escritos y la persona de don Francisco Rodríguez Marín, uno de los más excelentes escritores y de los espíritus más sanos, nobles y generosos que me han hecho apacible el camino de la vida”.

Finaliza don Marcelino su contestación en la RAE con estas afirmaciones “muertos Valera y Alarcón, él es hoy el más genuino representante del ingenio andaluz. Muerto Mila y Fontanals, es el primer folklorista de la península. Su nombre es tan respetado como es el de don Ramon Menéndez Pidal en la literatura de la edad media o el de don Eduardo de Hinojosa en la historia de las instituciones jurídicas, siendo los tres alta gloria de España y de esta Academia”.

Vive a la sombra de ambos benefactores los primeros veinte años del siglo y recibe múltiples honores y nombramientos. En 1909 es nombrado Consejero de Instrucción Pública, jefe del Cuerpo de Archiveros y

Director de la Biblioteca Nacional, en sustitución de don Marcelino, Bibliotecario perpetuo de la RAE, en sustitución de Octavio Picón.

La instalación en la ciudad de Madrid no es de su agrado, es una ciudad que no le gusta y que lo confirma Menéndez Pelayo “celebro que vd. está ya definitivamente en Madrid, aunque me hago cargo de lo muy difícil que ha de serle acostumbrarse a la vida cara, incómoda y fastidiosa de Madrid. Yo, por mal de mis pecados, llevo treinta años de residencia ahí y siempre me he considerado forastero”.

Un nuevo libro en prosa se compone de quince relatos, de los cuales catorce son inéditos. De esta obra da noticias el Doctor Thebissem en agosto de 1910 “su lectura me ha encantado y me ha hecho reír de corazón. No es posible mayor habilidad y realismo andaluz”.

De toda su inmensa producción poética, filológica, periodística, folklorista, destaca su estudio de la obra de Cervantes. En la prestigiosa hoja “los Lunes del Imparcial” Andrenio afirma en 1915 “desde los hallazgos de Pérez Pastor no se había publicado tal copiosa colección de documentos cervantinos como los que ha dado luz don F. Rodríguez Marín en elegante edición publicada a expensas de la RAE”. Y Clarín en el mismo periódico advertía que Rodríguez Marín no era un poeta, en la más ambiciosa acepción de la palabra, pero es un artista del lenguaje rítmico, un excelente hablante, un verdadero erudito en materias del lenguaje castizo. Escribe de asuntos modernos, con personal idea y sentimientos, en forma elegante, viva, fresca, sonora, de los poetas influidos por el renacimiento en nuestro siglo XVI.

Los documentadores cervantistas señalan hasta 177 documentos aportados. Mención especial para las ediciones críticas (aunque hay autores que afirman que no existe ninguna edición crítica): la de 1911-1913 en ocho tomos, la de 1916-17 en seis tomos, la de 1927-28 en siete y la nueva edición crítica de 1948-49, obra póstuma que recoge la de 1927 con más de seis mil notas nuevas, recogiendo en ella, en efecto, las más de mil notas que no figuraban en la edición anterior y que don Francisco había dejado redactadas.

Se sitúa en la vanguardia del cervantismo de corte erudito y documental, que le lleva a redactar miles



de papeletas con las informaciones más variadas. Informaciones que incluye en notas a pie de página de su monumental edición del Quijote y que, a pesar de su procedencia erudita, tienen algo que siempre caracteriza a sus escritos: amenidad, gracia, facilidad para ser leídos, capacidad para llegar a todos los lectores.

Es seguro que no pretendió descubrir nuevos aspectos que enriquecieran la variada y pintoresca colección de “Cervantes filólogo”, “Cervantes viajero”, “Aspectos ideológicos de la relación Quijote-Sancho”, “Cervantes revolucionario” o “La gastronomía en Cervantes”. Su intención era diferente. Poner en lugar los puntos y las comas, restablecer la verdadera lección en pasajes alterados, explicar el sentido de voces y construcciones caídas en desuso, sacar a la luz figuras históricas o de ficción encubiertas y cumplir, en fin, aquella parte del programa de Menéndez Pelayo que dice así “luz, más luz es lo que esos libros importantes requieren. Luz que comience por esclarecer los arcanos gramaticales y no deje palabra ni frase sin interpretación segura, y explique la génesis de la obra y aclare todos los rasgos de costumbres, todas las alusiones literarias, toda la vida tan animada y compleja que Cervantes refleja en sus libros”.

Tres aspectos destacan en la labor –inmensa– literaria del bachiller de Osuna, que ha sido un profundo conocedor teórico-práctico de la lengua castellana. Ha sido no sucesiva sino simultáneamente poeta lírico, de los más elegantes y fecundos. Colector infatigable de todas las reliquias del saber popular, biógrafo e historiador literario.

Nació como poeta y no ha dejado de mostrarse como

tal desde la mocedad, versificando cada vez con más primor y alíño. Ha hecho los sonetos y madrigales más completos de su época y es el juez más competente y autorizado de los líricos españoles del siglo XVI, de los cuales, más que imitador y discípulo, es compañero póstumo.

La materia de los sonetos es muy variada, pero pueden reducirse a dos clases. serios y jocosos, entre los cuales hay muchos acerbamente críticos, con sátira impersonal y elevada.

En prosa ha escrito narraciones deliciosas, también serias y jocosas, diálogos satíricos del género de Luciano, mil brillantes fantasías y caprichos del estilo, que sirven de entremés en su espléndido banquete literario, y ha sido uno de los cuentistas más amenos que poseemos.

