

**25**  
ANIVERSARIO

registradores  
DE ESPAÑA

# MARÍA ROSARIO JIMÉNEZ RUBIO

## Nueva decana del Colegio de Registradores



Alberto  
de Gregorio



Aida  
Fernández



Amancio  
López Seijas



# NOS INTERESAN TUS SUEÑOS Y PROYECTOS

Nuestros agentes te ofrecen asesoramiento personalizado.  
El rojo Generali no es solo nuestro color, es nuestra actitud.

**CONTIGO, TODO**  
Conócelos en [Generali.es](http://Generali.es)

# Unidad en el Cuerpo de Registradores

de España, y que en su interior incluye una amplia entrevista en la que nos detalla las principales líneas de su mandato. La nueva decana resultó electa en una convocatoria electoral en que la candidatura encabezada por ella ha sido la única presentada, en evidente expresión de que encarna una propuesta amplia, respetuosa del trabajo de sus predecesores, pero con perfiles propios, lo que junto con un equipo cualificado y diverso han hecho que no hubiera opción electoral alternativa, acreditando la unidad del Cuerpo de Registradores.

María Rosario Jiménez Rubio, Charo, es la segunda mujer decana en la historia del Colegio de Registradores, después de los ocho años de mandato de María Emilia Adán, y como esta procede de la periferia, si consideramos Madrid el centro, pues siempre cabría preguntarse como Claudio Magris "lejos ¿de dónde?". Charo es granadina, María Emilia valenciana, ambas fueron durante ocho años decanas autonómicas de sus respectivos territorios, que se caracterizan en ambos casos por ser de los que mayor número de registradores tienen en toda España.

Abrimos este número de la revista con una interesante entrevista a la subsecretaria del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, Aída Fernández, realizada por María Emilia Adán, que afirma que la economía española se caracteriza "por su dinamismo, resiliencia y capacidad de adaptación, lo que nos permite afrontar los retos presentes y futuros con confianza". Y completamos el bloque económico con la entrevista al empresario Amancio López Seijas realizada por la periodista Gloria Lomana, donde comenta que "en la empresa los objetivos tienen que ser móviles, según te acercas los alejas; la gracia está en perseguirlos". Las visiones de una representante del regulador y la de un creador de riqueza.

También recogemos un reportaje sobre el portal de datos abiertos de los registradores, que ha sido reconocido con el Premio Confilegal 2025 en la categoría LegalTech Santander. Se trata de una innovadora herramienta concebida para mejorar el acceso a la información registral de manera libre, gratuita y en tiempo real, que responde a la necesidad de dotar a ciudadanos, empresas, investigadores y administraciones públicas de un acceso ágil y estructurado a información clave del ámbito registral.

En el marco del 40 aniversario de la entrada de España en la Unión Europea, traemos a nuestras páginas una entrevista con Alberto de Gregorio, director general de los Servicios Jurídicos de la Comisión Europea, que destaca que "frente a un escrutinio mediático y político cada vez más intenso, resulta esencial trabajar para mantener la confianza en las instituciones".

En la agenda cultural Sofía Puente entrevista al hombre de moda de las letras españolas, David Uclés, autor del superventas *La península de las casas vacías*, y que recientemente ha sido galardonado con el Premio Nadal de novela por su obra *La ciudad de las luces muertas*; mientras que José Ramón Martín Marco conversa con el magistrado del Tribunal Constitucional y escritor Enrique Arnaldo, en torno a su obra *El deporte en la literatura*. ■

Dedicamos la portada de este número de la revista a María Rosario Jiménez Rubio, que el 1 de diciembre pasado tomó posesión como decana de los registradores de la propiedad mercantiles y de bienes muebles

*La nueva decana resultó electa en una convocatoria electoral en que la candidatura encabezada por ella ha sido la única presentada, en evidente expresión de que encarna una propuesta amplia, respetuosa del trabajo de sus predecesores, pero con perfiles propios, lo que junto con un equipo cualificado y diverso han hecho que no hubiera opción electoral alternativa, acreditando la unidad del Cuerpo de Registradores*

**25**  
ANIVERSARIO

Nº III  
ENERO  
2026

registradores  
DE ESPAÑA

**EDITOR**

Colegio de Registradores

**DIRECTOR**

Antonio Tornel

**SUBDIRECCIÓN**

Leonor Recio Aguado  
José Gómez de la Torre

**COLABORADORES**

Dulce Calvo, José Soriano, María Emilia Adán, Antonio Pau, Juan Carlos Casas, Álvaro José Martín, Belén López Espada, José Ramón Martín Marco, Juan Morán, Rafael Arnaiz Ramos, Diego Vigil de Quiñones, Luis Arnáez, Beatriz Zamora, Juan José García, Manuel Osborne, Pau Cuquerella, Manuel R. Avís y Gema Fernández

**FOTOGRAFÍA**

Raúl Gómez

**REALIZACIÓN GRÁFICA**

Artia Comunicación Gráfica S.L.

**DISTRIBUCIÓN**

BC&S Hispano Mail, S.L.

**IMPRESIÓN**

Jomagar  
Depósito Legal:  
M-6751-2000

**REDACCIÓN Y  
SUSCRIPCIONES**

Príncipe de Vergara, 70.  
28006 Madrid.  
Tlf.: 91 270 17 91

**WEB**

[www.revistaregistradores.es](http://www.revistaregistradores.es)

**E-MAIL**

[revistaregistradores@corpme.es](mailto:revistaregistradores@corpme.es)

Todos los derechos reservados. Los contenidos de esta publicación no podrán ser reproducidos, distribuidos, ni comunicados públicamente en forma alguna sin la previa autorización de la dirección. Registradores de España es una publicación plural. La dirección no se hace responsable de la opinión de sus colaboradores en los trabajos publicados ni se identifica con la misma.



# AIDA FERNÁNDEZ

SUBSECRETARIA DE ECONOMÍA,  
COMERCIO Y EMPRESA

**5** Se prevé que en 2026 sigamos, al menos, doblando las perspectivas de crecimiento para la zona euro **6**

## SERVICIO PÚBLICO



**P36**

## Open Data Registradores, Premio Confilegal 2025

Esta innovadora herramienta es un referente en LegalTech por integrar tecnología, Derecho y servicio público en un modo abierto, seguro y eficiente, y está concebida para mejorar el acceso a la información registral de manera libre, gratuita y en tiempo real.



**P12**



**P56**

## AMANCIO LÓPEZ SEIJAS

PRESIDENTE  
DE GRUPO HOTUSA

"En la empresa los objetivos tienen que ser móviles, según te acercas los alejas; la gracia está en perseguirlos"

## PEDRO CRUZ VILLALÓN

PRESIDENTE DE LA  
FUNDACIÓN COLOQUIO JURÍDICO EUROPEO

"Una constitución común europea entendida de manera convencional está fuera de nuestro horizonte temporal"

DECANA DEL  
COLEGIO DE  
REGISTRADORES  
DE ESPAÑA

# MARÍA ROSARIO JIMÉNEZ RUBIO

P.18



# ALBERTO DE GREGORIO

DIRECTOR GENERAL DE LOS SERVICIOS  
JURÍDICOS DE LA COMISIÓN EUROPEA

P.28

## OPINIÓN

- |                     |    |
|---------------------|----|
| Miguel Ángel Noceda | 10 |
| Carlos Segovia      | 11 |
| Carlos Cuesta       | 16 |

## COLEGIO

- |                         |    |
|-------------------------|----|
| Nueva Junta de Gobierno | 24 |
|-------------------------|----|

## INTERNACIONAL

- |   |    |
|---|----|
| El Registro de la Propiedad<br>y los retos europeos | 32 |
|---|----|

## OPINIÓN

- |                  |    |
|------------------|----|
| Esther Palomera  | 34 |
| Ignacio Cembrero | 35 |
| Juan Morán       | 50 |

## ACTUALIDAD

- |   |    |
|---|----|
| X Aniversario de la Ley de<br>coordinación entre Catastro<br>y Registro de la Propiedad | 52 |
|---|----|

## OPINIÓN

- |                        |    |
|------------------------|----|
| Geómetras              | 54 |
| Pau Cuquerella         | 59 |
| Rafael Arnaiz Ramos    | 60 |
| Pilar G.ª de la Granja | 62 |
| Patricia Rosety        | 63 |

## INSTITUCIONAL

- |                         |    |
|-------------------------|----|
| Actividades del Colegio | 64 |
|-------------------------|----|

## JURÍDICO

- |                           |    |
|---------------------------|----|
| Una justa causa           | 69 |
| Sentencias y Resoluciones | 70 |

## FIRMA INVITADA

- |             |    |
|-------------|----|
| Anabel Díez | 90 |
|-------------|----|

## VIVIENDA



P.42

## Número de Registro Único de Alquiler: el gran árbitro del mercado turístico

España se situó a la cabeza de Europa al ser el primer país en poner en marcha el Número de Registro Único de Alquiler, que tiene como objetivo garantizar la transparencia, el control y la seguridad jurídica en el mercado del alquiler de corta duración.

## AGENDA



**David  
Uclés**

ESCRITOR

*"Siempre estoy  
dispuesto a  
escuchar al otro"*



**Enrique  
Arnaldo**

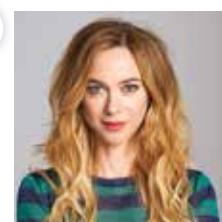
MAGISTRADO  
DEL TRIBUNAL  
CONSTITUCIONAL

P.82



**Marta  
Hazas**

ACTRIZ



P.86

# Aida Fernández

SUBSECRETARIA DE ECONOMÍA,  
COMERCIO Y EMPRESA

Se prevé que en 2026 sigamos, al menos, doblando las perspectivas de crecimiento para la zona euro

La Subsecretaría de Economía, Comercio y Empresa, Aida Fernández, afirma en esta entrevista que la economía española se caracteriza "por su dinamismo, resiliencia y capacidad de adaptación, lo que nos permite afrontar los retos presentes y futuros con confianza". En este sentido destaca que "somos el cuarto país que más nuevos proyectos de inversión ha atraído entre 2018 y 2024 y, en concreto, somos el líder mundial en nuevos proyectos de inversión en energías renovables".

**P**odría hablarnos sobre las fortalezas de la economía española en estos momentos?

España destaca actualmente por tener un modelo de crecimiento económico equilibrado y sostenible, que la sitúa como líder entre las principales economías avanzadas por segundo año consecutivo. Además, se prevé que en 2026 sigamos, al menos, doblando las perspectivas de crecimiento para la zona euro.

Y este crecimiento se sustenta en varios pilares fundamentales.

Por un lado, tenemos un mercado laboral robusto, que arroja cifras récord de afiliaciones a la Seguridad Social, con 21,8 millones de personas empleadas, y una creación de empleo sostenida de medio millón de nuevas afiliaciones cada año. Y, al mismo tiempo, ha descendido notablemente la tasa de paro. Y es destacable

el caso del paro juvenil, cuyo descenso ha sido especialmente significativo.

Por otro lado, está el aumento de la productividad, lo que refleja una economía más eficiente y competitiva. Estas tendencias están siendo compatibles con una mejora de la renta real disponible de los hogares, que ha crecido un 7,9% desde 2022, por encima de Estados Unidos y de nuestros principales socios europeos.

Además, quisiera resaltar el factor de los fondos europeos. Gracias al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia estamos asistiendo a la transformación de nuestra economía, con un fuerte componente de innovación, digitalización, igualdad y sostenibilidad, que también se refleja en una fuerte competitividad exterior.

Pero, además, España actualmente sobresale por su capacidad exportadora, especialmente en servicios no turísticos de alto valor añadido, como



FOTO: MARIO GÓMEZ

los tecnológicos y financieros, que superan incluso las exportaciones turísticas, frente a lo que muchos puedan pensar. Estamos atrayendo inversiones. De hecho, somos el cuarto país que más nuevos proyectos de inversión ha atraído entre 2018 y 2024 y, en concreto, somos líder mundial en nuevos proyectos de inversión en energías renovables.

Y a todos estos componentes, hay que sumar el de la responsabilidad fiscal. En ese sentido,

España ha reducido su ratio de deuda sobre PIB en más de 23 puntos porcentuales desde el pico de la pandemia, mostrando una gestión fiscal responsable y generando confianza en los mercados internacionales.

En definitiva, en estos momentos la economía española se caracteriza por su dinamismo, resiliencia y capacidad de adaptación, lo que nos permite afrontar los retos presentes y futuros con confianza. →

**"Gracias al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia estamos asistiendo a la transformación de nuestra economía, con un fuerte componente de innovación, digitalización, igualdad y sostenibilidad, que también se refleja en una fuerte competitividad exterior"**

→ **¿Qué puede destacar en términos de crecimiento económico, el comportamiento del mercado laboral y otros indicadores relevantes?**

Como he señalado, el mercado de trabajo es vector fundamental de nuestro modelo de crecimiento y las previsiones, tanto nacionales como internacionales, nos indican que continuará con este comportamiento.

Estamos asistiendo a cifras récord de creación de empleo. Pero es que, además, el empleo que se está creando es un empleo de calidad y sostenible, que nos permite crecer como país y reducir las desigualdades en nuestra sociedad.

Esto se refleja, por ejemplo, en el importante avance en la incorporación de la mujer al mercado de trabajo, cuyo porcentaje alcanza ya el 47% del total. Actualmente hay 10,4 millones de mujeres ocupadas y un aumento del empleo femenino en todos los sectores.

Además, la reforma laboral ha impulsado la estabilidad en el empleo, permitiendo a los hogares mayor capacidad de previsión y ajuste ante shocks económicos. Ejemplo de ello es que la mayoría de los nuevos empleos creados son a jornada completa, lo que redundó en una mayor calidad y estabilidad del empleo.

Por último, es también muy relevante la reducción de la tasa de desempleo en casi 5 puntos desde 2018. Somos conscientes de que hay que seguir trabajando en esta línea. La tasa de paro juvenil, por ejemplo, aunque sigue siendo elevada, del 25%, ha bajado 10 puntos

porcentuales en este periodo. Una mejora estructural que tiene a su vez su reflejo en la tasa de abandono escolar. En 2002, esta tasa superaba el 33%, mientras que la previsión para 2024-2025 la sitúa en torno al 12,6%, lo que supone una mejora sustancial en las perspectivas de futuro de los jóvenes de nuestro país.

**Algunos analistas señalan que la economía española enfrenta desafíos importantes, como el nivel récord de la deuda pública, el estancamiento del poder adquisitivo de los salarios y el crecimiento del nivel de pobreza. ¿Cuál es su opinión sobre estos puntos y qué medidas se han tomado para afrontarlos?**

Desde luego en España, como en el resto de la Unión Europea y del mundo, nos enfrentamos a desafíos a corto y medio plazo. Y nuestra economía está preparada. Es fuerte y sólida para afrontarlos.

Con la pandemia, la emisión de deuda fue instrumento que permitió salvaguardar el tejido productivo y el empleo. Desde entonces, actuando con responsabilidad fiscal, hemos logrado bajar más de 23 puntos la deuda con respecto al PIB. Y este año esperamos alcanzar un déficit del 2,5% del PIB.

Pero si aterrizamos estos conceptos y estas cifras y nos centramos, por ejemplo, en el poder adquisitivo, todos somos conscientes de la subida de precios de los últimos años, derivado de la invasión de Rusia en Ucrania. Eso inevitablemente se nota en la compra. Por eso debemos continuar impulsando políticas que favorezcan el incremento de la renta real disponible per cápita. Algo que ya ha sucedido en los hogares de España en casi un 8 por ciento, según datos de la OCDE.

Y, en cuanto a la tasa de riesgo de pobreza, ésta ha caído y está en su nivel más bajo desde el 2007. De hecho, entre el año 2018 y 2024 España ha sido el tercer país en el que más ha descendido, cerrando en estos años un tercio de la brecha en el riesgo de pobreza que teníamos con respecto a la media de la zona euro.

Pero, de nuevo, tenemos camino por recorrer. Pero gracias al modelo económico que estamos desarrollando y a las iniciativas que estamos poniendo en marcha, el país avanza en la buena dirección.

**“Debemos continuar impulsando políticas que favorezcan el incremento de la renta real disponible per cápita”**

FOTO: MARIO GÓMEZ

**Próximo al término del plazo para la recuperación económica con los Fondos Europeos Next Generation, ¿cuál es su balance personal sobre la utilización y el impacto de estos fondos en la economía española?**

En primer lugar, es necesario subrayar que la ejecución de los fondos



FOTO: MARIO GÓMEZ

**El Premio Confilegal 'LegalTech Santander' al Portal Open Data Registradores, "confirma la relevancia de este proyecto y su impacto en la modernización del sector y pone de manifiesto la capacidad del portal para integrar tecnología, derecho y servicio público en un mismo ecosistema"**

europeos se prolonga más allá del 31 de agosto de 2026. El Gobierno acaba de aprobar la Adenda de Simplificación al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia con el objetivo de impulsar la reducción de cargas administrativas, facilitar la evaluación y reforzar las prioridades estratégicas de los fondos.

En cualquier caso, el balance de la ejecución del Plan de Recuperación es muy positivo. En buena medida, el fuerte crecimiento económico que hoy tenemos en España es gracias al despliegue de las inversiones y reformas del Plan. Un Plan del que debemos enorgullecernos porque ha sido clave para modernizar infraestructuras, especialmente importante para el tejido industrial español, para impulsar sectores estratégicos y avanzar en la sostenibilidad financiera. Y todo ello siguiendo la hoja de ruta que nos marcamos para hacer un país más igualitario, más digital y más sostenible.

Basta señalar algunas cifras para entender el impacto de estos Fondos en nuestra economía. Hasta el momento, se han asignado más de 80.000 millones de euros a más de 1,3 millones de beneficiados, mientras que, para el periodo 2021-2026, la inyección financiera ascenderá a casi 103.000 millones de euros.

**El portal de Datos Abiertos de los Registradores de España ha sido reconocido en los VIII premios Confilegal en la modalidad 'LegalTech Santander', por integrar tecnología, Derecho y servicio público**

#### **co. ¿Qué valoración puede hacernos del portal de datos abiertos y de este reconocimiento?**

Lo primero, felicitarles por el premio recibido por el portal de Datos Abiertos. Sobre todo, por el enfoque integral y minucioso mediante el cual se han aunado dos ámbitos distintos y complementarios, como es la tecnología y el derecho, para ponerlos al servicio del interés general.

Mi valoración es, por lo tanto, positiva.

El reciente reconocimiento confirma la relevancia de este proyecto y su impacto en la modernización del sector y pone de manifiesto la capacidad del portal para integrar tecnología, derecho y servicio público en un mismo ecosistema, generando valor añadido tanto para ciudadanos como para operadores económicos. Asimismo, este premio refuerza el valor del portal como infraestructura económica digital: un punto de encuentro donde tecnología, seguridad jurídica y servicio público convergen para dinamizar la actividad empresarial y favorecer un entorno más transparente e innovador.

Este tipo de iniciativas reflejan el firme compromiso e interés en seguir innovando para eliminar barreras y crear una Administración más cercana y eficiente. Y, desde luego, constituyen un hito significativo y un estímulo para seguir impulsando políticas de datos abiertos que aporten eficiencia, productividad y oportunidades a nuestra economía, a la par que impulsan la transformación digital en el ámbito económico y jurídico. ■

**Por María Emilia Adán**  
Registradora de la propiedad

# El año de los aranceles y el apagón

**MIGUEL ÁNGEL NOCEDA**

PRESIDENTE DE LA FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES DE PERIODISTAS DE ESPAÑA



**L**a Fundación del Español Urgente (Fundeu), organismo vinculado a la Real Academia Española de la Lengua (RAE), ha elegido Arancel como palabra de 2025. Un término económico que se coló en el lenguaje más usual de los hispanohablantes durante el año por obra y gracia del presidente de Estados Unidos, Donald Trump, quien nada más volver a la Casa Blanca anunció un aumento de las tarifas comerciales al resto del mundo en mayor o menor medida, dependiendo del grado de amistad o sumisión de cada país. Aunque luego haya sido más el ruido que las nueces, el desasosiego que generó en la población mundial fue de tal calibre que la palabra se instaló en las conversaciones habituales por delante de las otras 11 seleccionadas, entre las que también aparecía Trumpismo y en dura pugna con Apagón, vocablo que tuvo mucha repercusión en España por el fenómeno que se produjo el 28 de abril, pero ninguna en el resto de los países que comparten idioma y, además, durante menos tiempo.