En su labor como cuentista, destacan sus “82 cuentos anecdóticos” dispersos en periódicos, libros y revistas. Fueron clasificados por él y a destacar la brevedad, la concurrencia de intereses con la literatura de la época, la carga de tradición, su interés socio-cultural y un ameno tono humorístico. Sus trabajos de “saber popular” engloban refranes, cantos populares, adivinanzas, supersticiones, meteorología, agricultura tradicional etc., etc. Su labor filológica se concentra en libros como “Más de 21 refranes castellanos” y “Dos mil quinientas voces castizas y bien autorizadas en nuestro léxico”.

La labor investigadora y el profundo conocimiento de la obra de Cervantes le lleva, así mismo, a la publicación en folletos independientes de investigaciones sobre puntos concretos del Quijote. Desarrolla esta labor en el periodo que comprende del año 1911 a 1926.

Se puede citar, sin ánimo exhaustivo, las siguientes “Dos conferencias sobre el Quijote” y “Don Quijote en Ameriza”, publicadas en 1911 o “Glosa del discurso de las armas y las letras del Quijote”, conferencia pronunciada en la Academia de la Poesía, en 1911 o “Los Modelos vivos del Quijote de la Mancha: Martín de Quijano” estudiando la figura de este personaje, contador de las galeras reales, o “Las supersticiones

en el Quijote”, publicada en 1926. Todos estos folletos fueron recogidos en 1947, bajo la rúbrica de “Estudios Cervantinos”. Su conocimiento sobre Cervantes se extendía no solo a la labor literaria de este, sino también a sus circunstancias personales, y así en Nuevos Documentos Cervantinos hace referencia a su bisabuelo, abuelo, padre, hermanos, primos y algunos más.

Al fallecimiento, en 1912, de Menéndez Pelayo testimonia a su hermano Enrique su pesar en un telegrama en el que le dice “pierdo al perderle al más cariñoso de los amigos y el más sabio y bondadoso de los maestros”. Y como consecuencia y, por decreto de ocho de junio de 1912, es nombrado Jefe del Cuerpo de Archiveros y Director de la Biblioteca Nacional. Así se lo comenta al alpujarreño Natalio Rivas en el acto de toma de posesión “imagine que a un ratón goloso, dado a la más desenfrenada gula, con salud rebosante y fuerzas digestivas resistentes a la hartura más devoradora, le encierran en el más rico y abundante almacén. Pues ese roedor afortunado soy yo”. La muerte del polígrafo le acerca a don Antonio Maura, que a partir de este momento desempeñara un papel muy semejante en cuanto a protección y ayuda al de don Marcelino.

Cuando el Rey le encarga al político mallorquín la formación de gobierno, el de Osuna le ruega su protección “ya que tuve la desgracia de inutilizarme para el ejercicio de la abogacía”. Y respondiendo a esta petición, le encarga la formación de un Catálogo Monumental y Artístico de la provincia de Segovia, al tiempo que intenta encontrarle un trabajo estable, al margen de los cambios políticos y cesantías.

Además de ser nombrado consejero de Instrucción Pública, que le aporta un estipendio fijo, lo designa para presidir Tribunales de oposiciones a cátedras y compra sus libros para distribuirlos por los ministerios. La inesperada caída de Maura dio al traste con todos los proyectos y queda a expensas del sueldo de Consejero y de sus artículos en prensa y revistas.

Otro hito en su producción narrativa es Burla burlando, en 1914, con cuarenta y nueve textos en su primera versión, en una posterior se añaden cinco.

En 1916, tercer centenario de la muerte de Cervantes, se publica por el Ateneo y Sociedad de Excursiones de Sevilla un bellissimo álbum cervantino,

en el que colaboran personalidades del mundo literario sevillano, naturalmente Rodríguez Marín, que participa en la elaboración de este álbum como mantenedor de los juegos florales celebrados con un discurso titulado “La cárcel en que se engendró el Quijote”.

En 1919, en pleno auge del ultraísmo, edita “Cincuenta cuentos anecdóticos” de los que dieciséis provienen de la “Pluma al oído”, quince estaban en “Quisicosillas”, siete de “Chilindrinas” once de Fruslerías y pasándose de número aparecen trece nuevos. Está dedicado a don Torcuato Luca de Tena, propulsor infatigable de la sana cultura española.

En 1923 es nombrado Bibliotecario Perpetuo de la RAE. Desde este puesto consigue que uno de los hijos de Demófilo, Manuel, gane plaza en el cuerpo de Archiveros. Circunstancia aprovechada por Astrana Marín para hablar en el Imparcial de “enchufismo”. En noviembre de 1925 es elegido Académico de la RAH en sustitución del arabista Gaspar y Remiro.

Voy a centrarme ahora en la opinión de críticos y profesores sobre la labor, fundamentalmente, realizada sobre la obra de Cervantes.

Ha sido considerado como el cervantista más grande de todos los tiempos. No ha habido ni en España ni en el extranjero persona que haya ocupado puestos tan relevantes como director de la Biblioteca Nacional Presidente de la RAE.

No fue catedrático ni profesor, era un hombre del siglo XIX, estaba inmerso en un humanismo que



compartía el interés por las artes y las letras y el ejercicio de una profesión. En su caso, fue el periodismo en Osuna y el ejercicio de la abogacía en la capital hispalense. Además, fue poeta y cuentista, amén de periodista, paremiólogo y recopilador de cantos populares andaluces, de coplas amorosas y de palabras. Por el estudio de la poesía popular andaluza llegó a la erudita y de allí a la literatura clásica y a Cervantes.

Enorme atracción ejerció sobre el bachiller de Osuna nuestro siglo de oro. Ello se evidencia en la valiosísima documentación aportada sobre Soto de Rojas, Pedro Espinosa, Vélez de Guevara, Baltasar del Alcázar, Francisco Pacheco Mateo Alemán o el divino Herrera.

Comenzó con una tarea meritoria, pero muy minoritaria y de escaso reconocimiento: la única edición de las flores de poetas ilustres del poeta antequerano Pedro de Espinosa. Publicó estudios sobre la vida y obra de poetas andaluces, una monografía sobre Barahona de Soto, la edición de las poesías de Baltasar del Alcázar y de prosistas como Mateo Alemán, Gálvez de Montalvo o Suarez de Figueroa. Su primer trabajo cervantino fue sobre el celoso extremeño, luego edita varias novelas ejemplares y su magnífica edición del Rinconete y Cortadillo. Sobre el Quijote elaboró —ya se ha comentado— tres ediciones en vida y una póstuma. Lo mejor de estas ediciones son las anotaciones. Cada anotación, con extensión variable y con múltiples apéndices, según su criterio. Sin restricciones económicas, con todos los recursos culturales (recordad su cargo en la Biblioteca Nacional) a su plena disposición, sus trabajos representan la cima de las ediciones del Quijote.

Pero es un ser humano y tras la brillantez y el oropel, también hay oscuridad y prácticas y conductas irregulares. El de Osuna era muchas cosas —bibliotecario, académico, abogado, periodista, editor— pero no era filólogo. Califica sus ediciones como “críticas”. Este término en filología supone la edición de un texto que ha sido estudiado, depurado. Y cuando fuere necesario reconstruido. Se exige el uso de todas las versiones



relevantes y una documentación minuciosa.

Sus ediciones son de gran utilidad y ofrecen multitud de datos, pero no son críticas. El mal uso del término ha tenido muchos continuadores. Desde Rodríguez Marín y ha pasado más de medio siglo no ha habido, y puede que no haya nunca, ediciones tan ricamente anotadas. Explica los vocablos oscuros, las referencias a libros desconocidos, a geografía desaparecida, a la sociedad de la época. Pero su labor como cervantista no ha gozado de aceptación unánime. Ha habido algunos detractores, Astrana Marín, destacadamente.

Pertenece a la pléyade de escritores que se han creado un falso prestigio —afirman los críticos— mediante los asiduos cuidados y la solicitud de amigos y paisanos, que apenas salía una obra suya, la colmaban de elogios, sin ni siquiera saludar sus páginas.

Ésta es una descripción no muy agradable “hinchado de soberbia, de apuesto continente y mirada despectiva, que torpemente encubre la envidia e interior tristeza, bien emboscado en sus barbas, atisbando a través de sus lentes con impertinencia, su figura de domine es de lo más decorativo que pueda darse, muy a propósito para presidir comisiones, oposiciones o procesiones y todo aquello donde impera de la barba, que no de la ciencia”.

Fue republicano furibundo, radical de tomo y lomo, comenzó escribiendo en publicaciones ácratas y



consiguió la simpatía de la extrema izquierda. Se desdijo de todo y entro en comunión con la iglesia católica y romana.

Se hizo amigo de don Marcelino, procura obtener reputación literaria, apuntando siempre a los clásicos, anotador y copista a de todo lo que dijeran los demás, plagiarlo a diestro y siniestro y figuro en todo simulacro cultural, comentarista de lo que estaba ya bien comentado, recopilador de cantares de hojas de almanaque, sastre en zurcidos literarios, revolvedor de trajes y disfrazador de estilo, vuelve del revés lo que estaba del derecho, que no autor de bellos dramas, buenas comedias o bien pensadas novelas.

En su comentario al Quijote dice en el prólogo “fácil será probar a cualquiera cuánto gana en esta edición el texto cervantino respecto de todas, cotejando debidamente algunos párrafos con lo que tuviere por más estimable. Por arremeter contra todos, también lo hace con Cervantes, ya que en infinitas ocasiones lo tilda de descuidado, de olvidadizo o de escritor incorrecto. Hay capítulos del Quijote que están escritos con mucho desaliño. El señor Rodríguez Marín –termina Astrana Marín– es el más formidable enemigo de Cervantes

y su labor, en vez de resaltar las bellezas de una obra sublime, atiende ante todo a buscar defectos.

También se le achacan otros defectos. Las notas excesivamente copiosas del Quijote revelan un industrial de las mismas, que en el fondo no son más que las de sus predecesores ampliadas y multiplicadas, sus prólogos y ensayos sobre la realidad social y jurídicas de la época de Felipe II, sobre todo, los que se refieren a su tierra natal, valen mucho más.

Se le censura que era un jurista egresado de la Universidad de Sevilla y, por ende, le faltaba una sólida preparación filológica que se adquiere en las facultades de Letras y no en las de Derecho.