El caso es que la política económica (la política, en general) de Trump marca la pauta mundial y determina las agendas del resto de Gobiernos, quizás con la excepción de China, que actúa de contrapeso. La consecuencia fue el establecimiento de negociaciones con el magnate americano, mientras este miraba el desarrollo de los conflictos en Ucrania y Gaza, se retorcía en el despacho oval por no haber recibido el Nobel de la Paz (al menos, recayó en su aliada venezolana María Corina Machado) o amenazaba a España con echarla de la OTAN.

Y, con la mirilla enfocada hacia esa parte del mundo, España ha atravesado el ejercicio con unos resultados más que notables, que en el contexto europeo ha sido calificado como "el milagro español" frente a las dificultades generales. Los datos lo constatan. Quizás no haya mejor demostración para ello que los meses que tardó la oposición en interpelar al ministro de Economía, Carlos Cuerpo, en el Parlamento. A mitad de 2025, salía a una media de una intervención cada 35 días desde que asumió el cargo el 29 de diciembre de 2023, lo que resulta muy llamativo teniendo en cuenta la importancia que tiene la economía en el contexto nacional.

Este silencio, aprovechado por el propio ministro en su felicitación navideña, tiene una razón de peso para la derecha: no dar cuartos al pregonero cuando la economía va viento en popa. Cuerpo podría presumir (y lo hace donde y cuando tiene oportunidad) de que el PIB creció un 3,2% en 2024 y que en 2025 se va a acercar al 3%; que hay bases para empezar 2026 con un colchón inicial de crecimiento del 1,1% y repetir los buenos incrementos anteriores; que se ha

creado medio millón de empleos, que los afiliados a la Seguridad Social han superado los 21,5 millones y los salarios suben por encima del 3%... Una buena senda para, asimismo, recortar el déficit del 2,5% al 2,1% del PIB, así como la deuda, que se aproximará al 100%, y que el paro disminuya, con una previsión del 9% en 2028, como hace 20 años, cuando estalló la gran crisis.

En efecto, tanto organismos internacionales como instituciones independientes españolas revisaron al alza sus proyecciones de crecimiento y las principales agencias de calificación crediticia (Standard & Poors, Moody's y Fitch) elevaron la nota de España hasta la A y A+, es decir, en el primer escalón en el que están las grandes potencias del mundo y que invita a los inversores extranjeros a destinar sus dineros. Estos organismos destacaron que el modelo de crecimiento es equilibrado y que el mercado laboral muestra un gran dinamismo, impulsado por la inmigración y la reducción del empleo temporal.

La creación de empleo sigue en franca mejoría y el turismo continúa en marcadores récord. Todo esto reduce la dependencia del sector exterior. Ahora la demanda interna empieza a tener un papel clave, en parte por la bajada de tipos de interés y la fortaleza del mercado laboral. Ante esta bonanza, las empresas elevan la inversión en bienes de equipo y tecnología.

Pero, ante el reconocimiento de las fortalezas que suponen el mercado exterior, el turismo, la creciente inversión y la mejora de la productividad (la asignatura pendiente), hay algunas cosas que preocupan: la lentitud de la reducción de la deuda, el fracaso para aprobar los Presupuestos (abocado a prorrogarlos por tercer año consecutivo) y, ligado a ello, la debilidad parlamentaria de los partidos del Gobierno. Asimismo, no debe impedir ver que durante este año se ha acrecentado uno de los problemas más graves que tiene la economía española, la vivienda.

Ha sido también un año de movimientos empresariales, especialmente el energético y el financiero. En el primero, por el citado apagón, que supuso un revolcón en el sector, poniendo en evidencia la resistencia ante situaciones límite y resucitando el debate sobre la permanencia de la energía nuclear, cuya clausura definitiva está programada para 2035. En el sector financiero, el protagonismo lo tuvo la ope del BBVA sobre el Banco Sabadell y que, tras 17 meses de tensiones, se dilucidó en otoño con un estrepitoso fracaso. El largo proceso dejó la incógnita abierta sobre nuevos movimientos de integración en el sector bancario. ■

# 2026: sigue la bonanza, pero con fin de fondos UE y más inflación y deuda

CARLOS SEGOVIA

SUBDIRECTOR DE EL MUNDO



No hay mejor ejemplo de que las proyecciones económicas pueden terminar siendo un delirio que lo sucedido en diciembre de 2019. El Banco de España presentó ese mes sus nuevas previsiones para el año siguiente, como es habitual, y la apuesta era que continuaría la bonanza en 2020, aunque con una "desaceleración gradual". El Producto Interior Bruto crecería un 1,7% por debajo ya del 2% de años precedentes, pero aún notable. Y la inflación repuntaría a un manejable 1,2% y el déficit público bajaría al 2,1%.

La realidad fue que el PIB y el déficit se hundieron más allá del 10% en el peor año desde de la posguerra y la inflación fue incluso negativa. Nada que reprochar a aquel Banco de España, porque ni siquiera su entonces ya respetado 'chief economist', promovido después al mismo cargo en el Banco Central Europeo, Óscar Arce, podía prever una sorpresa tan colosal y enmudecedora como la pandemia.

Con la esperanza de que no se repita un shock de esa magnitud en 2026, las proyecciones actuales del mismo servicio de estudios del Banco de España -dirigido actualmente por David López Salido- son en línea con las de aquel 2019, una cierta desaceleración, pero manteniendo apreciable nivel de bonanza y empleo al tiempo que se prevé un nuevo descenso de la deuda y el déficit aunque más por el crecimiento económico que por ajustes.

El problema creciente es la inflación. El Banco de España ha revisado al alza sus previsiones y sitúa la subida de los precios otra vez por encima del 2% en 2026. Y, lo que es peor, la subyacente será del 2,4%, que es la calculada sin la volatilidad de los alimentos no elaborados y los productos energéticos. Esa tendencia no solo mina el poder adquisitivo de los ciudadanos, cuya renta real disponible se encuentra prácticamente congelada desde hace años por, entre otros motivos, la subida de presión fiscal, sino que empeora el diferencial con los principales socios comerciales del euro. La pérdida de competitividad mientras sigue estancada la productividad, pese a la supuesta transformación que iban a provocar los fondos europeos, son sombras muy oscuras. Las luces, en cambio, incluyen que el buen desempeño económico del segundo semestre del año impulsa el PIB más allá de lo previsto en 2026 y crecerá un 2,2%, por encima de las principales economías del euro y dejando cada vez más atrás el desastre de la pandemia, según el Banco de España. Éste no tiene en cuenta un posible efecto positivo adicional en el precio del crudo por la jugada de EEUU en Venezuela.

El organismo supervisor coincide, eso sí, con la Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal, en que los gastos del Estado se acentúan al añadirse al capítulo de pensiones y defensa un acuerdo plurianual de subida salarial a los empleados públicos por encima del IPC. Eso llevará, según su pronóstico, a que en 2027 se confirmará un incumplimiento de las reglas europeas de gasto que forzará al Gobierno de turno entonces a tomar medidas de ajuste.

En ese año se habrá esfumado ya la inyección extra de los fondos europeos aprobados por la UE en el año de la pandemia y persistirá una inflación subyacente inquietante. 2026 puede ser, por tanto, un año de transición hacia escenarios peores que los de los últimos años que se verán con más claridad en 2027.

Todo ello, con toda precaución, porque en un mundo tan incierto como el actual y con un presidente como Donald Trump al frente de la primera potencia económica mundial, cualquier previsión incluso a corto plazo es arriesgada como certifica su inicio del año con Nicolás Maduro. El propio Banco de España utiliza ahora el término "incertidumbre" 53 veces en sus últimas proyecciones, frente a las apenas cuatro menciones en aquel informe de 2019 previo a la pandemia. Por eso conviene estar lo mejor preparados posibles para una eventual crisis como evidencia este mal dato: el Gobierno estimó en enero de 2020 que iba a necesitar colocar en los mercados menos de 200.000 millones de deuda por primera vez desde 2011 y terminó con una emisión bruta de 277.000 millones en aquel año de Covid. ¿Y cuánto prevé colocar el Ministerio de Economía en 2026 pasada ya la pandemia y con alto crecimiento económico? 285.000 millones. Cifra peligrosamente creciente en un mundo incierto. ■

*El problema creciente es la inflación. El Banco de España ha revisado al alza sus previsiones y sitúa la subida de los precios otra vez por encima del 2% en 2026. Y, lo que es peor, la subyacente será del 2,4%, que es la calculada sin la volatilidad de los alimentos no elaborados y los productos energéticos*



# Amancio López Seijas

PRESIDENTE DE  
GRUPO HOTUSA

En la empresa los objetivos tienen que ser móviles, según te acercas los alejas; la gracia está en perseguirlos

FOTO: MARÍA LÓPEZ JURADO

A los veintidós años creó una central de reservas y hoy, el Grupo Hotusa que preside, es la primera cadena hotelera española por número de establecimientos, referente en Europa. Amancio López Seijas, figura clave en el turismo español, es trabajo, esfuerzo personal y estrategia de crecimiento constante, con valores de ética y compromiso social, damos fe quienes le conocemos, especialmente con el impulso del Foro La Toja. El niño que cuidaba vacas en su Galicia natal, que emigró a la Barcelona de las oportunidades, que creó la empresa sin apenas dinero, se mantiene fiel a sus principios: con la estructura familiar con que nació, poniendo en el centro a las personas. En esta charla, Gloria Lomana ha querido mostrarnos a la persona, su liderazgo, talento, filosofía, certezas y desasosiegos. En un momento dulce, con los mejores resultados históricos en 2025, para seguir soñando con más reinversión, una de sus claves de éxito.

**A**mancio, te he leído que naciste en Chantada, en el mismo centro de Galicia, y que gracias a ese entorno, hoy eres lo que eres.

Sin ese entorno tan humilde nada hubiera sucedido. Luego, la clave es rodearte de gente que admirar no solo por su capacidad o sabiduría, sino por su calidad humana y honestidad intelectual. No es complicado, aunque debes llevarlo en tu propio instinto.

Mis padres fueron huérfanos, pero nos pudieron dar colegio interno. A los 18 años marché a Barcelona, era tierra de adopción, de primeras oportunidades para la gente de las aldeas. Fue en la década de los 70 con el impacto de la crisis del petróleo.

#### **Y así empieza un proyecto con recursos muy limitados.**

Sí, empecé en la recepción de un hotel y ahí surgió la idea de prestar servicios de reservas a hoteles independientes. Yo tenía 22 años y era el mayor de los tres que nos juntamos. No teníamos dinero, reunimos 150.000 pesetas, ni la formación adecuada, ni experiencia, pero si sentido común y ganas de aprender. Fue prueba y error, así cuesta más, pero te quedan convicciones muy fuertes para cuando vienen las dificultades.

#### **Y el vértigo, ¿cómo se maneja?**

Cuando eres tan joven apenas conoces el vértigo y si lo miras bien, tampoco tienes mucho que perder. La primera fase de emprendedor tiene ventajas, es más difícil para las siguientes generaciones porque llevan carga sobre los hombros.

#### **El salto a comprar hoteles, ¿fue uno de los hitos?**

En una empresa tienes que ser eficiente y competitivo, solo así se ganan los partidos, creces, replicas el modelo y te transformas con los tiempos. Hay que intentar trascender para que en el futuro permanezcan al menos los cimientos. Cuando alguien me dijo, lo tuyo son las reservas, zapatero a tus zapatos, yo pensé que mis zapatos también era la gestión de hoteles. Así empezamos, fue en Córdoba, aunque al poner la tele me enteré de que se había invadido Kuwait. Tuvimos que aparcar la compra por tres años.

#### **¿La internacionalización siempre fue el objetivo?**

Sí, enseguida nos internacionalizamos, esa fue la decisión. Primero en Portugal, luego en Italia, Francia... eran los años 80, un disparate, propio de gente inconsciente, aunque nos salió bien. Luego, el momento clave fue entrar en la operación hotelera con hoteles icónicos.

#### **Y de ellos, ¿cuál es tu joya de la Corona?**

El más relevante en su momento, en 2002, fue Gran Marina, en el puerto de Barcelona, lo construyó el Estudio de Arquitectura de Nueva York que hizo la ampliación del Louvre. Allí he vivido, nacieron mis hijas, la empresa. Fue un salto importantísimo, comenzamos a pensar que podíamos ser una compañía de altura. Otro gran salto fue en 2009, aunque complicadísimo, inaugurábamos en Madrid el Eurostar y nevó, estábamos en plena crisis financiera. Lo recuerdo como el momento más duro.

#### **Se te reconoce ese gusto por las raíces, y ahí veo La Toja, entre otros.**

Sí, me seduce mucho enlazar con el pasado. Después de Madrid vinieron el Real de Santander, el Reconquista de Oviedo, y La Toja, aunque no es muy rentable es muy querido por su simbología y como gallego que soy. Y muy especiales de ese entorno de 1900 el Excelsior de Nápoles, el Gran Hotel de Liubliana, o el que fue palacio de la Emperatriz Sissi en Budapest. Ahí siento la responsabilidad de mejorarlo.

#### **Acabas de comprar diez de los grandes...**

Bueno, han sido los nueve de la cadena Silken y otro en Boston. Cuando hay información y los números salen, la razón se impone y el vértigo va desapareciendo. Esas compras son un salto en un momento dulce y productos que la compañía conoce muy bien. Se trata de seguir creciendo y diversificando para competir en las mejores ligas.

#### **Hoy el negocio combina distribución hotelera, alianza de hoteles independientes y explotación de marcas propias. ¿Otra clave del éxito?**

Con Keitel mantenemos las reservas que es el alma de Hotusa y tenemos también inversión con hoteles en propiedad y la operadora que es Eurostars. Tenemos 290 y pico hoteles en veinticuatro países, casi un centenar fuera de España. Damos trabajo directo a siete mil empleados.



**"Crecer no es un fin, es una estrategia para ser más fuerte"**

→ **¿Cuál ha sido la decisión estratégica para crecer?**

Hacer lo que hay que hacer, tener voluntad de ser eficiente, por eso es bueno diversificarse, crecer no es un fin, es una estrategia para ser más fuerte y garantizar que la empresa sobreviva en todo momento. Y que también de oportunidades a quien las necesita. Quizás en esto me ha marcado nacer donde nací, una zona sin oportunidades durante siglos.

**Mantener la empresa familiar y reinvertir siempre, ¿lo ha hecho más fácil?**

No lo podría haber hecho yo solo, la primera mi mujer, mi cuñada Marta, y todo el equipo de directivos que empezaron de cero y que han dedicado su vida a sacar adelante la empresa, exactamente igual que si fuera de ellos. De hecho, una empresa que nunca reparte sus beneficios, lo reinvierte todo para crecer y generar nuevo empleo; el concepto de propiedad es: la empresa está por encima de los intereses de los accionistas.

**¿Cuál ha sido el momento más complicado, quizás la pandemia?**

El peor momento fue la crisis financiera de 2008, desde el mes de marzo, aquello era el fin del mundo. No había

opción, los bancos caían y no te podían ayudar en nada. Fue el momento de vértigo de verdad, incluso de pánico, cuando piensas que todo puede desaparecer.

**¿Cómo se renace de eso?**

Nos asustamos antes de tiempo; siempre es bueno para abordar la situación claramente. Teníamos proyectos de hoteles aún no construidos. Yo iba a los bancos, "qué te puedo pedir", era lo único que podía decir. También pedí consejos a sabios, recuerdo que uno me dijo: "defiéndete como gato panza arriba". Me sentí defraudado, luego vi que no había otra. También recuerdo el consejo de un profesor: "tienes que ser como un samurái, con una espada en la izquierda, te defendes; con la derecha, atacas, pero tienes que hacerlo al mismo tiempo". Luego, en la pandemia, aunque hubo momentos de pánico, al menos sabíamos que era un paréntesis.

**¿Y cómo fue ese tiempo, con todo cerrado?**

Estábamos en un buen momento, pero de pronto tienes que cerrar 200 hoteles en 22 países, y te quedas sin ingresos y con una plantilla de 5.500 empleados. Y, claro, es un drama terrible, no sabes lo que va a durar. Entonces, lo primero que haces es aumentar la caja recorriendo todos los bancos. Despues el ICO para los ERTE y demás.

No fue un rescate, sino un préstamo a través de SEPI, más caro pero que nos dio el confort de tener dinero e incluso seguir creciendo. Gracias a eso no tuvimos que vender hoteles.

**¿Cómo seguir con la estrategia de producto y cliente en esta era de hiper digitalización?**

La perspectiva es primero filosofía, luego ciencia y tecnología. La tecnología ha permitido ofrecer tarifas dinámicas, bajas cuando hay poca demanda, y el cliente disfruta de buenas escapadas. Y al sector nos permite estacionalizar temporadas. Es riqueza para todos, el empleo se alarga y los hoteles ingresan todo el año.

La tecnología son herramientas esenciales en uno de los sectores más digitalizados, en el turismo es donde se empezó a hacer todo *online*. Mirando al futuro la tecnología nos permitirá lo más importante: ser más eficientes y mejorar la productividad para vender y fidelizar clientes.

**¿Y cómo hacéis para ir siempre por delante?**

Es importante que la empresa cuente con gente joven que se incorpore a puestos de responsabilidad. Una empresa es como una familia, con los abuelos que guardan los principios. Luego en el día a día están los hijos, que quieren cambiarlo todo: ese equilibrio, de eficiencia con valores es imperceptible pero garantiza innovación, porque la gente joven empuja continuamente. Ahí lo mejor es dejar hacer, no solo por edad, también por crecer y transformar.



FOTO: MARÍA LÓPEZ JURADO

**"La decisión estratégica para crecer ha sido hacer lo que hay que hacer"**

Amancio López  
Seijas y Gloria  
Lomana.

### **Has hablado antes filosofía, ¿cuál es la del Grupo Hotusa?**

Lo primero, perdurar. Las personas no pueden hacerlo, las organizaciones bien gestionadas, sí. Yo me inspiro en el mundo del deporte, en ser competitivo para evolucionar como la vida.

### **¿Qué gusanillo debe tener un emprendedor?**

Querer hacer cosas importantísimas para ese trascender. En la empresa familiar es importante la vinculación al territorio, eres conocido, estás en tu zona. Es lo opuesto a un especulador que quiere ganar dinero rápido, montar algo y darle un pase. Cuando me dicen "tú eres un hombre de negocios", respondo: soy un empresario, me tengo que financiar, pero mi espíritu no es financiero, yo quiero quedarme.

### **¿Echas de menos un poco más de cariño hacia los empresarios?**

Parece que está hasta mal decirlo, pero toda la riqueza la crean los empresarios, son un bien común. Así se genera empleo, con los impuestos que pagamos se hacen muchísimas cosas, pero hay que dejar que la empresa gane dinero, porque si no, cierra y se pierde todo.

### **Hemos hablado de La Toja, donde estás cumpliendo el sueño de devolver ideas y debates a la sociedad.**

En 2007, cuando Josep Piqué dejó la política, le llamé y quedamos a tomar un café. Le admiraba, cuando le veía como portavoz del Gobierno pensaba: "Aquí hay alguien que quiere explicar las cosas para que entendamos". Era insólito. Despues fui descubriendo su sabiduría, daba igual el tema que fuera. Pero lo que más me impactó fue su calidad humana y su honestidad intelectual. Hablamos de valores no de creencias, o sea de lo que se comparte. Ahí me citó a Antón Costas y otras personas relevantes que él conocía. Montamos unas cenas en medio de la crisis financiera. Vi mucha gente ilustrada con un fatalismo que a mí me fue útil, porque al ver eso yo renacía. Después vino el tema de Cataluña, especialmente doloroso por la división, y luego el populismo más salvaje.

### **Y la decisión de La Toja, ¿cómo surge?**

Alguna vez habíamos planteado: "y esto que es off the record, ¿por qué no lo sacamos fuera?". Así es que cuando compré La Toja, me animó a montar un gran Foro allí. Desde la primera edición vino el Rey, el presidente del Gobierno, Mariano Rajoy, Felipe González... En la primera rueda un periodista de El País preguntó: "¿hay alguien que les haya dicho que no?". No hubo nadie que le dijera no a Josep Piqué.

### **¿Y ahora cuál es tu aspiración?**

Vaya por delante nuestro agradecimiento a Su Majestad el Rey y a todos quienes vienen. Y cito a los medios de comunicación, que se han volcado todos, y a los think tanks,



Foto: María López Ibáñez

**"Las noches son para soñar y las mañanas para trabajar, y hay que hacer las dos cosas"**

el Círculo de Economía, el Círculo Empresarial, el Instituto Elcano, nunca nos ha faltado su apoyo. Ahora continuamos, con su mismo equipo, porque lo único que pretendemos es preservar ese legado.

### **50 años desde que comenzó la Transición, entregando este año el Premio Josep Piqué a los padres de la Constitución.**

Sí, no sé cómo tardamos tanto en eso. Como me dijo Miquel Roca: "ya sé que no me lo dais a mí, sino a la Constitución, pero bienvenido sea". Y, efectivamente, era reconocer a todos los demás, a los líderes de los partidos que lo hicieron, hay que ponerse en lugar de Fraga o Carrillo, que decía: "lo importante no es monarquía o república, es democracia o dictadura".

### **¿Cómo te ves en los próximos 10 años?**

En la empresa hay que hacer balance entre lo que se sueña y lo que se hace. Las noches son para soñar y las mañanas para trabajar, y no es una sin la otra. Así cuando consigues unos resultados, tienes que buscar otros. Por eso los objetivos tienen que ser móviles, tú los marcas, pero conforme te vas acercando a ellos, los vas alejando, porque la gracia está en perseguirlos. Igual en el Foro de La Toja: queremos mantener el espíritu de concordia y debate con el que nació. ■

**Por Gloria Lomana**  
Presidenta de 50&50 GL

# El año económico que arrancamos

CARLOS CUESTA

PERIODISTA



**M**uchas son las incertidumbres económicas del año que arrancamos. Dejamos un 2025 en el que no se ha dejado de repetir que el ritmo de crecimiento ha sido alto: el PIB de España en el tercer trimestre de 2025 avanzó a ritmos de un 0,6% respecto al trimestre anterior, lo que supone una décima menos que la del segundo trimestre de 2025. Y la variación interanual del PIB en ese mismo tercer trimestre fue del 2,8%, de nuevo una décima menor que la del segundo trimestre de 2025.

Todo ello en un contexto en el que se celebran como exitosos déficit públicos de 51.267 millones -año 2024- o de 32.827 millones -segundo trimestre de 2025-. Y en el que se festejan como supuestamente estables y tranquilizadores aumentos de deuda pública de más de 18.000 millones al trimestre (tercer trimestre de 2025) o de medio billón de euros desde el año 2018. Ya hemos rebasado, de hecho, los 1,7 billones de deuda pública.

Y en ese panorama, la economía española encara 2026 en un contexto de crecimiento continuado, pero con crecientes incertidumbres que arrojan dudas sobre su estabilidad a medio plazo. Según las últimas previsiones de organismos internacionales, España seguirá creciendo por encima de la media de la eurozona, aunque a un ritmo moderado. Pero las propias firmas de análisis destacan un riesgo económico cada vez más asociado a factores internos de inestabilidad política y tensiones fiscales derivadas de la ausencia de presupuestos generales del Estado actualizados.

Las previsiones oficiales indican que el producto interior bruto (PIB) español se expandirá en 2026, pero que lo hará por debajo de los niveles de 2024–2025. Y ello mientras que la población se resiente de la pérdida de poder adquisitivo por la fuerte escalada de la recaudación impositiva y las subidas de los precios. Y es que el pago por el IRPF ha crecido en 2025 y sólo hasta noviembre -último dato

disponible- un 10,1%, más de 12.000 millones de factura fiscal extra; el pago del IVA lo ha hecho en un 9,3%, más de 8.000 millones adicionales; el de los Impuestos Especiales un 5%, más de 1.000 millones; y el de Sociedades un 5,9%, más de 2.000 millones extra.

Todo ello sin contar con el incremento recaudatorio de la Seguridad Social: a fecha de cierre de noviembre, los ingresos por cotizaciones reflejaban una escalada del 6,9 % interanual, hasta alcanzar los 162.032 millones de euros. O, lo que es lo mismo, mostraban un aumento de la recaudación por este concepto de 10.426 millones de euros sobre la obtenida un año antes.

Hay que tener en cuenta que los aumentos salariales por convenio en España en 2025 se han cerrado en una media ligeramente superior al 3% -para los que los disfrutan- y los incrementos de precios han marcado niveles del 3% en noviembre.

La Comisión Europea estima con todo ello un crecimiento para España en torno al 2,3% para 2026, rebajando el 2,9% estimado para 2025. Y eso significa que la economía aún mantiene impulso, pero con un ritmo de expansión más moderado en medio de la desaceleración global y sin que la población haya tenido una sensación de ganancia de poder de compra. Ni hablar ya de los jóvenes en capítulos decisivos como el acceso a la vivienda.

Si a estos elementos se les suma la falta de nuevos presupuestos generales del Estado -lo que genera un contexto de mayor incertidumbre estructural sobre la capacidad de ajuste y planificación a medio y largo plazo- y la fragilidad política y debilidad de alianzas del Gobierno, el resultado es un panorama de creciente exposición a vulnerabilidades internas y externas. Y no nos olvidemos de que la desaceleración de nuestros principales socios comerciales, tensiones geopolíticas y posibles cambios en las políticas económicas globales amenazan con frenar la demanda externa. ■

*Según las últimas previsiones de organismos internacionales, España seguirá creciendo por encima de la media de la eurozona, aunque a un ritmo moderado. Pero las propias firmas de análisis destacan un riesgo económico cada vez más asociado a factores internos de inestabilidad política y tensiones fiscales derivadas de la ausencia de presupuestos generales del Estado actualizados*

# ¿AÚN NO TE HAS DESCARGADO LA APP DEL COLEGIO DE REGISTRADORES?



**CORPME**

COLEGIO DE REGISTRADORES

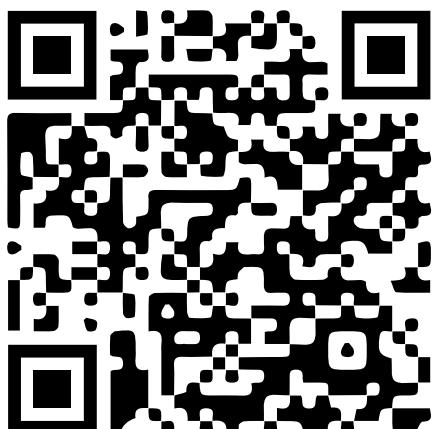
COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA

Núm. 188 en Productividad

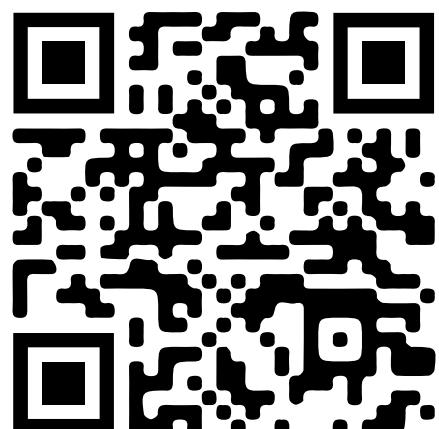
★★★★★ 5,0 · 8 valoraciones

Gratis

- **BUSCAR SOCIEDADES**
- **LOCALIZAR FINCAS**
- **SOLICITAR NOTAS SIMPLES**
- **GEOPOSICIONAMIENTO**



**DISPONIBLE GRATIS  
EN ANDROID e IOS**



**La forma más ágil, sencilla y cómoda  
de realizar tus trámites con los Registros**

# → María Rosario Jiménez Rubio

DECANA DEL  
COLEGIO DE  
REGISTRADORES  
DE ESPAÑA

El consenso siempre es un aval importante para un equipo y para un programa



← FOTO: MARÍA LÓPEZ JURADO

Con la serenidad de quien conoce la Institución Registral y el entusiasmo de quien cree firmemente en su potencial de transformación, María Rosario Jiménez Rubio asume el cargo de decana del Colegio de Registradores marcada por un compromiso claro: modernizar sin perder la esencia, reforzar la presencia pública del Registro y consolidar una cultura corporativa basada en la excelencia técnica, el servicio al ciudadano y la cooperación institucional.

En esta conversación aborda los retos inmediatos, la digitalización, el papel del registrador en la seguridad jurídica de la economía y los cambios que, a su juicio, definirán el futuro de la profesión. Le agradecemos su disponibilidad y le deseamos mucha suerte y acierto en esta nueva etapa que comienza para el Colegio de Registradores.

**La nueva decana del Colegio de Registradores, María Rosario Jiménez Rubio, acaba de tomar posesión de su cargo. Dentro de nuestra revista, la actual decana ha participado publicando artículos así como en la sección de entrevistas, entre las que destacan las realizadas a personalidades como Vicente del Bosque, Juan Bravo Baena, Rosa Aguilar o Juanma Moreno e Inmaculada Montalbán, entre otros. Decana, ¿qué percepción de nuestra revista te han transmitido sus entrevistados a lo largo de este período y cómo valoras la revista como mecanismo de difusión de nuestros proyectos e ideas?**

La sección de entrevistas en la que participo, y espero que siga contando conmigo, me ha permitido establecer conversaciones personales con profesionales del mundo político, jurídico e incluso deportivo con los que he coincidido casualmente en mis tareas corporativas, y que considero amigos, como los citados. Todos son entrañables, carismáticos y tienen interesantes experiencias vitales que dejan asomar en las entrevistas. Además, la revista *Registradores* es muy valorada y prestigiosa, tiene un público muy numeroso, y a los profesionales les gusta mucho por su combinación de temáticas, que van desde las propuestas literarias a los comentarios de resoluciones, y por la apuesta renovadora que ha experimentado en los últimos años. Y, por supuesto, nuestra revista tiene el valor añadido de ser vehículo de transmisión de nuestro trabajo, nuestros proyectos inmediatos, e inspiradora para todos en cualquier caso.

**El proceso electoral recientemente celebrado en el Colegio de Registradores finalizó con la proclamación de la candidatura que liderabas.**

**¿Qué ha supuesto para la Institución Registral este proceso electoral?**

El Colegio de Registradores ha vivido un proceso electoral pacífico y un relevo tranquilo en su Junta de Gobierno, que implica unidad y cohesión en una Corporación, además de confianza en el equipo y deseo de continuidad en los proyectos que están en marcha y en las líneas de actuación. El consenso siempre es un aval importante para un equipo y para un programa. Además, implica la responsabilidad de mantenerlo, ya que, como dice la célebre frase atribuida a Henry Ford, "llegar juntos es el principio; mantenerse unidos es el progreso, y trabajar juntos es el éxito". Cada uno de nosotros aporta talento y esfuerzo al equipo. Y los registradores somos, sin duda, un gran equipo.

**Has colaborado en tareas corporativas durante más de veinte años, ocho de ellos como decana territorial en Andalucía Oriental. ¿Qué te ha motivado para dar este nuevo paso al frente y qué supone para ti?**

Comencé a colaborar en el Colegio recién aprobada, y he tenido la oportunidad de trabajar con todas las Juntas de Gobierno desde entonces en distintas áreas. Hemos tenido compañeros muy comprometidos y dedicados en →

**"El Colegio es responsabilidad y deber de todos, y el resultado es la sumatoria de ese esfuerzo común"**

→ todas ellas, a los cuales no dejo pasar la ocasión de agradecer en nombre de todos los compañeros ese intenso trabajo y ese sacrificio personal que supone el trabajo corporativo. El Colegio es responsabilidad y deber de todos, y el resultado es la sumatoria de ese esfuerzo común. Conservar y reforzar el trabajo hecho por mis antecesores, y seguir construyendo el futuro con ilusión, mejorar y facilitar el trabajo de los colegiados y el funcionamiento del Colegio... ésa es la motivación.

Personalmente, es un privilegio y un grandísimo honor representar a los registradores. Somos un colectivo prestigioso por nuestro extraordinario trabajo, y un pilar fundamental de la seguridad jurídica y la estabilidad económica de España, además de una referencia internacional. Es un orgullo inmenso ser la decana del Colegio de Registradores en cualquier foro.

**Has asumido el decanato en un momento de cambios normativos, tecnológicos e institucionales. ¿Cómo afrontas este inicio de mandato y cuáles son las prioridades que te has marcado?**

Asumo el decanato con una mezcla de responsabilidad, ilusión y sentido de la continuidad. El Colegio de Registradores ha avanzado de manera significativa en los últimos años, especialmente en el ámbito tecnológico y en la consolidación del Registro como garante de seguridad jurídica preventiva. Mi objetivo es construir sobre ese trabajo, reforzarlo y llevarlo un paso más allá.

Las prioridades del inicio de mandato se articulan en tres ejes. El primero es la modernización institucional, entendida no solo como digitalización, sino como un proceso más amplio que afecta a la organización interna, a la comunicación, a la formación continua y a la capacidad de anticipar los cambios normativos.

El segundo eje es la proyección social y divulgativa del Registro. A veces damos por supuesto que la ciudadanía entiende qué hacemos, pero no siempre es así. Creo que tenemos la obli-

gación de explicar de manera cercana el papel que desempeñamos en la economía: sin Registro no hay crédito hipotecario fiable, no hay seguridad en las transacciones inmobiliarias, no hay protección efectiva frente a la suplantación o el fraude. Difundir esta labor es una prioridad.

Y el tercer eje es la cooperación institucional, tanto con los ministerios con los que trabajamos de forma habitual como con otras corporaciones jurídicas, colegios profesionales, universidades y organismos públicos. El Derecho registral se encuentra en un punto de encuentro entre la innovación, el e-gobierno y la protección del ciudadano, y esa posición nos obliga a trabajar en red.

Empieza un mandato exigente, pero estoy convencida de que contamos con una estructura sólida y con un Cuerpo de Registradores altamente preparado para asumirlo.

**La digitalización es un proceso imparable. ¿Qué pasos concretos prevés impulsar para consolidar un Registro plenamente electrónico y qué desafíos se plantean en este proceso?**

La digitalización es, sin duda, uno de los grandes desafíos de nuestro tiempo, y el Registro no puede ser una excepción. Sin embargo, me gusta insistir en que la digitalización debe ser un medio, no un fin. El objetivo no es tener un Registro "moderno" en términos técnicos, sino un Registro más accesible, más seguro y más eficiente para los ciudadanos, empresas y administraciones públicas. En esta línea, vamos a impulsar varias líneas de actuación.

En primer lugar, el desarrollo y consolidación del Registro electrónico, de forma que la consulta, presentación de documentos y tramitación puedan realizarse íntegramente por vía telemática, con todas las garantías jurídicas que forman parte de nuestra identidad profesional. En este sentido hemos avanzado mucho, pero queda por completar la interconexión plena de sistemas y la automatización de ciertos procesos auxiliares.

Además, hay que reforzar la ciberseguridad y la protección de datos. La digitalización exige sistemas robustos, auditorías permanentes y una cultura de seguridad compartida por todos. Los ciudadanos confían en que el Registro custodia información sensible, y debemos estar a la altura de esa confianza.

**"Nuestros ejes de trabajo prioritarios son la digitalización, la proyección social y divulgativa del Registro y la cooperación institucional"**





FOTOS: MARÍA LÓPEZ JURADO

**"Las nuevas tecnologías exigen adaptación normativa, inversión sostenida, gestión del cambio y, sobre todo, la necesidad de mantener intacto el espíritu del sistema registral"**

Igualmente, queremos profundizar en la formación tecnológica continua para registradores y empleados. La tecnología no puede dejarnos atrás. El Colegio tiene la capacidad de ofrecer una formación especializada de gran nivel, y vamos a ampliarla.

Por lo tanto, las nuevas tecnologías exigen adaptación normativa, inversión sostenida, gestión del cambio y, sobre todo, la necesidad de mantener intacto el espíritu del sistema registral. La digitalización no puede erosionar la esencia de nuestra función: la calificación jurídica independiente y la responsabilidad profesional.

#### **Retos de los registradores de España de cara al futuro. ¿Qué desafíos afronta nuestra función?**

Vivimos en un mundo dinámico, donde emergen nuevas formas de hacer negocio, nuevas estructuras patrimoniales y nuevos riesgos jurídicos. El Registro debe estar en sintonía con esa realidad, pero sin renunciar a los principios que le dan sentido: publicidad, seguridad, legalidad y prioridad.

Creo que para adaptarnos a esta nueva realidad debemos avanzar en tres direcciones.

La primera es la actualización normativa. La tecnología ha introducido fenómenos como la tokenización de activos, las plataformas colab-

orativas, la economía digital y la inteligencia artificial en la gestión de patrimonio. El Derecho debe responder a esos retos, y el Registro ha de estar preparado para incorporarlos cuando así lo disponga el legislador.

La segunda dirección es la versatilidad operativa. Cada vez recibimos documentos más complejos, expedidos por autoridades de distintos países, con estructuras jurídicas novedosas. Necesitamos criterios homogéneos, capacidad analítica y canales de consulta que faciliten que la respuesta registral sea rápida pero rigurosa.

La tercera dirección es la colaboración con otros organismos públicos, especialmente con los dedicados a la lucha contra el fraude, el blanqueo de capitales y la criminalidad económica. El Registro es un pilar de seguridad preventiva, y cuanto mejor se integre en los sistemas de información del Estado, mayor eficacia tendrá.

En definitiva, el Registro debe ser una institución jurídica del siglo XXI, capaz de adaptarse a nuevas realidades sin perder los valores que lo han mantenido útil y necesario a lo largo de casi dos siglos.

**En una era tecnológica como la actual, y en anteriores artículos tuyos hacías referencia a la importancia creciente de la estrategia →**



FOTOS: MARÍA LÓPEZ JURADO

→ **corporativa, la creatividad, la inteligencia emocional, la Responsabilidad Social Corporativa... Proyectos como Jubilare o la Fundación Registral tienen cada vez más actividad. ¿Crees que está reforzándose la dimensión humana de la función registral?**

Me parece una cuestión esencial porque el registrador es garante de derechos en un contexto de cada vez mayor complejidad social. A veces se dice que el registrador trabaja con documentos, con asientos, con archivos... y es cierto. Pero lo que realmente hacemos es proteger a personas reales: familias que compran una vivienda, emprendedores que constituyen una sociedad, herederos que necesitan seguridad en la transmisión de bienes, ciudadanos vulnerables que confían en que su propiedad está a salvo de fraudes o usurpaciones.

El componente humano del Registro es muy profundo. La seguridad jurídica no es un concepto abstracto: se traduce en tranquilidad, estabilidad patrimonial, paz social. Por eso creo firmemente que debemos cuidar la manera en que atendemos al ciudadano, sea en el despacho, por teléfono o de forma

telemática. El trato profesional, claro y empático forma parte también de nuestra responsabilidad.

Como decana, quiero reforzar esta dimensión a través de programas de formación en comunicación jurídica, buenas prácticas en atención al público y difusión del papel social del Registro. La tecnología nunca sustituirá la sensibilidad con la que el registrador interpreta la realidad jurídica para garantizar derechos. Y eso me parece uno de los elementos más valiosos de nuestra profesión.

**¿Cómo te gustaría que se recordara este período al frente del Colegio?**

Me gustaría imaginar un Registro plenamente integrado en el ecosistema digital europeo, ágil y dotado de herramientas inteligentes que faciliten la labor diaria pero sin sustituir la función calificadora. Un Registro electrónico seguro, y donde el ciudadano perciba cercanía y facilidades.

En cuanto a mi legado, me gustaría que se recordara este mandato como una etapa de diálogo, modernización y cohesión institucional. Una etapa en la que hayamos avanzado de forma sustantiva hacia un Registro más eficiente, más visible y más conectado con la ciudadanía, pero siempre fiel a sus principios esenciales.

Y, sobre todo, me gustaría que se reforzara la idea de que el Colegio es un espacio de encuentro donde todos los registradores -jóvenes y veteranos, de propiedad, mercantiles y de bienes muebles- se sientan representados y escuchados. El Colegio es un proyecto común, en el que todos tenemos un cometido, talento y energía que aportar. Si conseguimos eso, habremos hecho un buen trabajo. ■

**"Empieza un mandato exigente, pero estoy convencida de que contamos con una estructura sólida y con un Cuerpo de Registradores altamente preparado para asumirlo"**

Por Antonio Tornel

Martes  
24 de junio

# Artículo 14

ESTIMACIONES DE RIESGOS Y EXPOSICIÓN AL RIESGO. ESTUDIOS DE CASO. RECOMENDACIONES. TÉCNICAS DE VALUACIÓN. INVESTIGACIONES. ESTUDIOS DE CASO

ECONOMÍA  
INVESTIGACIONES

## Rosario Jiménez "El registro es clave en la lucha contra el fraude y el blanqueo de capitales"

La nueva directora del Colegio de Registradores considera la digitalización, la eficiencia y su difusión social, instrumentos para velar la calidad profesional de los registradores en la persecución de prácticas fraudulentas.