La opinión de Rodríguez Marín sobre que Cervantes es, en el Quijote a veces, un escritor desaliñado, descuidado, y la suposición que su obra se escribe de forma intermitente y en circunstancias poco propicias para el arte de la escritura las basa en el “descuido y poca atención al repaso de lo que iba escribiendo” y es la justificación de los errores –supuestos– cervantinos. Y aunque parece que Cervantes no era un escritor puntilloso y preocupado en exceso, no es este el motivo de la mayoría de “tales descuidos lingüísticos”, pues en



buena parte no son tales. Además, la creencia que el Quijote, al menos la primera parte, se gestó en un periodo de encarcelamiento de Cervantes es, en opinión del bachiller de Osuna, una buena excusa para el desaliño cervantino.

Van transcurriendo los años y los acontecimientos se precipitan. Con gran peligro para su vida y afectado de un catarro crónico, se traslada a la Mancha en diciembre de 1936, concretamente a la villa de Piedrabuena. Llega de la única forma posible, a lomos de una cabalgadura. Se aloja en casa del Registrador de la propiedad Francisco Lomeña Gahete, marido de su hija. Disfrutó de trato amable, por lo general y buen acogida, particularmente por los maestros de las escuelas municipales. En este retiro manchego escribía a sus conocidos, casi siempre en demanda de datos para escribir lo que en aquellos momentos tenía en el telar. Se queja de la escasez de materiales para su consulta y lo achaca “al ruin encogimiento o mala voluntad del bibliotecario de la provincia”. Individuo al que precisamente Rodríguez Marín lo había aprobado en la oposición. El treinta de marzo de 1939, dos días antes de la caída de Madrid, felicita al general Franco, al que conocía de la tertulia en casa del alpujarreño Natalio Rivas.

En el mes de mayo retorna a Madrid. De su estancia en Piedrabuena trae material que ha de finalizar. Destaca una colección de refranes y “en un lugar de la Mancha, divagaciones de un ochentón evacuado de Madrid durante la guerra”. En el prólogo a este libro declara que durante los veintiocho meses de estancia, que le habían parecido siglos, de su voluntario destierro fue haciendo traer de su casa varias carpetas con apuntes y notas –dice– por “si podría dar cima a algunos de los trabajos a que las carpetas se refieren”.

La amplitud de los temas que estaba tramitando ponen de relieve, una vez más, la laboriosidad y erudición de Rodríguez Marín. Los temas eran, a título de ejemplo, “Fórmulas supersticiosas de las hechiceras españolas de los siglos XVI y XVII” o “Nuevos datos para la biografía del famoso poeta ecijano Garcí Sánchez de Badajoz” o “La popularidad del Quijote en la España de los siglos XVI y XVII”.

Ejerce como director de la RAE, desde diciembre de 1940, y vive en la intimidad familiar. En diciembre de ese año el ayuntamiento de Piedrabuena acuerda colocar una placa en la casa donde residió.

En la bibliografía de Rodríguez Marín, de Agustín González de Amezúa se afirma “desde que en 1899 contribuyera al homenaje a Menéndez Pelayo con un trabajo sobre Cervantes y la Universidad de Osuna, hasta que, acaso horas antes de su muerte, sacaba sus postreras papeletas lexicográficas que pudieran servir a una nueva edición del Quijote, cabe asegurar que toda la vida literaria de don Antonio Rodríguez Marín discurrió día tras día en un fervoroso y apasionado culto de la vida y obras de Miguel de Cervantes”.

Su incansable y continua labor como folklorista culmina en 1941 con una obra que culmina su último esfuerzo

“todavía 17.000 refranes más”. Se propuso por Pedro Marroquín rendirle un homenaje nacional, idea a la que se sumaron los hermanos Álvarez Quintero, Natalio Rivas, Mourlane Michelena, Martínez Kleiuser y un sinfín de personalidades.

El ministerio de educación se encarga de los actos, y se nombra una Junta, presidida por el ministro Ibáñez Martín, pero Rodríguez Marín fallece antes, en concreto el nueve de junio de 1943. en el discurso de agradecimiento que preparaba escribió que solo encontraba dos cualidades en su larga existencia: su españolismo y su espíritu de trabajo.

El Ateneo de Sevilla se adhiere al homenaje, solicitando del Ayuntamiento se levantara en una glorieta del parque de María Luisa, así se hizo por el consistorio y figura en ella, al servicio del público que deseara leerla la “fecunda producción del excelso maestro”. En mayo de 1944 la Junta Directiva del Ateneo designa un jurado para fallar en un concurso literario al autor del mejor soneto-semblanza de don Francisco. El premio fue dividido en dos, uno concedido a don Rafael Laffon y el otro a don Lope Mateo. También se otorgaron cuatro menciones honoríficas.

Rodríguez Marín, en conclusión, supo valorar la riqueza léxica de los autores del siglo de oro, pero también supo apreciarla en el habla de sus contemporáneos, aspectos ambos entre los que pareció encontrar una íntima conexión. Pero, aquí finalizo, hay cervantistas extranjeros que, pese a la ingente labor del bachiller de Osuna, creen que sigue faltando una edición crítica del Quijote. Según este parecer hay buenas ediciones, malas, esmeradas, disparatadas, pero no la hay crítica y conviene que se preparen.

Una edición crítica sería la que representara con la máxima exactitud el texto que el autor quería que leyéramos, y explicara con detalle los pasos a través de los cuales se estableció este texto. No existe ningún manuscrito y solo tenemos las fuentes de las ediciones impresas. Es un hecho conocido que los libros de esa época se corregían durante la impresión, en ese momento es donde se detectaban los errores, no se paraba la impresión, se corregía y se seguía con la tirada.