#### **REFLEXIÓN SOCIAL**

La elección de María Rosario Jiménez Rubio como nueva decana del Colegio de Registradores de España ha sido ampliamente recogida en los diferentes medios de comunicación social, que en sus entrevistas y noticias han destacado el consenso, la confianza y el reconocimiento interno que ha propiciado su elección. También se destacan las principales líneas de actuación que llevará a cabo durante su mandato como son, entre otras, modernizar el sistema registral sin debilitar la seguridad jurídica, reforzar la divulgación social del Registro, intensificar la colaboración con las administraciones y otros operadores jurídicos, fortalecer el Colegio y preservar su cohesión interna. Igualmente se resalta su vocación construida durante casi 25 años de ejercicio profesional y dedicación institucional.

10 de Octubre de 2018 | 100

# servimedia

noticias | economía

**OPINIÓN**

**La descaída de los Registradores va al mercado de la vivienda "en solitario" y vulnera que la dinámica alcista continúe en 2019**

El descaída que sufren los Registradores públicos, dentro del sistema público de notaria, es una muestra más de la debilidad que padecen las administraciones y la falta de voluntad para hacer frente a la crisis que se avecina.

Alfonso Fernández, presidente de la Asociación de Registradores de la Propiedad, analiza el impacto que tiene la descaída de los Registradores en el sector de la vivienda y en la economía en general.



MÁS VISTAS

• [Los precios de la vivienda podrían subir un 10% en 2019](#)

• [Diputación de Valencia aprueba la construcción de la primera planta de tratamiento de aguas residuales de la Comunitat Valenciana](#)



CincoDías

**Compuesta por ocho mujeres y siete hombres, la nueva Junta de Gobierno llega con el objetivo de continuar trabajando para trasladar a la sociedad la vocación y el compromiso de servicio público que inspira a la Institución Registral.**

FOTOS: María López Urquio



**ALFREDO  
Delgado  
García**

**VICEDECANO**

Licenciado en Derecho por la Universidad de León, aprobó las oposiciones al Cuerpo de Registradores en 1993. A lo largo de su carrera ha servido en los Registros de Huete en Cuenca, Hellín en Albacete y Quintanar de la Orden en Toledo. Miembro del Decanato de Castilla-La Mancha desde el año 1998, ha sido vocal de Servicios Informáticos, delegado de Cuenca y de Albacete, y decano autonómico desde 2017 a 2025. Colaborador del Boletín del Colegio de Registradores entre los años 1994 a 1999, ha impartido la asignatura cuatrimestral de Derecho registral en la Universidad Carlos III durante los años 1996 y 1997. ■

**JOSÉ  
Soriano  
Ramírez**

**DIRECTOR DEL SERVICIO DE  
SISTEMAS DE INFORMACIÓN**

Registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de la promoción de 2006, es licenciado en Derecho por la Universidad de Córdoba. Ha sido titular de los registros de Alcañices, Sevilla 15, Algeciras 3, Almería 4, Monóvar y, desde 2017, de Rubí 2. Ha desempeñado el cargo de vocal de Consumidores y Usuarios y de Bases Gráficas del Decanato de Valencia entre los años 2015 a 2017, y es director del Servicio de Sistemas de Información del Colegio de Registradores de España desde 2025. Ha realizado el Curso Superior Universitario de Mediación por la Universidad Rey Juan Carlos, el Máster en Tributación y Asesoría Fiscal por la UDIMA y el Curso de Gestión Directiva para Registradores-EDEM. ■



**M.ª LUZ  
Sánchez-  
Jáuregui  
Lázaro**

**SECRETARIA**

Perteneciente a la promoción de 1985, es Licenciada en Derecho por la Universidad San Pablo CEU de Madrid. Ha ejercido en los registros de Montánchez, Sepúlveda, Toledo nº 2, Ocaña y Alcobendas nº 2. Ha sido directora del Centro de Estudios Hipotecarios de Castilla-La Mancha entre los años 1996-2002. En el Decanato de Castilla-La Mancha ejerció los cargos de tesorera (2008-2011) y vicedecana (2002-2011). Ha sido también vocal adjunto al decano presidente del Colegio de Registradores de España durante los años 2012-2013 y 2017-2018, y secretaria del Tribunal de Oposiciones al Cuerpo de Registradores en los años 2012-2013 y 2017-2018. Formó parte de la Comisión de Servicios en la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, desde 2013 hasta 2024. ■

**BEGOÑA  
Beitia  
Bastida**

**TESORERA**

A bogada economista por la Universidad de Deusto, es registradora de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de la promoción de 1990. Ha sido titular de los Registros de Quiroga, Celanova, Astudillo, Peñafiel, Eibar, Bilbao 11 y en la actualidad Bilbao 6. Preparadora de oposiciones durante la estancia en Castilla y León, colaboró con la Vocalía de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores en materia de Registro Público Concursal y ELRA, y con la Vocalía de Urbanismo en materia de viviendas de uso turístico y arrendamientos. Es tesorera del Colegio de Registradores de España desde 2022. ■





## LUIS MANUEL Benavides Parra

**DIRECTOR DEL SERVICIO DE  
BASES GRÁFICAS Y MEDIO  
AMBIENTE**

Licenciado en Derecho por la Universidad de Jaén y mediador Civil y Mercantil, es registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de la promoción de 2002. Ha sido titular de los registros de Montánchez (Cáceres), Hinojosa del Duque (Córdoba), Huelma y Mancha Real (Jaén), y actualmente Talavera de la Reina 2 (Toledo). Ha sido preparador en la Academia de Registros de Jaén "Nicolás Rico Morales", coordinador provincial de Oficinas Liquidadoras en Jaén (2007-2011), delegado provincial de Jaén (2011-2014), delegado provincial de Toledo (2017-2021), además de vocal de Bases Gráficas y director del Servicio de Estudios Registrales del Decanato de los Registradores de Castilla-La Mancha (2018-2021). Es vocal director del Servicio de Bases Gráficas Registrales y Medio Ambiente del Colegio de Registradores desde 2021. ■

## JUAN MANUEL García Torrecillas

**CENSOR-INTERVENTOR**

Ingresó en el Cuerpo de Registradores con la promoción de 1993 y ha servido en los registros de Frechilla (Palencia), Alhama de Granada y Baza (Granada), Cartagena (Murcia) y, actualmente, en el de Vera (Almería). En el Decanato Territorial de Castilla y León desempeñó el cargo de delegado provincial en Palencia de 1996 a 1998. Asimismo, participó activamente en la creación de la Academia de Preparación de Oposiciones a Registradores de Valladolid. En Granada ejerció como coordinador de Oficinas Liquidadoras ante la Junta de Andalucía de 2001 a 2006. En 2002 formó parte de la comisión constituida por el Servicio de Sistemas de la Información de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y desde 2018 es miembro de la Comisión de Honorarios de la Junta de Gobierno del Colegio, cuya presidencia desempeña desde 2022. ■



## TERESA López Ruiz

**DIRECTORA DE RELACIONES  
INSTITUCIONALES**

Registradora de la promoción de 2006, es licenciada en Derecho por la Universidad de Granada. Ha sido titular de los registros de Piedrahita (Ávila), Valverde del Camino (Huelva) y Torrelaguna (Madrid) desde el año 2016. Ha formado parte de la Comisión de Servicios de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública entre los años 2006 a 2008, y ha sido vocal de Relaciones Institucionales en la Junta Territorial del Decanato de Andalucía Occidental durante los años 2014-2016. Vocal del Tribunal Calificador de las Oposiciones al Cuerpo de Registradores en el año 2022, ha desempeñado desde 2024 diferentes cargos como, entre otros, los de vocal adjunto al decano presidente del Colegio de Registradores, secretaria de Tribunal Calificador de las Oposiciones y presidenta de la Comisión de Discapacidad y Personas Mayores de la Junta de Gobierno del Colegio. ■

## DULCE Calvo González- Vallinas

**DIRECTORA DE ASUNTOS  
EUROPEOS**

Licenciada en Derecho y Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Pontificia Comillas ICADE de Madrid, ingresó en el Cuerpo de Registradores en 2011. Ha sido titular de los Registros de Borja, San Agustín del Guadalix, Móstoles nº 2 y Fuenlabrada nº 3 desde el año 2023. También ha ejercido como registradora accidental en el Registro Mercantil de Madrid nº 3. Formó parte del Consejo directivo de la Asociación Profesional de Registradores entre los años 2016 y 2018, fue delegada provincial de Madrid durante los años 2018 a 2021 y directora de Responsabilidad Social Corporativa del Colegio de Registradores de España desde 2021 a 2025. Además, forma parte de la Comisión ejecutiva Jubilare, es representante del Colegio en el Foro Justicia y Discapacidad y secretaria de la Fundación Registral. ■



## SANTIAGO Molina Illescas

**DIRECTOR DEL CENTRO DE ESTUDIOS REGISTRALES**

Registrador de la promoción de 2013, es licenciado en Derecho y en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Pontificia de Comillas, Máster en Relaciones Jurídico-Privadas por la Universidad de Sevilla y doctor en Derecho por la misma universidad. Titular del Registro de Camas (Sevilla) desde 2015, es profesor Asociado Doctor de la Universidad de Sevilla desde 2017. Participa activamente como preparador de opositores a notarías y registros, ha sido vocal de Relaciones con las Universidades del Decanato de Andalucía Occidental y forma parte de la Comisión de Informes Doctrinales del Colegio. ■



## CARLOS Orts Calabuig

**DIRECTOR DEL SERVICIO DE COORDINACIÓN DE REGISTROS MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES**

Licenciado en Derecho por la Universidad de Valencia y registrador de la propiedad desde 1985, ha servido en las oficinas registrales de Verín (Galicia) y València Mercantil 3, donde ejerce desde hace más de treinta y cinco años. Desde 1996 a 2002 fue delegado provincial del Decanato Autonómico de los Registradores de la Comunitat Valenciana y decano autonómico entre los años 2021 y 2025. Especialista en Derecho societario, ha formado parte de la Comisiones de Bienes Muebles y de Arancel del Colegio de Registradores de España, ha sido preparador de oposiciones y profesor de Derecho mercantil en la Universidad CEU San Pablo. ■

## MARÍA Núñez Núñez

**DIRECTORA DE RELACIONES INTERNACIONALES**

Es licenciada en Derecho por la Universidad de León y registradora de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles desde 1998. Ha ejercido en los registros de La Estrada (Pontevedra) y en el Registro Mercantil, de Bienes Muebles y de la Propiedad nº 2 de la provincia de Lugo. Ha sido tesorera del Decanato Autonómico de Galicia de 2001 a 2022, delegada territorial de la provincia de Lugo de 2009 a 2011 y decana autonómica de 2022 a 2025. Ha participado activamente en la Academia de Preparación de Oposiciones a Registros de Galicia desde 1999 a 2011, en la Comisión FLOTI y en los Cursos Iberoamericanos de Derecho Registral Mercantil. Fue también presidenta de la Asociación Profesional de Registradores entre los años 2016 a 2021. ■



## RAQUEL Ortiz de Pinedo Fernández

**DIRECTORA DEL SERVICIO DE COORDINACIÓN DE OFICINAS LIQUIDADORAS Y NUEVAS TECNOLOGÍAS**

Integrante de la promoción de 2008, es licenciada en Derecho por la Universidad de Valladolid. Titular en los registros de Astudillo (Palencia), Santo Domingo de la Calzada (La Rioja), Santa María la Real de Nieva (Segovia) y Tafalla (Navarra) desde 2019. Ha sido directora del Centro de Estudios Registrales en los decanatos de La Rioja, Castilla y León y Navarra, y decana autonómica de los Registradores de Navarra desde 2023 a 2025. Preparadora de opositores en las academias de Valladolid y Pamplona, es codirectora de la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Navarra. ■

## MARTA Gómez Llorens

**DIRECTORA DE VIVIENDA Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA**

Licenciada en Derecho y Periodismo por la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona, es registradora desde el año 2006 y ha ejercido en los registros de Ribadavia, Cerdanyaola del Vallès 2, Tárrega y actualmente en el Registro de la Propiedad de Lleida nº 2. Preparadora de oposiciones entre los años 2006 a 2008, fue delegada provincial de Lleida desde 2017 a 2021, y vocal interventora y directora de Relaciones Institucionales y Responsabilidad Social Corporativa del Decanato de Cataluña entre 2021 y 2025.



## ÁNGEL SALVADOR Chacón Maldonado

**DIRECTOR DEL SERVICIO REGISTRAL DE CONSUMIDORES Y USUARIOS**

Graduado en Derecho por la Universidad de Murcia, es registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles desde el año 2023. Es titular del Registro de Cunit (Tarragona) desde noviembre de 2023 hasta la actualidad. Preparador en la Academia de Registros de Murcia, fue concursante del programa de televisión *Saber y Ganar* durante 100 programas. ■

# MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

➤ Revista electrónica mensual, con dos secciones: una de carácter doctrinal y otra de carácter informativo sobre la actualidad jurídica.

➤ Se ajusta a los criterios de calidad propios de una publicación de prestigio.

➤ El Boletín está dirigido a los principales operadores jurídicos, pero también quiere ofrecer a la ciudadanía toda la información que pudiera ser relevante para facilitar el ejercicio efectivo de sus derechos.

➤ Los originales para su publicación deben enviarse a **recepestudiosbmj@mjusticia.es**



## DIRECTOR

D. Antonio Pau.  
*Registrador de la propiedad y académico de número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación*

## SECRETARIO

D. Máximo Juan Pérez García.  
*Profesor titular de Derecho Civil Universidad Autónoma de Madrid*

## CONSEJO DE REDACCIÓN

D. Enrique Peñaranda Ramos.  
*Catedrático de Derecho Penal Universidad Autónoma de Madrid*

D. Alfonso Luis Calvo Caravaca.  
*Catedrático de Derecho Internacional Privado Universidad Carlos III de Madrid*

D. Francisco Marín Castán.  
*Expresidente de la Sala Primera del Tribunal Supremo*

D.ª Encarnación Roca Trías.  
*Vicepresidenta emérita del Tribunal Constitucional. Académica de número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación. Catedrática de Derecho Civil Universidad de Barcelona*

D.ª Magdalena Nogueira Guastavino.  
*Catedrática de Derecho del Trabajo y Seguridad Social Universidad Autónoma de Madrid*

D.ª Nieves Fenoy Picón.  
*Catedrática de Derecho Civil Universidad Autónoma de Madrid*

D. Ángel Menéndez Rexach.  
*Catedrático emérito de Derecho Administrativo Universidad Autónoma de Madrid*

D.ª Teresa Armenta Deu.  
*Catedrática de Derecho Procesal Universidad de Girona*



Alberto

# de Gregorio

DIRECTOR GENERAL DE LOS  
SERVICIOS JURÍDICOS DE LA  
COMISIÓN EUROPEA

Frente a un escrutinio mediático y político cada vez más intenso, resulta esencial trabajar para mantener la confianza en las instituciones

Alberto de Gregorio ha sido nombrado director general de los Servicios Jurídicos de la Comisión Europea tras 25 años de experiencia en las instituciones comunitarias. Con un profundo conocimiento del marco jurídico y de los procesos de toma de decisiones de la Unión, de Gregorio asegura en esta entrevista que una de las lecciones más importantes aprendidas en su dilatada trayectoria profesional "es la necesidad de combinar rigor jurídico con sensibilidad política, y siempre sin renunciar a interpretaciones jurídicas sólidas".

**H**a sido confirmado por Ursula von der Leyen como director de los servicios jurídicos de la Comisión, uno de los puestos de mayor trascendencia en todo el organigrama europeo, te sentarás en los colegios de comisarios y estás encargado de dirigir todo el Servicio Jurídico de la Comisión. ¿Cómo encaras esta nueva etapa y cómo vas a enfocar la dirección de un cuerpo tan prestigioso?

Encaro esta nueva etapa con la convicción de que, gracias al trabajo bien hecho de los que me han precedido, estamos muy preparados para afrontar el futuro.

El Servicio Jurídico de la Comisión comenzó con tres juristas en 1952, en aquel entonces, en la Alta Autoridad de la CECA y es actualmente un servicio formado por más de 300 juristas, altamente cualificados y motivados. Desde sus orígenes hasta el presente, la estabilidad y transmisión de conocimientos a través de las generaciones han permitido que el Servicio Jurídico mantenga un alto nivel de excelencia.

Tenemos por delante retos apasionantes. Pero estos retos deben ir de la mano de nuestros valores fundamentales: el Estado de derecho y la buena gobernanza europea, que son nuestros desafíos permanentes. Nuestro trabajo consiste en asegurar que los Estados miembros respeten los principios democráticos y el marco legal común, algo que se ha vuelto especialmente relevante en la gestión de fondos europeos y en la cohesión política interna.

**No es la primera vez que te enfrentas a un reto tan majúsculo. Antes ostentaste la dirección de los Servicios Jurídicos del Consejo, ¿qué lecciones aprendiste en esa etapa?, ¿cómo la recuerdas?**

Mi experiencia en el Consejo de la Unión Europea me permitió aprender numerosas lecciones, quizá una de las más importantes es la necesidad de combinar rigor jurídico con sensibilidad política, y siempre sin renunciar a interpretaciones jurídicas sólidas.

Frente a un escrutinio mediático y político cada vez más intenso, resulta esencial trabajar para mantener la confianza en las instituciones, asegurando que las decisiones se basen en análisis jurídicos rigurosos y objetivos.

**Asumes la dirección de los Servicios Jurídicos de la Comisión, prácticamente en el comienzo de la segunda legislatura de von der Leyen. En un contexto geopolítico muy complicado, ¿cuáles consideras que van a ser los grandes retos que va a enfrentar la Comisión Europea durante los próximos años?**

Europa atraviesa una de las coyunturas geopolíticas más complejas de las últimas décadas. Y precisamente por eso, los retos que afrontará la Comisión en los próximos años serán tan decisivos. La presidenta von der Leyen ya habló de ellos en su discurso sobre el estado de la Unión. A mí me gustaría destacar tres grandes retos transversales.

Habida cuenta de la situación política en muchos Estados Miembros, no es muy probable que los tratados vayan a cambiar en un futuro próximo. La UE deberá hacer frente a desafíos formidables, sobre todo aquellos derivados de las crisis con el marco jurídico existente. Y esta es una de las funciones más importantes de mi servicio: realizar una lectura evolutiva de los

**"El desarrollo de una capacidad de defensa será esencial. La guerra en Ucrania y la situación geopolítica han puesto de manifiesto que Europa necesita reforzar su seguridad y contar con una industria propia"**

tratados que, sin distorsionarlos, permita adecuarlos a esos retos. La UE se orienta hacia el imperativo de independencia (o de autonomía estratégica). El derecho de la UE debe responder a este imperativo en todos sus vectores, fundamentalmente tres: seguridad y defensa, competitividad y la protección de los valores de la UE, fundamentalmente del Estado de derecho.

El desarrollo de una capacidad de defensa será esencial. La guerra en Ucrania y la situación geopolítica han puesto de manifiesto que Europa necesita reforzar su seguridad y contar con una industria propia. El encaje de la política común de defensa en los tratados sigue siendo complicado, caracterizado por un despliegue paulatino sujeto a decisiones unánimes. Pero los últimos años se han caracterizado por el desarrollo de instrumentos de defensa fundados en políticas clásicas, como la industrial o la económica. Y esto ha sido un gran avance político y jurídico.

En segundo lugar, la competitividad económica es una gran protagonista, especialmente en un contexto tecnológico global marcado por la inteligencia artificial, los semiconductores y la innovación avanzada. Europa necesita empresas capaces de crecer a escala europea y mundial. Para generar este estímulo, la Comisión se propone simplificar el marco jurídico a través de diversos ómnibus legislativos. Todas estas propuestas se integran en la "Brújula de Competitividad" de la Comisión, que fija las prioridades esenciales para el crecimiento.

Y estrechamente vinculado a los anteriores es la competitividad industrial en plena transición energética. Europa debe ser capaz de reducir los costes energéticos, acelerar la producción renovable y desplegar infraestructuras comunes que garanticen la seguridad del suministro. La política ambiental y energética deben situar la descarbonización en el centro de nuestra estrategia de crecimiento. Dado que Europa carece de otros recursos energéticos como energías fósiles, la energía limpia es nuestra mejor apuesta para avanzar hacia la seguridad e independencia energética.

En tercer lugar, y como complemento esencial al fortalecimiento económico, encontramos la estrategia por la defensa de la democracia y los valores de Europa, en la que se incardinan el Escudo Europeo de la Democracia, la Ley de Equidad Digital y el programa de resiliencia de los medios de comunicación.

En conjunto, estos tres vectores definen gran parte de la agenda europea de los próximos años. Son retos de enorme →

→ calado, pero también oportunidades para reforzar la cohesión del proyecto europeo y consolidar su papel en un mundo cada vez más exigente.

**A lo largo de tu carrera en los Servicios Jurídicos del Consejo y de la Comisión has afrontado retos mayúsculos como la crisis del COVID-19 o la guerra de Ucrania. ¿Compartes la afirmación de que son las grandes crisis las que fomentan la integración de Europa?**

En buena medida, sí, aunque no de forma automática. Si uno mira la historia de la integración europea, encuentra un patrón bastante claro: las grandes crisis suelen actuar como catalizadores. Son momentos en los que se revelan con crudeza los fallos estructurales del sistema y en los que queda en evidencia que las herramientas existentes sencillamente no bastan. Y es esa constatación la que obliga a los Estados miembros a tomar decisiones que, en tiempos normales, habrían sido demasiado difíciles.

Las crisis también generan urgencia política. Lo que antes parecía impopular o avanzaba con lentitud se convierte de pronto en una necesidad inmediata. Tanto los gobiernos como la opinión pública aceptan soluciones más profundas y ambiciosas.

Durante la pandemia, quizá la más grave en un siglo, todos los procesos se aceleraron. En el plano organizativo tuvimos que optimizar el uso de las herramientas informáticas, replantear por completo la forma de trabajar y, sobre todo, buscar soluciones jurídicas innovadoras para problemas inéditos. Del mismo modo que ocurrió en otras etapas históricas —desde la posguerra hasta la crisis financiera o el Brexit—, la pandemia obligó a Europa a dar pasos que no estaban previstos, como la creación de un instrumento excepcional de recuperación financiado con deuda común. Fue un periodo de enorme tensión que obligó a nuestras instituciones a demostrar una gran capacidad de adaptación.

En un escenario distinto, aunque igualmente delicado, la invasión de Ucrania planteó otra urgencia: actuar con rapidez en materia de sanciones, asistencia y cooperación internacional. La Unión respondió sin demora con los instrumentos que le permiten los tratados, consciente de que lo que se jugaba no era solo la seguridad de Ucrania, sino también la de Europa.

Las crisis además fomentan modelos de integración avanzada: a la crisis del euro se responde con una gobernanza económica reforzada e instrumentos de deuda común (como

el MEDE); a la crisis bancaria se responde con la creación de la Unión bancaria; a la crisis migratoria se responde con instrumentos de gestión común de flujos masivos; a la crisis del COVID se responde con empréstitos comunes que alimentan el plan de recuperación. Las crisis se han gestionado con un maridaje de los principios de solidaridad y de responsabilidad.

Es decir, se puede decir que las grandes crisis tienden a impulsar la integración porque en esos momentos los Estados Miembros ven claro que avanzar juntos es la única manera eficaz de afrontar desafíos que, por su propia naturaleza, superan las capacidades nacionales.

**Eres el tercer español al frente de los Servicios Jurídicos de la comisión, lo que, para muchos, es una demostración de los grandes juristas que España aporta a la Unión Europea. Durante los últimos meses de tu predecesor, Daniel Calleja, habéis trabajado juntos, ahora Daniel ocupará la dirección de la oficina de la Comisión Europea en España. ¿Cómo ha sido la experiencia de trabajar junto a Daniel durante estos meses?**

Ha sido una muy buena transición, creo que es más fácil entender estos procesos con el ejemplo de las carreras de relevos en las que los atletas se pasan entre sí el testigo. Daniel Calleja es una institución dentro de la institución. Un excelente profesional y mejor persona. Siempre he dicho que Daniel es 100% jurista y 50% diplomático. Aúna audacia jurídica con una comprensión perfecta de los imperativos políticos. Todo ello regado con un gran talento comunicativo. Daniel Calleja ha tenido un papel transformador del Servicio Jurídico, llevando a cabo su "aggiornamento".

A diferencia de otros atletas, las carreras de relevos son un ejercicio en presente, muy público, y que afrontan con presión emocional.

Al igual que en las carreras de relevos, nuestra transición tenía por objetivo que mi cargo arrancase de la mejor manera posible. Nuestra transición, como servidores públicos, se hizo bajo una visión institucional, teniendo siempre muy presente la Comisión.

Mi intención es consolidar el proceso transformador del Servicio Jurídico iniciado por mi predecesor. Orientarlo hacia las prioridades geopolíticas de la Comisión, hacer de él un servicio que, sin plegar el derecho a la política, pueda traducir la última en el primero de forma robusta, hacer uso de las inmensas posibilidades de la inteligencia artificial.

**En uso de su competencia en materia de mercado interior, la Comisión Europea ha dictado durante los últimos años una serie de Directivas para fomentar y dinamizar la actividad mercantil y, para ello, ha tenido en cuenta instituciones como el Registro Mercantil. ¿Seguirá el Registro Mercantil siendo una pieza clave en las sucesivas reformas europeas en materia de digitalización y dinamización del tráfico mercantil?**

En los últimos años, la Comisión Europea ha impulsado una ambiciosa agenda de digitalización del mercado interior, en línea con los informes de Enrico Letta y Mario Draghi, que señalan la necesidad de modernizar infraestructuras institucionales clave para la competitividad. En este proceso, el Registro Mercantil ha adquirido una relevancia creciente.

Las bases regulatorias, como la Ley de Mercados Digitales y la Ley de Servicios Digitales, marcan el inicio de esta transfor-

**"La competitividad económica es una gran protagonista, especialmente en un contexto tecnológico global marcado por la inteligencia artificial, los semiconductores y la innovación avanzada. Europa necesita empresas capaces de crecer a escala europea y mundial"**

mación. A este marco se suma el reciente Digital Ómnibus de la Comisión (séptimo paquete ómnibus), centrado en reducir cargas administrativas y fomentar la innovación empresarial.

En paralelo, otro de los avances más significativos es la creación de la cartera empresarial europea (*European Business Wallet*), una identidad digital única que permitirá a empresas y administraciones realizar trámites, intercambiar documentos verificados, firmar y comunicarse de forma segura en toda la UE. Si bien su alcance definitivo está por definirse, es claro que transformará los procedimientos de autenticación y verificación de identidad, donde los registros mercantiles son esenciales.

La pieza normativa reciente más directamente vinculada al futuro del Registro Mercantil ha sido la Directiva (UE) 2025/25, que refuerza la interconexión de registros y la digitalización integral del ciclo de vida societario.

La directiva introduce la constitución íntegramente en línea de sociedades de capital, diseñada especialmente para facilitar la expansión transfronteriza de pymes. Establece un control preventivo obligatorio de los documentos societarios antes de su inscripción, garantizando la legalidad y fiabilidad de la información registral.

Además, la directiva crea el certificado de sociedad de la UE y un modelo europeo multilingüe de poder de representación digital, lo que facilitará enormemente las operaciones transfronterizas.

Otros paquetes legislativos, como el Paquete Ómnibus IV, persiguen la reducción de obligaciones administrativas y la simplificación de requisitos de mantenimiento de registros, impactando directamente en las tareas de información y verificación de los registros.

La digitalización del marco societario europeo no solo depende de herramientas tecnológicas, sino de instituciones que aseguren la fiabilidad, el control preventivo y la coherencia de la información. Los registradores, situados en la intersección entre empresas, seguridad jurídica y digitalización, son así una pieza estructural para la digitalización y dinamización del tráfico mercantil.

**Los registradores de España siempre hemos pensado que podemos hacer aportaciones a las instituciones europeas en materia de seguridad jurídica. Desde tu perspectiva de los servicios jurídicos, ¿cómo valoras el trabajo que desempeñamos los registradores de la propiedad y mercantiles de todos los Estados miembros de la Unión Europea?**

Los registradores cumplen una función crucial en el tráfico jurídico tradicional, garantizando la seguridad jurídica y generando confianza. Esta labor preserva, en última instancia, el Estado de Derecho, uno de los valores fundamentales de la Unión Europea, recogido en el Artículo 2 del Tratado de la Unión Europea (TUE), junto a la libertad, la democracia y el respeto de los derechos humanos.

No obstante, el Derecho europeo ha moldeado y transformado el trabajo del registrador, y me gustaría destacar dos aspectos de esta influencia.

Por un lado, se ha potenciado mucho la prevención del fraude fiscal y del blanqueo de capitales a través de la función del registrador. No se puede inscribir nada en el Registro de la Propiedad si no se acredita que se han pagado los impuestos correspondientes, como por ejemplo el impuesto de Sucesio-



**“Europa debe ser capaz de reducir los costes energéticos, acelerar la producción renovable y desplegar infraestructuras comunes que garanticen la seguridad del suministro. La política ambiental y energética deben situar la descarbonización en el centro de nuestra estrategia de crecimiento”**

nes, lo que se complementa de manera natural con la labor de los notarios. En cuanto al blanqueo de capitales, especialmente las normas sobre transparencia que se imponen a las empresas en el momento de presentar cuentas anuales, por ejemplo, son efectivas gracias a la importante labor de los registros mercantiles.

Por otro lado, los registradores también desempeñan un papel importante en la protección de los consumidores. Esta función ha cobrado especial relevancia tras la crisis inmobiliaria, para garantizar que no existan cláusulas abusivas en los contratos; también por ejemplo con la labor del Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Una función que permite ofrecer ciertas garantías en casos en los que la jurisprudencia por ejemplo ya se haya pronunciado de forma clara o incluso cuando las normas fijan límites claros ante ciertas cláusulas. Aunque la protección de los consumidores no ha sido tradicionalmente una función del Registro, en los últimos años se ha incorporado como parte de sus responsabilidades.

Y en este sentido, es importante reconocer su labor para asegurar no sólo la seguridad jurídica, sino también estas nuevas protecciones, que contribuyen de manera decisiva al mercado único y a la confianza en los sistemas registrales de toda la Unión Europea. ■

**Por Dulce Calvo**  
Vocal de Asuntos Europeos del Colegio de Registradores



# El Registro de la Propiedad y los retos europeos: inteligencia artificial, vivienda y blanqueo de capitales

**L**a XXXIV Asamblea General de la Asociación Europea de Registros de la Propiedad (European Land Registry Association, ELRA), celebrada recientemente en Barcelona, junto con el seminario de la European Land Registry Network (ELRN), constituyeron un foro de referencia para el análisis de los principales desafíos a los que se enfrentan los registros de la propiedad en el contexto europeo. Ambos encuentros evidenciaron una evolución de la función registral, que, sin abandonar su función esencial como garante de la seguridad jurídica, refuerza su relevancia como actor clave en la implementación de políticas públicas de la Unión Europea.

## INTELIGENCIA ARTIFICIAL Y FUNCIÓN REGISTRAL

Uno de los ejes centrales de la Asamblea fue el impacto de la inteligencia artificial (IA) en

las profesiones jurídicas y, en particular, en la actividad registral. La intervención inaugural de la profesora Teresa Rodríguez de las Heras, presidenta del Instituto Europeo de Derecho (ELI), ofreció un marco conceptual sólido al abordar el papel del denominado *derecho indicativo* en la regulación digital, destacando la utilidad de instrumentos flexibles para acompañar la innovación tecnológica sin menoscabo la confianza jurídica.

La mesa redonda posterior trasladó el debate al plano práctico, abordando tanto las oportunidades que ofrece la IA para mejorar la eficiencia de los registros como los riesgos asociados a su uso, entre ellos los sesgos algorítmicos, la opacidad de los procesos de decisión y la posible dilución de la responsabilidad profesional. Se subrayó una idea fundamental: la seguridad jurídica no puede descansar en una confianza tecnológica abstracta, sino en datos de calidad, razona-

miento jurídico verificable y una supervisión humana efectiva en toda decisión que afecte a derechos de las personas.

En este contexto, ELRA ha impulsado la creación de un grupo de trabajo específico en materia de IA, orientado a la elaboración de directrices voluntarias para su aplicación en los registros de la propiedad europeos, en coherencia con la normativa de la Unión y respetuosas con las particularidades de cada sistema nacional.

## VIVIENDA, SOSTENIBILIDAD Y VALOR DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL

El segundo gran eje de la Asamblea estuvo dedicado a la crisis de la vivienda, un fenómeno de carácter estructural que afecta a numerosos Estados miembros. La ponencia del profesor Sergio Nasarre Aznar puso de relieve que el problema no se limita a la escasez de vivienda, sino que está estre-



Enrique Maside, Dulce Calvo, Pilar Verdejo y Francisco J. Gimeno.



Jacques Vos, Elena Prada, Mihai Taus, Marta Rekawek Pachwicewicz y Enrique Maside.

chamente vinculado a su distribución, uso y condiciones de habitabilidad.

Desde la perspectiva registral, el debate se centró en el potencial del Registro de la Propiedad para reforzar la transparencia del mercado inmobiliario y contribuir a una mejor formulación de las políticas públicas. La mesa redonda moderada por Elena Prada abordó, en particular, la posible integración registral de determinados datos medioambientales y técnicos derivados de la normativa europea, como los certificados de eficiencia energética, la información sobre instalaciones de energías renovables o los pasaportes de renovación previstos en la Directiva sobre eficiencia energética de los edificios.

Estas propuestas suscitan interrogantes relevantes en torno a su encaje en los principios registrales y al equilibrio entre transparencia y sobrecarga informativa. No obstante, el debate puso de manifiesto que, con las cautelas adecuadas, los registros pueden desempeñar un papel decisivo, no solo por la seguridad jurídica que aportan al tráfico inmobiliario sino también por su contribución a los objetivos sociales y climáticos de la Unión Europea.

#### **ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN Y TRANSPARENCIA**

Una atención específica mereció el fenómeno de los alquileres de corta duración y su impacto en la disponibilidad de vivienda, ámbito en el que la reciente normativa europea exige identificadores claros de las propiedades y una coordinación administrativa reforzada.

En este marco, la intervención de Dulce Calvo, directora de Asuntos Europeos del Colegio de Registradores, permitió ilustrar el debate con la experiencia española derivada del Real Decreto 1032/2024 por el que se adapta la regulación europea en la materia. Este modelo, basado en un sistema único de registro digital gestionado por los registros de la propiedad, muestra cómo el Registro puede actuar como nodo central de información fiable, garantizando la coherencia entre titularidad, limitaciones jurídicas y uso efectivo del inmueble.

#### **SUCESIONES TRANSFRONTERIZAS Y LUCHA CONTRA EL BLANQUEO DE CAPITALES**

El seminario ELRN completó el programa con un enfoque técnico centrado en dos ámbitos prioritarios. En materia de sucesiones, la juezة Marta Rekawek-Pachwi-

#### **Enrique Maside, nuevo secretario general de ELRA**

En el marco de la XXXIV Asamblea General de ELRA, se acordó el nombramiento de Enrique Maside Páramo como nuevo secretario general de la Asociación Europea de Registros de la Propiedad (ELRA), reforzando la estructura institucional de la Asociación y su capacidad de coordinación a nivel europeo. Maside había desempeñado con anterioridad los cargos de director de Relaciones Internacionales y director de Asuntos Europeos del Colegio de Registradores de España. ■



cewicz, miembro de la Junta Directiva de ELRA, presentó los avances del estudio sobre la aplicación del Reglamento (UE) n.º 650/2012 y la jurisprudencia más relevante del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en particular la sentencia dictada en el

**ELRA ha impulsado la creación de un grupo de trabajo específico en materia de IA, orientado a la elaboración de directrices voluntarias para su aplicación en los registros de la propiedad europeos, en coherencia con la normativa de la Unión y respetuosas con las particularidades de cada sistema nacional**

asunto C-354/21. Se destacó asimismo la utilidad de la ficha informativa actualizada sobre los requisitos nacionales para la inscripción del Certificado Sucesorio Europeo.

En relación con la prevención del blanqueo de capitales, el presidente de ELRA, Mihai Taus, analizó las implicaciones de la Directiva (UE) 2024/1640, especialmente la creación de un punto de acceso único a la información inmobiliaria. Pilar Verdejo, punto de contacto de ELRA para España, presentó el funcionamiento del Centro de Registro contra el Blanqueo de Capitales (CRAB), subrayando el valor de la información registral para la detección temprana de riesgos.

#### **CONCLUSIONES**

La XXXIV Asamblea General de ELRA y el seminario ELRN celebrados en Barcelona evidencian una evolución significativa en el papel de los registros de la propiedad en el contexto europeo. Frente a retos complejos y transversales, la respuesta no se limita al diagnóstico, sino que se concreta en propuestas operativas: creación de grupos de trabajo, elaboración de directrices voluntarias, desarrollo de herramientas prácticas y puesta en común de experiencias nacionales. Todo ello refuerza la posición del Registro como institución clave al servicio de la seguridad jurídica y de las políticas públicas europeas. ■

# Venezuela es solo el principio

**ESTHER PALOMERA**

PERIODISTA. ADJUNTA AL DIRECTOR EN ELDIARIO.ES



**M**al comienzo el de este 2026. Otra vez Donald Trump. Otra vez en medio de la Navidad. Otra vez una patada a la legalidad.

Bombardear, invadir y secuestrar no parece el mejor método para exportar una democracia. De hecho, no hay nada en la decisión del presidente de los EE.UU. que tenga que ver con la defensa de los derechos humanos, sino más bien con el petróleo, el poder y el control de los recursos naturales de Venezuela.

El secuestro de Nicolás Maduro es sólo el principio de lo que parece que está por llegar. Esto no parece que vaya a acabar en territorio venezolano ni con una transición dirigida desde Washington con la tétrica Delcy Rodríguez como presidenta títere de Trump.

La llamada doctrina Monroe, rebautizada por Trump como Dan-Roe, busca que las potencias europeas no operen en los asuntos de América, lo que justificaría el intervencionismo de Estados Unidos en lo que considera su patio de vecinos. Dicho de otro modo: Trump se ha erigido en el sheriff del hemisferio para evitar la presencia de China, Rusia e incluso Europa en la zona. Tiene el ejército más poderoso del mundo y se ha conjurado para proteger sus intereses y sus fronteras.

Si hoy es Venezuela, mañana puede ser Cuba, México, Colombia, Groenlandia y quién sabe si no volverá a fantasear con anexionarse Canadá. Y todo tiene que ver con China, que es con quien EE.UU. libra el gran duelo del siglo XXI para que Latinoamérica no vea en Pekín la alternativa al unilateralismo de Trump.

La primera víctima de todo esto es el Derecho internacional, pero habrá más. Trump seguirá hundiendo lanchas en cualquier parte del mundo, con cualquier excusa y con métodos al margen de las normas internacionales. Nada ni nadie le detendrá en su delirio imperialista. Por eso resulta trágico que en un momento de incertidumbre global, la derecha española, lejos de consensuar una posición de país, haya visto en todo ello solo una manera más de desgastar al Gobierno de España. Eso sí, del entusiasmo por el secuestro de Maduro mutó a la perplejidad cuando Trump sepultó a la laureada María Corina Machado para pilotar el futuro de Venezuela.

Y ahora, colgados de la brocha de la exaltación inicial, los populares son víctimas de sus propias contradicciones y de su frustración porque Sánchez siga en La Moncloa. No son tiempos, los que se avecinan, para conducir con las luces

cortas y pensar en el cortoplacismo. Lo que está en juego es mucho más que el signo político de un gobierno. Es el orden internacional y es el regreso al siglo XIX. Pero la ceguera voluntaria de la calle Génova sigue sin verlo. Como no ve tampoco que Trump con quién cuenta para sus dislates habituales es con la ultraderecha europea que recela de las instituciones comunitarias y no con las derechas tradicionales. ■

*La llamada doctrina Monroe, rebautizada por Trump como Dan-Roe, busca que las potencias europeas no operen en los asuntos de América, lo que justificaría el intervencionismo de Estados Unidos en lo que considera su patio de vecinos. Dicho de otro modo: Trump se ha erigido en el sheriff del hemisferio para evitar la presencia de China, Rusia e incluso Europa en la zona. Tiene el ejército más poderoso del mundo y se ha conjurado para proteger sus intereses y sus fronteras*

# 2026: Europa sola consigo misma

**IGNACIO CEMBRERO**

PERIODISTA



**N**unca desde la II Guerra Mundial la relación entre EE UU y sus aliados en Europa ha sido tenue e inestable como desde el regreso en enero de Donald Trump a la Casa Blanca. Basta con recordar desde sus ambiciones territoriales sobre la Groenlandia danesa hasta la nueva Estrategia de Seguridad Nacional estadounidense que arremete contra la Unión Europea.