Un ejemplar podía tener la versión corregida de un pliego y la más primitiva de otro. Sería necesario la localización de los primeros ejemplares, ya que entre los hechos inexplicables del cervantismo no es el menor el de que no se sabe cuántos existen ni donde están.

La Palma del Condado
Abril 2025

BIBLIOGRAFÍA

- El cervantismo de Rodríguez Marín / Diego Martínez Torrón.
- De la sabiduría popular a la erudición / VV. AA.
- Una visión de la obra de Rodríguez Marín / F. Ledesma.
- Sevilla intelectual / Cascales y Muñoz.
- Perfil Humano Santos Torres.
- Recuerdos de Rodríguez Marín / Francisco López Estrada.
- Estudios de literatura / R. Reyes Cano.
- Una conferencia / V. Espuy.
- Semblanza de Rodríguez Marín / A. Olavarría Téllez.
- Vida y personalidad de Rodríguez Marín / Joaquín Rayego
- Narraciones anecdóticas / Joaquín Rayego.
- Biografía y epistolario / J. Rodríguez Martín
- Confidencias del bachiller / Oliver Bertrand
- Una edición crítica del Quijote / Julio Casares
- El libro de los plagios / Astrana Marín
- Cartas de Valera a Rodríguez Marín.
- Diccionario Biográfico Español / RAH.



*Juan José Jurado Jurado
Registrador Mercantil*

In Memoriam _____ MANUEL GALÁN ORTEGA

*«A las aladas almas de las rosas
del almendro de nata te requiero,
que tenemos que hablar de muchas cosas,
compañero del alma, compañero».*

*MIGUEL HERNÁNDEZ,
Elegía a Ramón Sijé.*

MANOLO GALÁN, SIEMPRE ENTRE NOSOTROS

Me han pedido que escriba sobre Manolo Galán y tengo que reconocer que se me resisten las palabras, que se me embota el pensamiento, que no me siento capaz para expresar lo que él ha significado en nuestras vidas. ¿Cómo uno puede dar rienda suelta a su corazón para escribir

unas líneas de quien ha sido tu maestro, tu compañero, tu amigo y uno más de las entrañas de tu hogar? ¿Cómo expresar lo que hemos sentido todos los que nos hemos considerado parte de su vida cuando notas como una orfandad en el corazón, una llaga en el alma que sabes que con el tiempo sanará por la pérdida padecida pero que dejará, gracias a Dios, la profunda cicatriz de la





bondad de una persona a la que nunca olvidaremos, y que ha pasado por este mundo haciendo el bien, que es realmente a lo máximo que podemos aspirar los seres humanos?

Manolo ha sido nuestro maestro en el saber y maestro en su forma de ser y entender la vida. Su agudeza intelectual, su clarividencia jurídica, su saber poliédrico y polifacético, su intuitiva perspicacia eran capaces de solucionar los problemas más intrincados que le podíamos asiduamente plantear en materia de calificación. Y es que su magisterio iba más allá del ejercido a lo largo de muchos años como preparador que soportaba de manera sacrificada, con abnegada

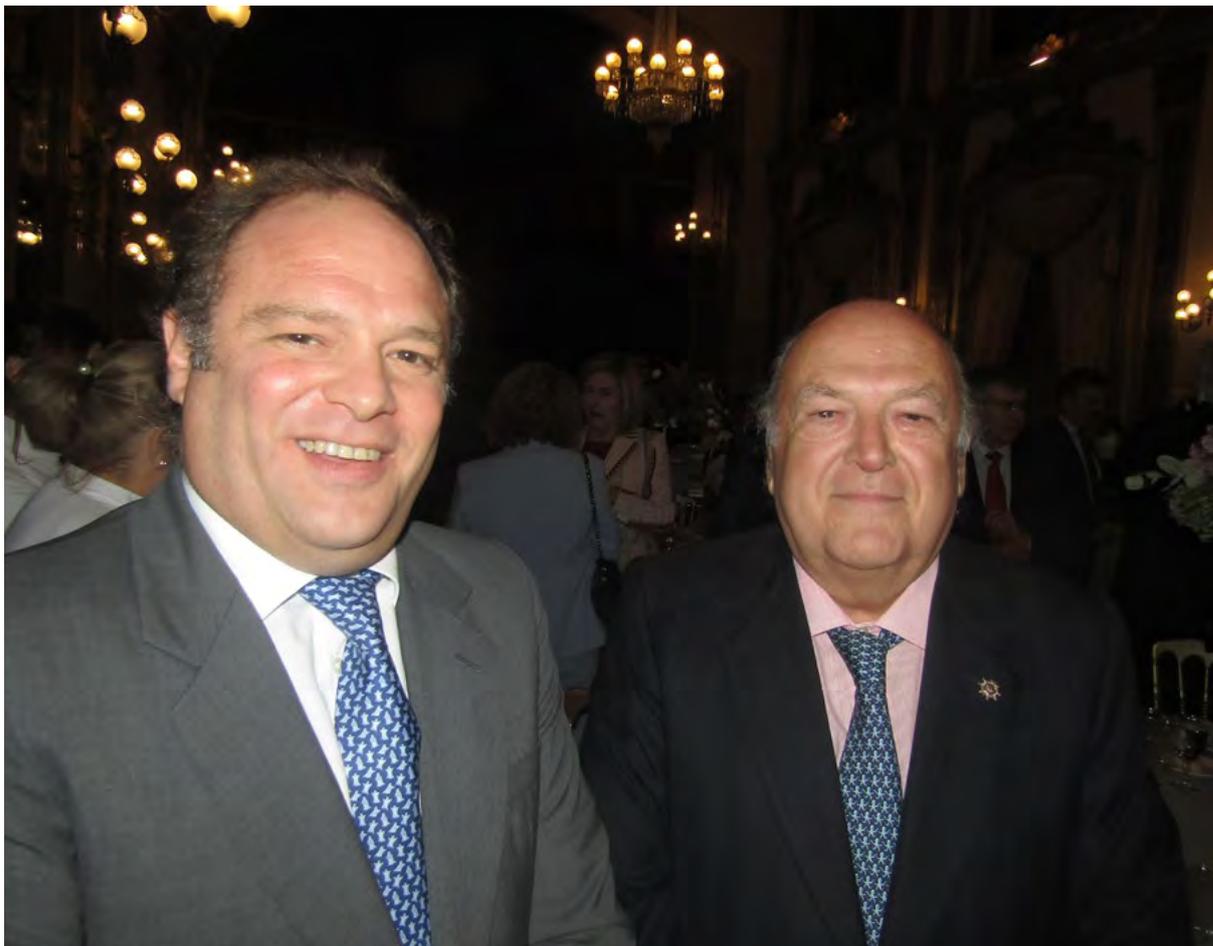
entrega, con encomiable dedicación e infatigable espíritu, día tras día y hora tras hora, con contrastada paciencia, la “tortura” de escuchar temas de lunes a sábado todas las tardes, sin solución de continuidad. Con el que esto escribe esa paciencia la mostró alguna vez que otra y, de una manera particular, cierto día en que me excedí significativamente en el tiempo que tenía dedicar al tema, cosa que sucedía de vez en cuando, porque fui un opositor que tenía el convencimiento de que todo tenía su importancia (como inciso, admiro la capacidad de síntesis de mis amigos y compañeros de Registro, Juanjo Pretel y Nacho Madrid, afectuosos