Nunca ha habido desde la II Guerra Mundial una guerra de tal envergadura en Europa como la que se libra en Ucrania desde que hace ya casi cuatro años cuando el presidente ruso Vladimir Putin ordenó invadir a su vecino invocando diversos pretextos.

La vuelta de Trump a la presidencia ha envalentonado a un líder ruso cuyo Ejército parecía estancado en el frente ucraniano. Su propósito es ahora no sólo derrotar a Ucrania sino aprovechar el desapego de EE UU para poner a prueba la resistencia a sus embestidas de sus vecinos del Viejo Continente.

Empezó primero por la guerra híbrida cuando, por ejemplo, los drones rusos penetran en el espacio aéreo polaco, paralizan grandes aeropuertos europeos al tiempo que barcos sospechosos dañan un cable submarino entre Finlandia y Estonia. Después vendrá quizás el zarpazo territorial que, según anticipan los Estados Mayores, podría dar en el corredor de Suwaki, entre Kalinigrado y Bielorusia, en los pueblos rusófonos de Estonia cerca de su frontera o en otros muchos lugares.

Ese será el momento crucial en el que Europa se jugará su destino por dos motivos. Primero porque podrá comprobar si el "hermano mayor" de la OTAN está aún dispuesto a defenderla como hizo siempre durante e incluso después de la Guerra Fría. También porque si este permanece de brazos cruzados, como presagian algunas señales, deberá decidir por su cuenta si responde a la agresión rusa o se achanta ante la acometida de una potencia nuclear.

Hasta ahora hay, por parte de los europeos, reacciones pusilánimes como la negativa a descongelar los activos rusos en Bélgica para ayudar a Kiev o la resistencia a desplegar el Sky Shield en el oeste de Ucrania para proteger su espacio aéreo. Hay, sin embargo, otras iniciativas más atrevidas como la creación del Fondo Europeo de Defensa, para fomentar la investigación, o el empeño de poner en pie esa llamada coalición militar de voluntarios que disuadiría a Rusia de volver a las andadas una vez alcanzada una paz precaria en Ucrania.

La UE y la OTAN se han ampliado con demasiada rapidez este siglo. Han incorporado como miembros a potencias algo inmaduras que traicionan los ideales europeos en política exterior y merman la cohesión. Los tres pesos pesados militares del continente (Alemania, Francia y Reino Unido) sí hacen piña para, llegado el momento, intentar no arrugarse ante Putin. Saben que el coste de la inacción supondría el final del modelo de Europa en la que vivimos.

La fuerza de Putin no solo consiste en contar con el mayor ejército de Europa -el ucraniano es ya el segundo- sino en su lenguaje de matón con el que intenta amedrentar. La fuerza de Putin es, en parte, el miedo que inspira a sus vecinos con sus amenazas y su guerra híbrida.

Pero el país que dirige con mano de hierro no es el coloso que muchos temen. Con casi el triple de la población de España, su PIB se sitúa a medio camino entre el español y el italiano. El gasto real en defensa puede alcanzar hasta el 4,7% del presupuesto federal, según algunas estimaciones, lo que da una idea de la merma que padecen la educación, la sanidad, las infraestructuras. Los ingresos de los hidrocarburos, con los que se financia la guerra, han caído.

Las estimaciones más prudentes calculan que han muerto en el frente 158.000 soldados rusos desde 2022. Thomas Graham, cofundador de los estudios sobre Rusia en la Universidad de Yale, eleva la cifra a 200.000 muertos o heridos en 2025, año en el que conquistó solo el 1% del territorio ucraniano. Se añade a otro 10% que ya le arrebató desde 2022.

Lo racional sería que con una hecatombe descomunal, un ejército atascado y una economía medio quebrada, Putin buscarse la paz aunque solo fuera para parar y reconstruir. ¿Sabe, de verdad, el autócrata el momento aciago por el que pasa su país? ■

*La UE y la OTAN se han ampliado con demasiada rapidez este siglo. Han incorporado como miembros a potencias algo inmaduras que traicionan los ideales europeos en política exterior y merman la cohesión*



## Open Data Registradores: información accesible y gratuita

**La implementación de esta herramienta responde a la necesidad de dotar a ciudadanos, empresas, investigadores y administraciones públicas de un acceso ágil y estructurado a información clave del ámbito registral de manera libre, gratuita y en tiempo real.**

**E**l Colegio de Registradores de España presentó la plataforma digital Open Data el pasado 13 de enero, y el 16 de septiembre comparecieron en la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana del Congreso de los Diputados la decana y el vicedecano de la anterior Junta de Gobierno, María Emilia Adán y José Miguel Tabarés, para informar sobre el Portal de Estadística Registral.

Este sistema pionero en nuestro país y referente en Europa, se enmarca en la aplicación de la Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la información del sector público, la Directiva (UE) 2019/1024 relativa a los datos abiertos y la reutilización de la información del sector público, así como la Ley 11/2023, de 8 de mayo, que en su articulado transpone la

Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, cuyas modificaciones afectan al artículo 17 del Código de Comercio, aprobado por Real Decreto de 22 de agosto de 1885, para la mejora en la obtención de información societaria relevante y al título II del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Todas estas normas promueven la creación de valor social y económico a partir de los datos que obran en poder de entidades públicas y de interés público.

En este contexto se hace patente el servicio público y el compromiso con la transparencia institucional del Colegio de Registradores, que impulsa desde hace años proyectos orientados a compartir el acceso a la información registral, generando conocimiento útil para la sociedad, las administraciones y los operadores económicos y con pleno respeto a las leyes de protección de datos.

En los últimos años, el Colegio ha desarrollado una estrategia de transformación digital



## PREMIO CONFLEGAL 2025 EN LA CATEGORÍA LEGALTECH

que incluye la mejora de servicios electrónicos, la interoperabilidad con otras administraciones y la apertura de datos públicos de interés general. En este contexto se enmarca el proyecto Open Data Registradores, concebido como una herramienta para compartir información de alta calidad con la sociedad, en formato abierto y con vocación de reutilización.

Se trata de una plataforma pública de acceso libre a datos agregados y anonimizados sobre el funcionamiento del mercado inmobiliario y del tejido empresarial nacional, así como un directorio de sociedades mercantiles inscritas en los Registros Mercantiles de todo el territorio nacional. Toda esta información emana directamente de la actividad registral.

Respecto a las cifras de la plataforma hablan por sí solas. Durante este tiempo se han realizado 31.818.849 de visitas al servicio contabilizándose 2.459.886 usuarios, de los cuales 88.341 fueron usuarios recurrentes, y se realizaron más de 250.000 descargas.

### PRINCIPIOS

El proyecto Open Data Registradores introduce innovación institucional en tres planos complementarios:

- Tecnológica:** adopta infraestructuras abiertas, formatos interoperables y herramientas de visualización avanzada que facilitan el análisis de datos por terceros.
- Jurídica y ética:** integra criterios de anonimización y cumplimiento normativo que garantizan el equilibrio entre transparencia y protección de la privacidad.
- Cultural e institucional:** consolida la apertura de datos como principio rector en una institución jurídica tradicional, demostrando que la tecnología puede reforzar la seguridad jurídica y la confianza ciudadana.

### FUNCIONALIDADES

La herramienta permite un análisis profundo y flexible, facilitando la obtención de información veraz para la toma de decisiones estratégicas y el estudio de tendencias de las series económicas.

El Colegio de Registradores de España ha sido reconocido con el Premio Conflegal 2025 en la categoría *LegalTech Santander* por el proyecto Open Data Registradores, una innovadora herramienta que se ha convertido en un referente en LegalTech por integrar tecnología, Derecho y servicio público en un modo abierto, seguro y eficiente.

Se trata de una plataforma digital concebida para mejorar el acceso a la información registral de manera libre, gratuita y en tiempo real, a la que se puede acceder a través del enlace <https://opendata.registradores.org/>, que representa un avance significativo en la difusión de los datos recogidos en los Registros de la Propiedad y Mercantiles, facilitando tanto la visualización interactiva de la información como la descarga de ficheros para un análisis más detallado.

Gonzalo Alonso Tejuca, consejero del Banco Santander España,

destacó en sus palabras durante la entrega del premio que "Open Data Registradores es un proyecto fantástico", y pidió que "igual que el Colegio de Registradores ha creado esta plataforma para el bien del ciudadano, todos hagamos un esfuerzo para que se perciba una Administración de Justicia de una forma más sencilla, amigable y cercana".

El encargado de recibir el galardón, el entonces vicedecano del Colegio de Registradores, José Miguel Tabarés, tras agradecer la concesión de este reconocimiento, señaló que "es un gran orgullo recibir este premio", que se ha conseguido "aplicando la tecnología que existe, pero con un factor humano importante". Tabarés concluyó su intervención afirmando que "esto no es el final, al contrario. Es el principio, es un paso más y tenemos que seguir dado pasos en la misma dirección porque solo avanzando juntos podemos llegar hasta donde queremos llegar". ■



En el **ámbito mercantil**, entre las utilidades que presenta el portal podemos encontrar el directorio de sociedades, donde pueden consultarse datos de contacto e información mercantil relevante de la sociedad como la denominación social, forma social, Número de Identificación Fiscal (NIF), Identificador Registral

Único de la Sociedad (IRUS), Identificador Único Europeo (EUID), Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), Clasificación Europea de Actividades Económicas (NACE), Hoja social en la que se encuentra inscrita la sociedad, así como Registro Mercantil competente. Además de la página web de la sociedad en caso →

# Open Data registral: innovación y transparencia al servicio de los ciudadanos

**E**l servicio público registral tiene una misión clara: garantizar la seguridad jurídica en el tráfico económico y mercantil. Cada asiento practicado en los registros de la Propiedad y Mercantiles es una pieza clave para dar certeza a las transacciones y proteger derechos. En el Colegio de Registradores asumimos esa responsabilidad con rigor, pero también con la convicción de que la transparencia y la tecnología son aliados imprescindibles para mejorar la prestación de este servicio esencial.

Con esa idea nace el portal **Open Data** de los Registradores, una iniciativa que abre a la sociedad un



**JOSÉ SORIANO**

DIRECTOR DEL SERVICIO DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN DEL COLEGIO DE REGISTRADORES

conjunto de datos esenciales sobre la actividad registral. No es solo una obligación legal derivada de la normativa europea; es una apuesta por la modernización y por ofrecer herramientas que faciliten la consulta, la investigación y la toma de decisiones a Administraciones, empresas y ciudadanos en un entorno cada vez más digital.

## EL DIRECTORIO DE SOCIEDADES: PUBLICIDAD MERCANTIL ABIERTA Y FIABLE

Entre las novedades más destacadas se encuentra el **Directorio de Sociedades**, que permite acceder de forma abierta y gratuita a información básica de todas las sociedades inscritas en España: denominación, domicilio, forma jurídica, administradores, objeto social e identificadores europeos como el **EUID** o nacionales como el **IRUS** (Identificador Único de Sociedades). Esta apertura se fundamenta en la reforma del **Código de Comer-**

**cio** operada por la **Ley 11/2023**, que transpone la Directiva (UE) 2019/1151 sobre digitalización societaria.

Gracias a esta reforma, España se integra plenamente en el Sistema Europeo de Interconexión de Registros (**BRIS**), lo que facilita la interoperabilidad y la transparencia en todo el espacio comunitario. El acceso gratuito a estos datos **no sustituye la publicidad formal cualificada** -notas simples y certificaciones-, pero sí ofrece un primer nivel de información que contribuye a reducir riesgos y agilizar operaciones mercantiles.

Para quienes realizan diligencias previas, verifican la existencia de una sociedad o comprueban su vigencia, esta herramienta supone un avance significativo. La transparencia no es solo un valor abstracto: es una garantía práctica que refuerza la confianza en el tráfico jurídico.

## ESTADÍSTICA REGISTRAL: DEL DATO A LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

Otro pilar del portal **Open Data** es la **Estadística Registral**, que a través del SEREG (Servicio de Estadística Registral) transforma millones de

→ de tenerla, vigencia de la sociedad, administradores y cargos de la sociedad y por último domicilio social.

Open Data también permite la posibilidad de forma interactiva de consultar datos actualizados trimestre a trimestre tales como el número de constitución de sociedades, donde se puede ver el número global, la evolución intermensual, así

como el número de sociedades por comunidades autónomas.

Entre los filtros que permite Open Data está el de discriminar entre Sociedades Anónimas y Limitadas, esto nos permite apreciar por ejemplo el predominio de las S.L. en el tráfico jurídico español.

Open Data admite la posibilidad de profundizar en la información. El interesado

podrá realizar una selección de los datos relevantes en su búsqueda.

También permite la opción de búsqueda por provincias donde nos ofrece información de las sociedades constituidas, con su evolución intermensual y además con desglose de las provincias en las que fueron constituidas.

Otra función de Open Data es la consulta de depósito de cuentas de las sociedades (totales y digitales) inscritos en los registros mercantiles provinciales en cada año natural desde 2004 hasta la actualidad. En este caso se observa una gran adaptación de las sociedades españolas al medio digital, ya que de los 1.336.270 depósitos que se realizaron en el 2024, el 95,70% de ellos fue de modo digital. De los datos mostrados puede también con-

**La herramienta permite un análisis profundo y flexible, facilitando la obtención de información veraz para la toma de decisiones estratégicas y el estudio de tendencias de las series económicas**

datos suministrados por los registradores en conocimiento útil. Desde hace décadas, los registradores elaboramos estadísticas sobre compraventas inmobiliarias, constitución de hipotecas, creación de sociedades, depósitos de cuentas, traslados de sociedades y concursos de acreedores. Ahora, esa información se presenta en formatos abiertos y visuales, accesibles para investigadores, periodistas, analistas y responsables públicos.

Estas estadísticas son esenciales para comprender la evolución del mercado, anticipar tendencias y diseñar políticas basadas en evidencias. Para las Administraciones, permiten evaluar el impacto de reformas legislativas; para las empresas, facilitan la planificación estratégica; y para la sociedad, aportan transparencia sobre sectores clave como la vivienda o el emprendimiento.

#### TRANSPARENCIA Y SEGURIDAD: DOS PRINCIPIOS INSEPARABLES

La apertura de datos no implica renunciar al rigor. Cada asiento registral sigue sometido al control de legalidad del registrador, y todas nuestras herramientas digitales incorporan garantías técnicas como la firma electrónica cualificada y el código seguro de verificación. Creemos que transparencia y seguridad son dos caras de la misma moneda, y trabajamos para que ambas estén presentes en cada servicio que prestamos.

La publicidad registral tiene un objetivo común: proteger el tráfico jurídico. Con Open Data, reforzamos esa protección al ofrecer información fiable y accesible, que ayuda a prevenir fraudes, suplantaciones y operaciones de riesgo.

#### INNOVACIÓN TECNOLÓGICA PARA UN SERVICIO PÚBLICO MÁS EFICIENTE

Este proyecto se apoya en una infraestructura tecnológica avanzada que nos permite ofrecer servicios digitales seguros, interoperables y alineados con los estándares europeos. La digitalización no es un fin en sí mismo, sino un medio para mejorar la experiencia del usuario y facilitar el acceso a la información.

Con el portal **Open Data**, abrimos la puerta a nuevas oportunidades: aplicaciones basadas en inteligencia artificial, análisis de *big data* y proyectos que aprovechen la riqueza de la información registral para generar valor social y económico. Queremos que desarrolladores,

investigadores y empresas encuentren en nuestros datos una base sólida para innovar y crear soluciones que beneficien a todos.

#### NUESTRO COMPROMISO: SERVICIO PÚBLICO Y MEJORA CONTINUA

En definitiva, nuestro compromiso es seguir trabajando con humildad y responsabilidad para que el Registro sea sinónimo de confianza, transparencia y modernidad. Creemos que la apertura de datos es un paso más en esa dirección, y queremos que la sociedad perciba que detrás de cada innovación hay un objetivo claro: prestar el mejor servicio público posible.

Sabemos que queda camino por recorrer. La digitalización exige adaptación constante, y estamos preparados para asumir ese reto. Con Open Data, damos un paso firme hacia un modelo registral más abierto, más útil y más conectado con Europa y con el mundo. ■

*Nuestro compromiso es seguir trabajando con humildad y responsabilidad para que el Registro sea sinónimo de confianza, transparencia y modernidad. Creemos que la apertura de datos es un paso más en esa dirección, y queremos que la sociedad perciba que detrás de cada innovación hay un objetivo claro: prestar el mejor servicio público posible*

cluirse que la penetración digital en este caso se ha producido de una manera muy uniforme en el territorio español.

Otros datos de carácter mercantil que pueden consultarse a través de Open Data son los del número de extinciones de sociedades mercantiles inscritas en los registros mercantiles provinciales en cada mes natural desde 2011 hasta la actualidad; los microdatos de traslados de domicilio social de entidades mercantiles inscritas en los registros mercantiles, con Registro origen y Registro destino, que incluye las variables de día del traslado, Registro Mercantil, provincia, comunidad autónoma y capital de la sociedad. Y por último, los relativos a microdatos de autos de declaración de concurso de acreedores contabilizados para la elaboración de la

#### LA PLATAFORMA EN CIFRAS



**31.818.849**  
Visitas al servicio



**2.459.886**  
Usuarios



**88.341**  
Usuarios recurrentes



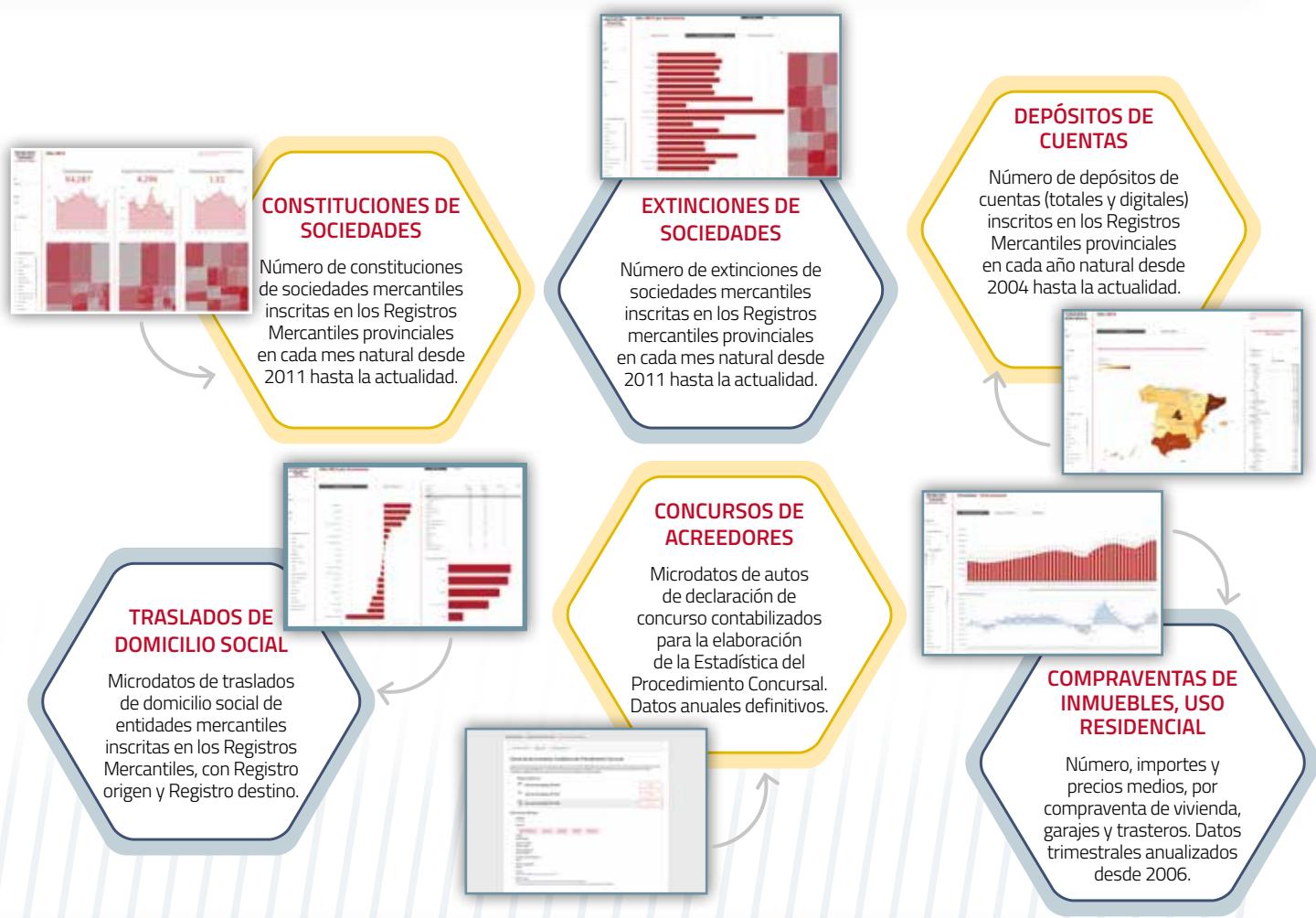
Más de  
**250.000**  
Descargas

Estadística del Procedimiento Concursal. Recoge las declaraciones de concurso individualizadas de personas físicas y jurídicas, identificando para cada una de ellas el año, el mes, la provincia, la forma social, el carácter del concurso y el tipo de procedimiento. Y en el caso de tratarse de una persona jurídica también la sección, división, grupo y clase de la CNAE09; así como el año de constitución, la antigüedad, cuándo se declaró en concurso, el número de empleados y la cifra de negocios.