con Manolo). Pacientemente, con socarronería, serio en apariencia, pero con deje de picardía burlona, cuando terminé de cantar “la mejora”, me dijo: «Estamos en el mes de mayo. Cuando empezaste a cantar, había un sol primaveral, los pájaros trinaban, el encanto estético de las flores era un gozo para los sentidos; cuando por fin has concluido, es ya noche cerrada, la luna ha hecho su aparición, ya no trinan los pájaros, sino que los grillos estridulan, y ya no podemos gozar de la belleza de los rosales, sino que tenemos que conformarnos con el olor penetrante del azahar».

Y es que se necesita un gran corazón para ser un verdadero maestro en los conocimientos, y Manolo los tenía sobrados. Pero, tal vez, su reconocido magisterio manaba más de su forma de ser que de su propia docencia como preparador. De inteligencia penetrante, de conversación amena y cautivadora, liberal entrañable y reconocido, con los pies en la tierra pero no exento de espíritu “bohemio y soñador” (puesto de manifiesto en los recitales de guitarra con destino de lo recaudado para obras sociales, también en las tertulias jurídicas y culinarias de los miércoles), irónico sin maldad, perspicaz con no pocas dosis de inocencia propias de un “niño”, simple y llanamente Manolo se hacía querer por todo aquel que lo trataba, fuese o no madridista (el hecho innegable y público de que él lo era, le imprimía férreo e implacable carácter en materia balompédica). Como también se hacía querer Sagrario, su esposa, porque ¿quién no va a querer a Sagrario si ella era la que nos acogía con cariño, nos hacía sentarnos en la misma mesa de su casa antes de tomar los temas, entreteniéndonos con sus amenas charlas para que liberásemos la tensión previa al momento aterrador de sentarnos en el “potro de la tortura”; si ella era la que nos abría -y nos sigue abriendo- su hogar y, lo más importante, su corazón, considerando parte necesaria de su familia a todos aquellos que hemos sido, en mayor o menor medida, opositores de Manolo, y nos ha

regalado y cultivado con el don inapreciable de su amistad? Sí, no solo entrábamos en la familiaridad de una persona ingeniosa y sabia, generosa y entregada, sino también, y esencialmente, en la familiaridad de quien te abría sinceramente los brazos con su noble espíritu, esa amistad que el tiempo acrisola y hace fuerte, esa amistad “con la cual mueren los hombres, por la cual mueren los hombres”, como decía Séneca, del que recitaba de memoria algunos pasajes de su ingente obra, como también lo hacía de poemas de Miguel Hernández (¡cuántas veces, Manolo, hemos recordado poemas suyos!), de Machado, de Calderón, de Lope, de textos de filosofía o de historia, de arte..., en definitiva, de todo aquello que se le pusiera por delante porque su saber excedía de lo jurídico. Esa amistad con la que Manolo nos dispensó iba más allá de las cosas comunes y alegres que con él y toda su familia compartíamos, porque también se extendió a las circunstancias complejas y adversas cuando se cruzan en la vida los momentos de enfermedad, de abatimiento, de preocupaciones y angustias... Así nos han considerado siempre Manolo y toda su familia, como una estimada parte de ella..., y así nos seguimos considerando quienes hemos querido a Manolo y le seguimos queriendo, porque el cariño que nace de la amistad es para siempre y se resiste al olvido, extendiéndose a las generaciones venideras mientras proyectemos a los que nos sucedan el espíritu bondadoso y honesto de quien tanto nos dio sin interesar nada a cambio.

Queridos amigos y compañeros: uno de los mejores tiempos que he invertido en mi vida es haber conocido a Manolo y haber compartido con él y con los suyos momentos entrañables e inolvidables. Su familia ha sido y es para todos sus opositores una prolongación inacabable de la nuestra. En el caso de Mari Carmen y mío media un motivo especial, particular: quedó sellado indeleblemente, como grabado a fuego, el afortunado día en que conocí a la que es hoy la



mujer de vida, cuando al comienzo de la oposición Manolo me tomaba los temas (preparación que también completaría mi cuñado Manolo, más hermano que cuñado). La conocí allí, en su casa, porque Mari Carmen también fue opositora de Manolo. Esa relación tan particular y tan vivida por él y su familia, tuvo un querido reconocimiento: él fue expresamente elegido por los dos como testigo firmante de nuestra boda (entre paréntesis, siempre mostró Manolo particular empatía con Mari Carmen, tal vez por su forma de ser a la que, como decía Cervantes en boca del Quijote, «ni la ambición le inquieta, ni la pompa vana del mundo le fatiga»).

No puede pasarse por alto, porque es de justicia, hacer énfasis en una realidad innegable: particularmente conozco a poquísimos preparadores que hayan ejercido su preparación con tanto amor y desprendimiento y que se hayan entregado tan resueltamente, en cuerpo y alma, a sus opositores como Manolo. Y lo que es más meritorio: el haber logrado que todos nos hallamos sentido integrados y formando piña alrededor de él y de toda su familia. Fue precisamente ella, su querida familia, la que nos pidió que una representación de sus opositores -fueron tantos, que no todos podían portar el féretro- le llevase a hombros en la celebración de la misa

exequial por su eterno descanso. A pesar de tan triste día, nos sentíamos hondamente confortados porque Dios quiso poner en nuestro camino, en nuestras vidas, a una persona de bien que ha sido y seguirá siendo nuestro maestro y compañero, nuestro amigo y consejero, y uno más de los nuestros, de esas personas que llevaremos siempre en nuestro corazón.

Queridos Sagrario, Nain, Lolo y Antonio: en este pobre y torpe tributo de amor reconocido, de admiración entrañable y de respeto merecido que quiero -queremos- rendir a quien ha sido vuestro esposo y padre, a quien ha sido una sincera y noble referencia en nuestro cotidiano vivir, va el cariño sincero, el reconocimiento merecido, la gratitud eterna de todos sus discípulos, de todos sus amigos, de todos sus compañeros que lo trataron; en definitiva, de los que se han sentido dignificados por haber gozado de su sincera amistad y su buen hacer en este mundo.

Cierto es que en esta vida venimos sin nada y sin nada nos vamos, pero no deja de ser menos cierto que el espíritu de las personas buenas -como es el tuyo, Manolo- planea como un ejemplo y paradigma para seguir transitando por este camino salpicado de espinas y abrojos, pero también de rosas. Porque el espíritu de un hombre bueno es una rosa que Dios nos hace florecer y germinar en el sendero de esta vida para que disfrutemos de su cercanía, de su contemplación, de su fragancia que va más allá de lo meramente mundano y caduco. Por eso tú, querido y entrañable Manolo, permanecerás siempre entre nosotros, porque el espíritu de tu buen hacer, de tu afabilidad y bondad, en suma, de tu bonhomía, habitará siempre en el amor y en el recuerdo de aquellos que nos quedamos todavía aquí en medio de la aspereza, crueldad e inconsistencia de este mundo en el que vivimos. Cada vez que te recordemos, vivirás tú con nosotros, y nosotros contigo; e incluso vivirás más allá del recuerdo: tu espíritu noble seguirá vivo por la sencilla razón de que a lo largo de toda tu existencia los que te han conocido han recibido tu aliento, han compartido contigo la respiración de tu forma de ser y de pensar, y les has transmitido tu espíritu singular y único: simplemente, el espíritu de Manolo Galán.

Sí, estimados compañeros. Su espíritu áureo e inmarchitable -¡ah, y su reconocido y público madridismo!- permanecerá aquí entre los que lo conocimos, y continuará para siempre entre nosotros, haciéndonos continua compañía, con la seguridad de que él rezará por todos desde el balcón del Cielo donde el Señor misericordioso (que siempre es condescendiente con nuestras debilidades humanas) acoge siempre a las almas buenas que han hecho de su vida una entrega generosa y desinteresada a los demás. Y en ese recibimiento acogedor, Manolo, Quien es Padre de bondad habrá visto tus credenciales, tu carta de presentación: habrá contemplado en tu pecho el escapulario de la Santísima Virgen a la que tanto querías y a la que tanto le ofreciste, y con una sonrisa, con un gesto de cariño y amor, te habrá acogido en su seno.

¡Hasta que allí arriba nos volvamos a ver, si Dios así lo quiere y cuando Él quiera! Mientras tanto, ten siempre presente que permanecerás en nuestro corazón, donde siempre te llevamos y seguiremos llevándote. No te olvides de nosotros, porque nosotros nunca te olvidaremos.

J.J.J.J.

In Memoriam _____

MANUEL GALÁN ORTEGA



*Rafael Castiñeira
Fernández-Medina
Registrador jubilado*

Publicado en la Rnet

Ayer, de madrugada, nos dejó Francisco Manuel Galán Ortega, “Manolo Galán”, uno de los últimos intelectuales-bohemios.

Se ha extinguido una especie, una forma de ser, polimorfa y especial, que lo abarcaba todo: la historia, el derecho, el cine, la música. Era el Espasa dentro de un cerebro.

Maestro de muchos registradores y notarios, ejemplo de casi todos, singular y plural, ingenioso y profundo, liberal e intransigente. Su único defecto es que solo sabía ser buena persona. Y ya sabemos que los malos, por desgracia, duramos más. Aquí nos hemos quedado, huérfanos de él.

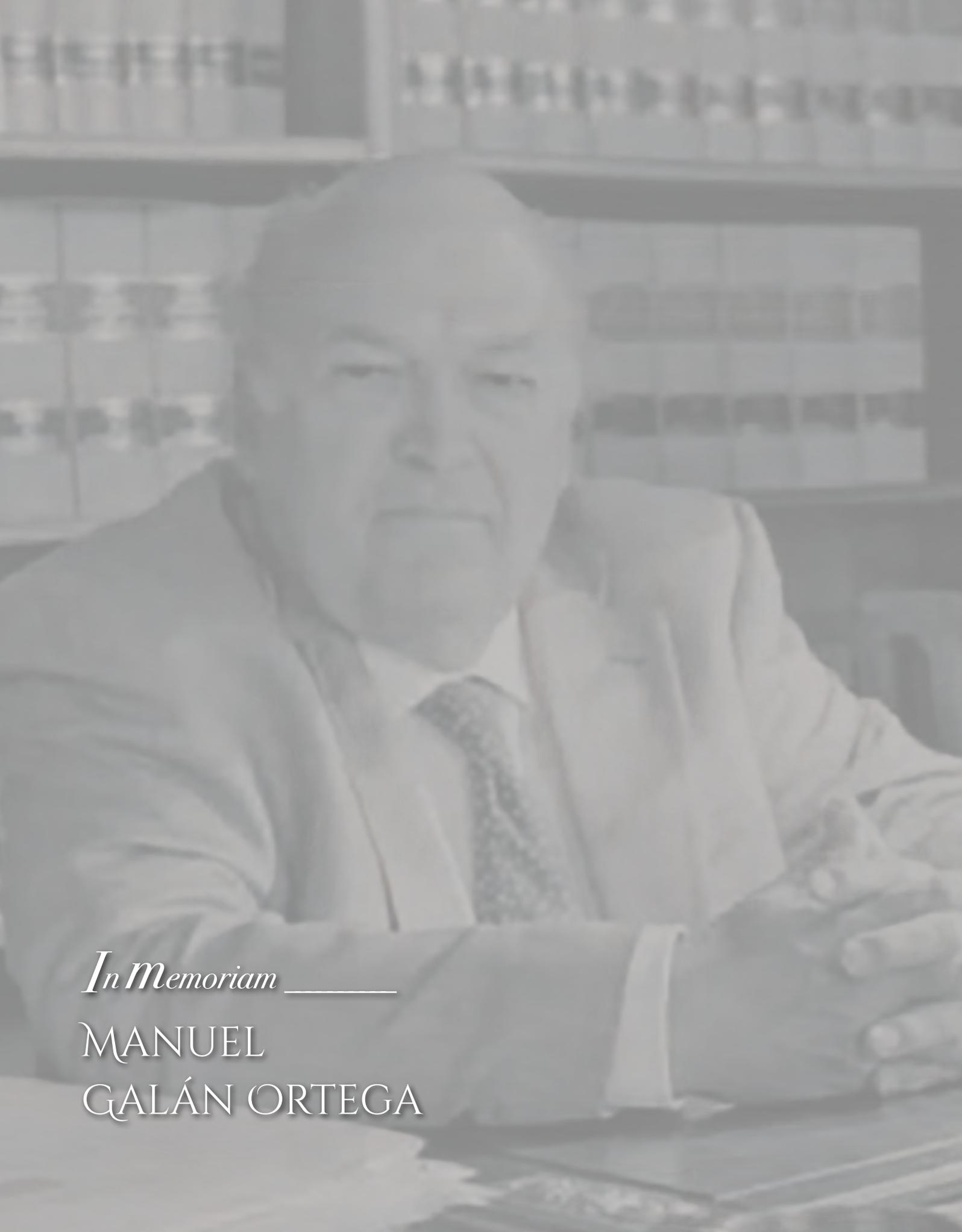
Y tenemos que seguir viviendo sin él, sin sus “cosas” de niño único, sin poder reproducir con su memoria infinita, los versos, las frases, los diálogos enteros de la historia de cualquier obra que hubiera pasado por sus ojos.

Se ha muerto mi maestro, mi compañero, mi íntimo amigo. Y, seguro que no me equivoco, el que para muchos representa lo que, en todo o en parte, acabo de escribir.

Nos ha dejado y nos sentimos un poco más solos.

Larga vida, incluso eterna, querido amigo. Nos volveremos a encontrar cuando te dediques a reproducir literalmente las frases del Génesis, del Nuevo Testamento y de lo que se te ocurra, que será, probablemente, más ingenioso, allí arriba, en el Cielo.





In Memoriam _____

MANUEL
GALÁN ORTEGA

REGISTROS DE LA PROPIEDAD
Y REGISTRO MERCANTIL

15



Registradores
DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL

Avda. de la Buhaira, 15 - 41018 SEVILLA