En el **ámbito inmobiliario** se pueden consultar datos de compraventas de inmuebles, uso residencial: como número de operaciones, importes y precios medios, por compraventa de vivienda, garajes y trasteros, o datos trimestrales anualizados desde 2006. →



## ¿QUÉ SE PUEDE ENCONTRAR EN LA PLATAFORMA?



→ El Colegio de Registradores lleva elaborando la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) desde el año 2004, pero con la puesta en funcionamiento de Open Data va un paso más allá en materia de innovación y tratamiento de datos, ya que gracias a los *dashboards* se permite la posibilidad de interactuar con ellos, garantizando la anonimización, integridad y consistencia de los datos.

En el ámbito del tráfico inmobiliario podemos encontrar datos de gran utilidad. Partiendo del número total de compraventas podemos obtener el importe medio de cada una de ellas, así como el precio por metro cuadrado. Profundizando en la aplicación podremos comparar estos parámetros entre las distintas provincias de la misma o distintas comunidades autónomas, el precio medio de la vivienda en cada una de ellas y el precio medio del metro cuadrado. También la evolución del mercado inmobiliario residencial desde 2008 junto con su variación interanual. Open Data admite la posibilidad de inte-

ractuar con el mapa del territorio nacional para poder obtener la información de un modo rápido y eficiente.

### CATÁLOGO DE DATOS

OpenData Registradores dispone de un catálogo que permite la descarga directa de ficheros de datos en distintos formatos. Esta opción está dirigida a aquellos usuarios que requieran trabajar con grandes volúmenes de información para estudios económicos, investigaciones de mercado o cualquier otro tipo de análisis en profundidad. Cada conjunto incluye descripción, metadatos, fecha de actualización y descarga directa, así como un sistema de licencias abiertas (Open Data Commons Open Database License 1.0).

### PERSPECTIVAS DE FUTURO

Esta herramienta busca contribuir a la mejora del conocimiento sobre el mercado inmobiliario, la demografía empresarial y los indicadores económicos derivados de la actividad registral, generando confianza y fomentando la cultura del dato.

A raíz del éxito obtenido por Open Data y en consonancia con los principios del Colegio de Registradores, se han planificado distintas líneas de desarrollo para los próximos años, entre las cuales destacan las siguientes:

- Integración con la **plataforma nacional datos.gob.es** para aumentar su visibilidad e interoperabilidad.
- Incorporación de herramientas de **inteligencia artificial y analítica avanzada**, que permitan generar indicadores automáticos a partir de los datos procesados.
- Extensión del modelo a nuevos ámbitos de información registral (p. ej., mercado hipotecario, actividad inmobiliaria no residencial, información de Registros de Bienes Muebles).
- Desarrollo de un **APIs públicas** para conexión directa con sistemas externos. ■

Por Manuel Osborne  
Registrador de la Propiedad

# El Portal Registral de Emergencias y GeoEdit Pro, Premio ASEDIE 2025

**Los datos de estas plataformas permitirán a los ciudadanos, empresas y administraciones tomar decisiones informadas, especialmente en emergencias medioambientales, contribuyendo así a la reconstrucción y gestión eficiente de recursos.**

**E**l Colegio de Registradores de España ha sido reconocido con el Premio ASEDIE 2025 en la categoría Impulsando el Conocimiento del Dato, por los proyectos GeoEdit Pro y Portal Registral de Emergencias, que representan una innovación en la integración de datos geoespaciales y jurídicos, ofreciendo acceso libre y gratuito a información para ciudadanos, empresas y administraciones.

El presidente de ASEDE, Ignacio Jiménez, entregó el galardón al director del Servicio de Bases Gráficas y Medio Ambiente del Colegio de Registradores, Luis Manuel Benavides, en el marco de la 17ª Conferencia Internacional sobre Reutilización de la Información del Sector Público, lo que supuso un reconocimiento a la labor del equipo de trabajo de la Vocalía de Bases Gráficas del que forman parte Pilar Olivares y Susana Casas.

Entre los principales motivos en los que el jurado ha basado su decisión para la concesión de este reconocimiento, destacan el impulso de estos proyectos a la apertura y reutilización



**El jurado ha destacado el impulso de estos proyectos a la apertura y reutilización de datos públicos mediante herramientas gratuitas que integran más de 300 capas oficiales, fomentando de esta forma la transparencia y el acceso universal a la información**

de datos públicos mediante herramientas gratuitas que integran más de 300 capas oficiales, fomentando de esta forma la transparencia y el acceso universal a la información; al mismo tiempo que promueven el valor del dato geoespacial y jurídico en la sociedad, difundiendo buenas prácticas que fortalecen la Economía del Dato en España.

Otro de los aspectos más relevantes que se resalta es que estos proyec-

tos integran datos geoespaciales con información jurídica del Registro de la Propiedad, creando un servicio único en el mercado que conecta dos mundos esenciales para la seguridad jurídica y la planificación territorial, permitiendo a los ciudadanos, empresas y administraciones tomar decisiones informadas, especialmente en emergencias medioambientales, contribuyendo así a la reconstrucción y gestión eficiente de recursos.

Con estos premios ASEDE pretende dar visibilidad a las iniciativas relacionadas con el mundo de los datos abiertos y su reutilización, y los proyectos GeoEdit Pro y Portal Registral de Emergencias son claros ejemplos de cómo la tecnología puede facilitar la gestión eficiente y transparente de la información geoespacial y registral. ■

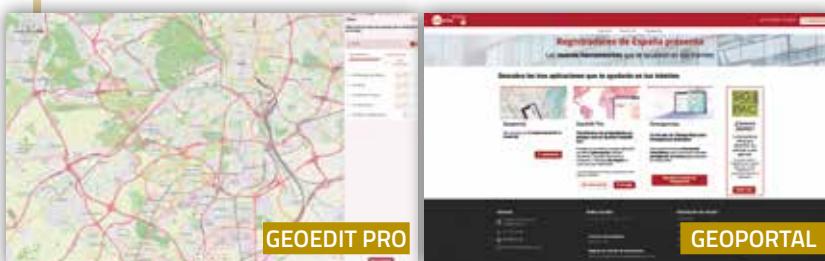




FOTO: J.J.FARQUHARCTECTOS (ENVATO)

# Número de Registro Único de Alquiler: el gran árbitro del mercado turístico

España se situó a la cabeza de Europa al ser el primer país en poner en marcha el Número de Registro Único de Alquiler (NRUA), en cumplimiento del Reglamento Europeo 2024/1028, que tiene como principal objetivo garantizar la transparencia, el control y la seguridad jurídica en el mercado del alquiler de corta duración.

En este sentido, un artículo publicado en Idealista por Paloma Martínez-Almeida, destacaba que "el año 2025 ha estado marcado por un giro regulatorio sin precedentes en el mercado del alquiler de corta duración. La puesta en marcha del Número de Registro Único ha transformado por completo la forma de operar de propietarios, gestores y plataformas, obli-

gando a miles de viviendas a regularizar su situación si querían seguir anunciándose en portales donde existe transacción económica".

El texto continúa resaltado que "la implantación del Registro Único y de la Ventanilla Única Digital convirtió un trámite administrativo en la llave de acceso –o de exclusión– al mercado turístico. Por primera vez, todas las viviendas destinadas a alquiler vacacional, temporal o por habitaciones debían identificarse ante los registradores de la propiedad. El nuevo sistema funciona como una radiografía del sector: quién alquila, cómo lo hace y con qué tipo de autorización".

A continuación, incide en que "el Registro no solo clasifica los inmuebles; también distingue entre usos, exige un número para cada actividad y establece comprobaciones anuales. Existen exenciones –como hoteles, casas rurales reguladas a nivel autonómico o alquileres tradicionales– pero la regla general es inequívoca: sin número, no hay anuncio en plataformas digitales donde se formalice contrato y pago".

También se destaca "la capacidad que tiene el Registro de la Propiedad para vetar viviendas turísticas aun cuando



# Aprobado el modelo informativo anual obligatorio para los arrendamientos de corta duración

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha aprobado el modelo informativo anual obligatorio para los arrendamientos de corta duración, dando cumplimiento al Real Decreto que regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos.

La orden establece que los anfitriones deberán presentar cada febrero (a partir de febrero 2026, para los datos de 2025) un listado anonimizado de los alquileres realizados el año anterior por cada finca registrada (NRUA), indicando finalidad, número de huéspedes y fechas de entrada/salida. Se presentará un modelo informativo por finca, buque, embarcación o artefacto naval.

El nuevo modelo informativo, recogido en el anexo de la orden ministerial, puede presentarse tanto en papel como por medios electrónicos, ajustándose en sus elementos formales a otros modelos ya implantados, tales como los de depósito de cuentas mercantiles o la legalización de libros de registro. Destaca la incorporación de la taxonomía XBRL, una tecnología que permite el intercambio eficiente y seguro de información financiera y de negocios. La Taxonomía XBRL de Arrendamientos 2025 estará disponible de forma gratuita y

The image contains two screenshots of the BOE (Boletín Oficial del Estado) document. The left screenshot shows the 'BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO' header and the 'II. DISPOSICIONES GENERALES' section, which includes the 'MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA' logo. The right screenshot shows a detailed form titled 'BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO' with sections for 'Solicitud de presentación en el Registro de Número de Registro de Arrendamiento de corta duración - RNUA', 'Identificación del presidente que hace la solicitud', and a table for 'Presentación de la información sobre el arrendamiento de corta duración'. The table has columns for 'Número de Registro', 'Número de finca', 'Número de Registro de Arrendamiento', 'Número de Registro de Arrendamiento de corta duración', 'Número de finca', 'Número de Registro de Arrendamiento', and 'Número de Registro de Arrendamiento de corta duración'.

libre en la página web del Colegio de Registradores y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. El modelo podrá ser descargado en las lenguas cooficiales del Estado, y deberá presentarse durante el mes de febrero de cada año, informando sobre los arrendamientos constituidos el año anterior. ■

estas cuentan con licencias autonómicas vigentes". Para ello recuerda el caso de "un propietario que había gestionado su piso turístico durante décadas que vio rechazada su solicitud porque los estatutos de su comunidad prohibían actividades en las viviendas. Las licencias administrativas no bastaron. Con base en la jurisprudencia, el alquiler turístico se consideró actividad económica, y el Registro priorizó la validez civil de los estatutos sobre la autorización municipal o autonómica. La consecuencia: retirada del anuncio en plataformas como Airbnb y Booking".

El artículo concluye resaltando que "el balance final es rotundo: el Registro Único no ha sido solo un trámite burocrático, sino el gran árbitro del mercado turístico. Ha marcado quién puede seguir explotando su vivienda en alquiler de corta estancia y quién queda automáticamente fuera del negocio. Y ha dejado claro que, en el nuevo escenario, solo sobrevivirán quienes cumplan de forma estricta cada uno de los

**Por primera vez, todas las viviendas destinadas a alquiler vacacional, temporal o por habitaciones debían identificarse ante los registradores de la propiedad. El nuevo sistema funciona como una radiografía del sector: quién alquila, cómo lo hace y con qué tipo de autorización**

requisitos establecidos por el Estado, por las CC.AA. y los ayuntamientos correspondientes".

## EL REGISTRO EN NÚMEROS

Los últimos datos a fecha de 12 de enero de 2025 del sistema del Número de Registro Único de Alquiler (NRUA), confirman su continuo crecimiento y consolidación. En total, se han emitido 401.245 registros, de los cuales 300.438 son definitivos,

16.222 se encuentran en fase provisional y 84.585 han sido revocados. Del total de NRUAs emitidos, 290.353 corresponden a Finca Completa Turística, 59.083 a Finca Completa No Turística, 22.092 a Habitación Finca Turística y 29.717 a Habitación Finca No Turística.

Los honorarios registrales asociados a los NRUAs activos se fijan en 27€, mientras que los revocados no generan coste alguno. ■

## SOLICITUDES DEL NÚMERO DE REGISTRO ÚNICO DE ALQUILER (2/1/2025–12/1/2026)

Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	ESPAÑA		ANDALUCÍA	
	401.245		91.047	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	308.653	76,92%	73.183	80,38%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	92.592	23,08%	17.864	19,62%
Número total de NRAs en estado definitivo	300.438	74,88%	66.795	73,36%
Número total de NRAs en estado provisional	16.222	4,04%	2.864	3,15%
Número total de NRAs en estado revocado	84.585	21,08%	21.388	23,49%

NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	290.353	72,36%	80.843	88,79%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	59.083	14,72%	2.797	3,07%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	22.092	5,51%	5.852	6,43%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	29.717	7,41%	1.555	1,71%

Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	HUELVA		JAÉN	
	2.340		1.414	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	1.999	85,43%	886	62,66%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	341	14,57%	528	37,34%
Número total de NRAs en estado definitivo	1.496	63,93%	1.153	81,54%
Número total de NRAs en estado provisional	95	4,06%	33	2,33%
Número total de NRAs en estado revocado	749	32,01%	228	16,12%

NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	2.072	88,55%	1.120	79,21%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	108	4,62%	97	6,86%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	138	5,90%	143	10,11%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	22	0,94%	54	3,82%

Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	TERUEL		ZARAGOZA	
	1.051		1.631	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	529	50,33%	1.150	70,51%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	522	49,67%	481	29,49%
Número total de NRAs en estado definitivo	780	74,22%	1.338	82,04%
Número total de NRAs en estado provisional	19	1,81%	59	3,62%
Número total de NRAs en estado revocado	252	23,98%	234	14,35%

NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	877	83,44%	959	58,80%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	36	3,43%	334	20,48%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	124	11,80%	97	5,95%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	14	1,33%	241	14,78%

Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	SANTA CRUZ DE TENERIFE		CANTABRIA	
	24.521		6.379	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	18.980	77,40%	3.071	48,14%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	5.541	22,60%	3.308	51,86%
Número total de NRAs en estado definitivo	17.731	72,31%	4.882	76,53%
Número total de NRAs en estado provisional	731	2,98%	293	4,59%
Número total de NRAs en estado revocado	6.059	24,71%	1.204	18,87%

NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	21.914	89,37%	5.197	81,47%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	704	2,87%	304	4,77%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	1.827	7,45%	597	9,36%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	76	0,31%	281	4,41%

ALMERÍA		CÁDIZ		CÓRDOBA		GRANADA	
6.259		12.013		3.132		8.186	
5.223	83,45%	9.124	75,95%	2.329	74,36%	6.074	74,75%
1.036	16,55%	2.889	24,05%	803	25,64%	2.052	25,25%
4.860	77,65%	7.889	65,67%	2.450	78,22%	6.286	77,36%
207	3,31%	503	4,19%	53	1,69%	210	2,58%
1.192	19,04%	3.621	30,14%	629	20,08%	1.630	20,06%

5.644	90,17%	10.604	88,27%	2.684	85,70%	6.678	82,18%
248	3,96%	395	3,29%	69	2,20%	282	3,47%
316	5,05%	901	7,50%	278	8,88%	851	10,47%
51	0,81%	113	0,94%	101	3,22%	315	3,88%

MÁLAGA		SEVILLA		ARAGÓN		HUESCA	
47.935		9.828		5.943		3.261	
39.333	82,05%	8.215	83,59%	3.735	62,85%	2.056	63,05%
8.602	17,95%	1.613	16,41%	2.208	37,15%	1.205	36,95%
36.108	75,33%	6.553	66,68%	4.901	82,47%	2.783	85,34%
1.474	3,07%	289	2,94%	127	2,14%	49	1,50%
10.353	21,60%	2.986	30,38%	915	15,40%	429	13,16%

44.273	92,36%	7.768	79,04%	4.572	76,93%	2.736	83,90%
1.287	2,68%	311	3,16%	472	7,94%	102	3,13%
1.978	4,13%	1.247	12,69%	621	10,45%	400	12,27%
397	0,83%	502	5,11%	278	4,68%	23	0,71%

ASTURIAS		BALEARES		CANARIAS		LAS PALMAS	
7.543		20.067		55.603		31.082	
4.270	56,61%	14.789	73,70%	41.643	74,89%	22.663	72,91%
3.273	43,39%	5.278	26,30%	13.960	25,11%	8.419	27,09%
5.773	76,53%	16.711	83,28%	38.800	69,78%	21.069	67,79%
223	2,96%	351	1,75%	3.302	5,94%	2.571	8,27%
1.547	20,51%	3.005	14,97%	13.501	24,28%	7.442	23,94%

6.778	89,86%	17.677	88,09%	49.171	88,43%	27.257	87,69%
323	4,28%	1.603	7,99%	1.942	3,49%	1.238	3,98%
325	4,31%	430	2,14%	4.148	7,46%	2.321	7,47%
117	1,55%	357	1,78%	342	0,62%	266	0,86%

## SOLICITUDES DEL NÚMERO DE REGISTRO ÚNICO DE ALQUILER (2/1/2025–12/1/2026)

Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	CASTILLA-LA MANCHA		ALBACETE	
	3.559		387	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	2.531	71,12%	326	84,24%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	1.028	28,88%	61	15,76%
Número total de NRAs en estado definitivo	2.035	57,18%	266	68,73%
Número total de NRAs en estado provisional	232	6,52%	17	4,39%
Número total de NRAs en estado revocado	1.292	36,30%	104	26,87%

NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	2.608	73,28%	269	69,51%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	222	6,24%	50	12,92%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	592	16,63%	45	11,63%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	137	3,85%	23	5,94%

Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	CASTILLA Y LEÓN		ÁVILA	
	6.469		1.173	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	3.901	60,30%	801	68,29%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	2.568	39,70%	372	31,71%
Número total de NRAs en estado definitivo	4.824	74,57%	678	57,80%
Número total de NRAs en estado provisional	321	4,96%	91	7,76%
Número total de NRAs en estado revocado	1.324	20,47%	404	34,44%

NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	5.087	78,64%	1.022	87,13%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	336	5,19%	28	2,39%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	684	10,57%	107	9,12%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	362	5,60%	16	1,36%

Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	SEGOVIA		SORIA	
	678		678	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	424	62,54%	253	50,20%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	254	37,46%	251	49,80%
Número total de NRAs en estado definitivo	520	76,70%	397	78,77%
Número total de NRAs en estado provisional	29	4,28%	26	5,16%
Número total de NRAs en estado revocado	129	19,03%	81	16,07%

NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	579	85,40%	394	78,17%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	22	3,24%	16	3,17%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	56	8,26%	72	14,29%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	21	3,10%	22	4,37%

Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	GERONA		LÉRIDA	
	21.123		2.565	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	16.152	76,47%	2.074	80,86%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	4.971	23,53%	491	19,14%
Número total de NRAs en estado definitivo	16.042	75,95%	1.770	69,01%
Número total de NRAs en estado provisional	1.196	5,66%	171	6,67%
Número total de NRAs en estado revocado	3.885	18,39%	624	24,33%

NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	19.273	91,24%	2.186	85,22%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	988	4,68%	163	6,35%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	766	3,63%	105	4,09%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	96	0,45%	111	4,33%

CIUDAD REAL		CUENCA		GUADALAJARA		TOLEDO	
492		814		322		1.544	
393	79,88%	536	65,85%	241	74,84%	1.035	67,03%
99	20,12%	278	34,15%	81	25,16%	509	32,97%
294	59,76%	426	52,33%	229	71,12%	820	53,11%
22	4,47%	59	7,25%	16	4,97%	118	7,64%
176	35,77%	329	40,42%	77	23,91%	606	39,25%

350	71,14%	635	78,01%	220	68,32%	1.134	73,45%
38	7,72%	15	1,84%	15	4,66%	104	6,74%
79	16,06%	162	19,90%	53	16,46%	253	16,39%
25	5,08%	2	0,25%	34	10,56%	53	3,43%

BURGOS		LEÓN		PALENCIA		SALAMANCA	
880		1.203		238		874	
446	50,68%	699	58,10%	107	44,96%	551	63,04%
434	49,32%	504	41,90%	131	55,04%	323	36,96%
729	82,84%	941	78,22%	194	81,51%	670	76,66%
26	2,95%	64	5,32%	15	6,30%	38	4,35%
125	14,20%	198	16,46%	29	12,18%	166	18,99%

727	82,61%	924	76,81%	172	72,27%	591	67,62%
43	4,89%	79	6,57%	7	2,94%	78	8,92%
74	8,41%	115	9,56%	33	13,87%	133	15,22%
36	4,09%	85	7,06%	26	10,92%	72	8,24%

VALLADOLID		ZAMORA		CATALUÑA		BARCELONA	
552		367		74.348		37.830	
418	75,72%	202	55,04%	59.099	79,49%	32.272	85,31%
134	24,28%	165	44,96%	15.249	20,51%	5.558	14,69%
419	75,91%	276	75,20%	58.616	78,84%	30.153	79,71%
29	5,25%	3	0,82%	2.716	3,65%	954	2,52%
104	18,84%	88	23,98%	13.016	17,51%	6.723	17,77%

371	67,21%	307	83,65%	44.826	60,29%	12.404	32,79%
56	10,14%	7	1,91%	14.606	19,65%	12.320	32,57%
60	10,87%	34	9,26%	4.448	5,98%	3.160	8,35%
65	11,78%	19	5,18%	10.468	14,08%	9.946	26,29%

TARRAGONA		CEUTA	
12.830		25	
8.601	67,04%	9	36,00%
4.229	32,96%	16	64,00%
10.651	83,02%	20	80,00%
395	3,08%	1	4,00%
1.784	13,90%	4	16,00%
10.963	85,45%	19	76,00%
1.135	8,85%	3	12,00%
417	3,25%	3	12,00%
315	2,46%	0	0,00%

## SOLICITUDES DEL NÚMERO DE REGISTRO ÚNICO DE ALQUILER (2/1/2025–12/1/2026)

Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	EXTREMADURA		BADAJOZ	
	1.236		442	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	745	60,28%	285	64,48%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	491	39,72%	157	35,52%
Número total de NRAs en estado definitivo	888	71,84%	301	68,10%
Número total de NRAs en estado provisional	86	6,96%	21	4,75%
Número total de NRAs en estado revocado	262	21,20%	120	27,15%

NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	1018	82,36%	362	81,90%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	43	3,48%	15	3,39%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	168	13,59%	61	13,80%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	7	0,57%	4	0,90%

Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	ORENSE		PONTEVEDRA	
	664		7.291	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	376	56,63%	4.260	58,43%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	288	43,37%	3.031	41,57%
Número total de NRAs en estado definitivo	476	71,69%	5.064	69,46%
Número total de NRAs en estado provisional	78	11,75%	443	6,08%
Número total de NRAs en estado revocado	110	16,57%	1.784	24,47%

NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	602	90,66%	6.545	89,77%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	25	3,77%	206	2,83%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	28	4,22%	355	4,87%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	9	1,36%	185	2,54%

Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	NAVARRA		PAÍS VASCO	
	1.801		5.707	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	1.179	65,46%	3.643	63,83%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	622	34,54%	2.064	36,17%
Número total de NRAs en estado definitivo	1.422	78,96%	4.815	84,37%
Número total de NRAs en estado provisional	27	1,50%	192	3,36%
Número total de NRAs en estado revocado	352	19,54%	700	12,27%

NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	1.416	78,62%	3.896	68,27%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	89	4,94%	494	8,66%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	193	10,72%	857	15,02%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	103	5,72%	460	8,06%

Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	ALICANTE		CASTELLÓN	
	46.516		7.316	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	39.070	83,99%	5.751	78,61%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	7.446	16,01%	1.565	21,39%
Número total de NRAs en estado definitivo	36.075	77,55%	5.677	77,60%
Número total de NRAs en estado provisional	2.113	4,54%	149	2,04%
Número total de NRAs en estado revocado	8.328	17,90%	1.490	20,37%

NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	28.940	62,22%	5.932	81,08%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	16.393	35,24%	1.068	14,60%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	384	0,83%	211	2,88%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	799	1,72%	105	1,44%

CÁCERES		GALICIA		LA CORUÑA		LUGO	
794		15.439		5.166		2.318	
460	57,93%	9.063	58,70%	3.160	61,17%	1.267	54,66%
334	42,07%	6.376	41,30%	2.006	38,83%	1.051	45,34%
587	73,93%	10.788	69,87%	3.479	67,34%	1.769	76,32%
65	8,19%	887	5,75%	255	4,94%	111	4,79%
142	17,88%	3.764	24,38%	1.432	27,72%	438	18,90%

656	82,62%	13.674	88,57%	4.376	84,71%	2.151	92,80%
28	3,53%	672	4,35%	373	7,22%	68	2,93%
107	13,48%	728	4,72%	262	5,07%	83	3,58%
3	0,38%	365	2,36%	155	3,00%	16	0,69%

LA RIOJA		MADRID		MELILLA		MURCIA	
1.390		25.698		19		5.997	
784	56,40%	23.106	89,91%	7	36,84%	4.784	79,77%
606	43,60%	2.592	10,09%	12	63,16%	1.213	20,23%
1.050	75,54%	18.970	73,82%	7	36,84%	3.449	57,51%
41	2,95%	983	3,83%	0	0,00%	469	7,82%
299	21,51%	5.745	22,36%	12	63,16%	2.079	34,67%

1.234	88,78%	3.293	12,81%	16	84,21%	5.038	84,01%
62	4,46%	11.758	45,75%	0	0,00%	480	8,00%
67	4,82%	931	3,62%	3	15,79%	275	4,59%
27	1,94%	9.716	37,81%	0	0,00%	204	3,40%

ÁLAVA		GUIPÚZCOA		VIZCAYA		COM. VALENCIANA	
302		2.366		3.039		72.975	
141	46,69%	1.849	78,15%	1.653	54,39%	59.111	81,00%
161	53,31%	517	21,85%	1.386	45,61%	13.864	19,00%
259	85,76%	2.001	84,57%	2.555	84,07%	55.692	76,32%
8	2,65%	112	4,73%	72	2,37%	3.107	4,26%
35	11,59%	253	10,69%	412	13,56%	14.176	19,43%
179	59,27%	1.684	71,17%	2.033	66,90%	43.990	60,28%
27	8,94%	341	14,41%	126	4,15%	22.877	31,35%
65	21,52%	316	13,36%	476	15,66%	1.170	1,60%
31	10,26%	25	1,06%	404	13,29%	4.938	6,77%

VALENCIA	
19.143	
14.290	74,65%
4.853	25,35%
13.940	72,82%
845	4,41%
4.358	22,77%
9.118	47,63%
5.416	28,29%
575	3,00%
4.034	21,07%

# El Registro de la Propiedad y Mercantil en internet a finales del siglo XX

JUAN MORÁN

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

**A**finales de los años 90 los registradores de España pusimos en marcha un sistema pionero en Europa para acceder a la información registral. Bastaba una conexión a internet para poder conocer al instante (Mercantil) o en un breve plazo (Propiedad) todos los datos relevantes para el tráfico jurídico de una sociedad o una finca.

El camino hasta poner en marcha nuestro FLOTI (Fichero Localizador de Titularidades Inscritas) y nuestro FLEI (Fichero Localizador de Entidades Inscritas) no fue fácil pero ahora, con la perspectiva de 25 años de recorrido, se puede afirmar sin temor a equivocarse que constituyó un rotundo éxito donde se establecieron las bases de la evolución futura, no solo del funcionamiento de los registros sino del propio Colegio.

El origen de este avance tecnológico está en la visión, constancia, trabajo denodado e imaginación de un reducido grupo de registradores que, siendo conscientes de la importancia que a todos los niveles estaba teniendo la creciente e imparable penetración de nuevas tecnologías, diseñaron y pusieron en marcha un sistema que permitía mejorar enormemente el acceso a la información registral.

## UN POCO DE CONTEXTO

Para entender cabalmente el avance que el nuevo sistema supuso es necesario situarlo en su contexto, finales de los años 90' del pasado siglo.

En esa época la extensión de internet era muy limitada y aunque los más curiosos conocían su existencia, muy pocos tenían acceso y lo usaban. Apenas se utilizaba el correo electrónico. En 1995, se estimaba que solo había unos 50.000 usuarios de internet en España. Hacia finales de la década, en el año 2000, la penetración apenas llegaba al 13% de la población, concentrado naturalmente en grandes ciudades.

La situación por aquel entonces del acceso a la información registral tenía, por decirlo así, un amplio margen de mejora. Las notas simples consistían en fotocopias de los folios registrales y la interconexión entre los registros era inexistente.

## ANTECEDENTES

A principios de los 90' se puso en marcha con enorme esfuerzo el llamado BCIR (Base de Datos Central de Índices Registrales) que consistía en un archivo que contenía nombre, apellidos, DNI del titular y folio, n.º y municipio de la finca y poco más. La base de datos se alimentaba con la remisión mensual desde cada Registro al Colegio de un disquete que se grababa ex profeso para esta finalidad. En mi primer destino se había adquirido un ordenador con este exclusivo fin: generar el disquete mensual. Los errores con este sistema eran frecuentes e inevitables y la información limitadísima y muchas veces no vigente o inexacta. Aún así se hizo un esfuerzo considerable para ponerlo en marcha, tanto en cada Registro como en los servicios centrales del propio Colegio. El acceso por los interesados pasaba necesariamente por la petición de información a un registrador y este a su vez lo transmitía al Colegio, donde se introducían los datos, se imprimían y se remitían por fax al Registro remitente y por este al solicitante. La información obtenida se limitaba a enumerar los registros donde el titular tenía fincas inscritas. Para culminar la búsqueda de información había que dirigirse a cada Registro solicitando la información concreta de cada finca habitualmente por correo postal o mediante gestorías locales. Algo se había avanzado respecto de la situación anterior pero la infraestructura de la que disponían los registros no daba para más. El sistema era lento, caro e inseguro.

## NOS PONEMOS EN MARCHA

Las nuevas posibilidades que ofrecía internet hizo que un grupo reducidísimo de registradores en el que figuraban nombres como Joaquín Rodríguez, Javier Angulo, Sergio Regulez y Guillermo Herrero, se plantearan el diseño de un nuevo sistema para obtener una información registral cada vez más demandada, tanto mercantil como de propiedad, que superara definitivamente las carencias del sistema existente. A este primer grupo de "ciber-registradores", como los calificó cariñosamente un decano de aquella época, se unieron posteriormente muchos más que aportaron conocimiento, ideas y horas de trabajo. Fueron muchos los registradores que se implicaron en el proyecto y sin cuyas decisivas aportaciones este hubiera naufragado. El limitado espacio de este apunte impide nom-





Una delegación de la Asociación de Tribunales de Comercio de París visitó el Colegio para conocer el sistema de información mercantil a través de internet más completo de Europa.

brarles a todos. Las dificultades se multiplicaron y el trabajo para superarlas creció y creció.

Se organizaron dos comisiones una para mercantil y otra para propiedad. La primera como punta de lanza tecnológica: el menor número de oficinas, el estar situadas todas en ciudades importantes y tener por objeto personas jurídicas, eliminaba algunos de los obstáculos iniciales. La segunda tuvo que salvar además otras barreras como la dispersión de los registros y su mayor número, las dificultades de conexión en el ámbito rural, la legislación de protección de datos...

Todo esto hubiera sido imposible sin la absoluta implicación de casi todos los departamentos del Colegio (Contabilidad, Fiscal, Comunicación...), especialmente, como es natural, del SSI. Todos se implicaron y aportaron mucho conocimiento y trabajo. Fueron muchos los que participaron en las distintas fases de puesta en marcha del proyecto y es imposible nombrarlos a todos, pero sería injusto no incluir en el capítulo de agradecimientos en el apartado técnico a Angelina Nogués, matemática oscense, especializada en bases de datos, que no escatimó esfuerzos junto con sus compañeros para sacar adelante el FLOTI.

Una vez diseñado el proyecto y constituido un grupo de apoyo técnico en el Colegio había que ponerse en marcha. Todo estaba por hacer: infraestructura tecnológica, comunicaciones, seguridad, servicios de soporte interno y externo, formación, facturación, fiscalidad, convenios...

En cuanto a infraestructura tecnológica apenas había nada aprovechable, tanto en el propio Colegio como, sobre todo, en cada una de las 1.000 oficinas registrales. Cada Registro era un mundo distinto de criterios, formación del personal, procedimientos internos... que era necesario unificar en algunos aspectos.

Y los numerosísimos problemas, grandes y pequeños, poco a poco se fueron abordando y encauzando.

Fueron más de 100 reuniones de las comisiones de registradores y técnicos donde se trataban pormenorizadamente

cada incidencia grande o pequeña de cada Registro y casi como un milagro, el proyecto fue saliendo adelante. Fue un enorme avance tanto interna como externamente.

Internamente por constituir el primer paso importante en la modernización de los registros con unificación de muchos procesos registrales y la puesta en marcha de novedosas herramientas de control. Además la infraestructura de la que se dotaron los registros ha servido de base para muchos de los proyectos que se han puesto en marcha después: intranet, Geobase, o el propio Registro electrónico...

Externamente por la enorme mejora que ha supuesto para la totalidad de los usuarios del Registro demandantes de información societaria o inmobiliaria, desde los particulares a las entidades financieras y administraciones públicas, pasando por tasadoras, gestorías y Cuerpos y Fuerzas de la seguridad del Estado...

Miles de usuarios y miles de peticiones lo corroboran día a día.

Basta un dato para cuantificar la mejora que supuso, en el mes de septiembre de 2025 el tiempo medio desde que un usuario pide una información a un Registro de la Propiedad hasta que la recibe es de 1 hora y 23 minutos. En el Registro Mercantil el acceso a la información es inmediato. ■

*Las nuevas posibilidades que ofrecía internet hizo que un grupo reducidísimo de registradores en el que figuraban nombres como Joaquín Rodríguez, Javier Angulo, Sergio Regulez y Guillermo Herrero, se plantearan el diseño de un nuevo sistema para obtener una información registral cada vez más demandada*

# X Aniversario de la Ley de coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad

Más de 200 especialistas se reunieron para hacer balance de una ley que nació con el objetivo de lograr la coordinación entre estas dos instituciones, en un acto en el que también se hizo entrega de la Medalla de Honor del Colegio de Registradores al director general del Catastro, Fernando de Aragón, por impulsar esta coordinación y sentar las bases para un Catastro preparado para los retos del futuro.

**E**l Colegio de Registradores de España celebró un acto de conmemoración de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, una norma que transformó la relación entre dos instituciones esenciales para la seguridad jurídica y la transparencia: el Registro de la Propiedad y la Dirección General del Catastro. Más de 200 expertos se reunieron en el Ateneo de Madrid para analizar y hacer balance de una ley que cumple ahora diez años.

En la apertura del acto, Teresa López, directora de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores, manifestó que "diez años después de la entrada en vigor de la ley, este aniversario constituye una magnífica oportunidad para mirar al pasado, valorar el camino recorrido y los logros alcanzados, pero también para mirar al futuro con responsabilidad, identificando los desafíos pendientes y asumiendo el compromiso de dar respuesta a los problemas que su aplicación ha planteado".

Posteriormente, el vicedecano del Colegio, Alfredo Delgado, en sus palabras señaló que "la ley exigió un verdadero cambio de mentalidad por parte de todos los operadores implicados: registradores, técnicos, topógrafos y geómetras, que tuvieron que familiarizarse con nuevos conceptos, lenguajes y herramientas", y añadió que "la clave de este proceso ha sido, sin duda, la colaboración, la formación y el intercambio de información".



FOTOS: NACHO MARTÍN

Alfredo Delgado,  
Fernando  
de Aragón y  
Luis Manuel  
Benavides.

Por su parte el vocal de Bases Gráficas y Medio Ambiente del Colegio, Luis Manuel Benavides, destacó en su intervención que es "una ley que nació con un objetivo claro: lograr la coordinación entre Catastro y Registro, aprovechando la tecnolo-

gía, garantizando un intercambio seguro de datos y simplificando procedimientos para ofrecer un servicio más eficiente a ciudadanos y administraciones".

## HOMENAJE

El acto organizado para hacer balance del X aniversario de esta ley sirvió también para hacer un especial reconocimiento por parte de los registradores al director general del Catastro, Fernando de Aragón, entregándole la Medalla de Honor del Colegio de Registradores. En sus palabras de *laudatio*, Luis Manuel Benavides señaló que "gracias a su trabajo, el Catastro es hoy una institución más moderna, más fuerte y conectada con la realidad tecnológica y social". Y añadió que "Fernando de Aragón no solo ha impulsado la coordinación con el Registro, sino que ha sentado las bases para un Catastro preparado para los retos del futuro. Y todo ello lo ha hecho con una actitud ejemplar, inspirando confianza y respeto a los que han tenido la suerte de trabajar a su lado o compartir estos últimos 4 años, como es mi caso".

En su intervención, Fernando de Aragón agradeció la concesión de la Medalla de Honor del Colegio de Registradores y elogió los beneficios de la ley de coordinación porque reduce incertidumbres, evita





En las mesas redondas se abordaron los logros alcanzados durante los 10 años de esta ley.



solapamientos, aporta coherencia al sistema y, sobre todo, beneficia al ciudadano al simplificar trámites, reducir costes, evitar conflictos y generar confianza.

Además, en sus palabras el director general del Catastro expresó que en el futuro afrontaremos nuevos retos, como el desarrollo de una coordinación aún más plena entre Catastro y Registro, apoyada en los avances tecnológicos y en la mejora continua de los sistemas de información, siempre con la misma voluntad de cooperación que nos ha traído hasta aquí. "Nada de esto habría sido posible sin la colaboración generosa de los equipos técnicos y jurídicos que han participado en este proceso. A todos ellos quiero expresar mi agradecimiento", concluyó de Aragón.

El acto contó también con dos mesas redondas integradas por responsables del Catastro y del Registro de la Propiedad en las que se analizaron los 10 años de implementación de esta ley. La primera de ellas, denominada *Una mirada al pasado*, contó con la participación de Jesús Puebla, subdirector general de Gestión Catastral; Andrés Díez, decano del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica, y de los registradores Rocío Perteguer, Gabriel Grajera y Pedro Fandos. En la segunda mesa,

*Una mirada al futuro*, intervinieron Juan Carlos Ojeda, de la Dirección General del Catastro; Fernando Serrano, vocal asesor de la Dirección General del Catastro; José A. Solórzano, gerente regional del Catastro de Madrid; el vocal de Bases Gráficas del

Colegio de Registradores, Luis Benavides, y los registradores Isabel Cabra y Joaquín Delgado. En sus intervenciones analizaron una década de aplicación práctica de la Ley 13/2015 y compartieron perspectivas sobre su evolución futura. ■



Fernando de Aragón.



Teresa López.

Fernando de Aragón elogió los beneficios de la ley de coordinación porque reduce incertidumbres, evita solapamientos, aporta coherencia al sistema y, sobre todo, beneficia al ciudadano al simplificar trámites, reducir costes, evitar conflictos y generar confianza

# X aniversario de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario

**ALBERTO ANTÓN MERINO, RUBÉN MARTÍNEZ NAVERA  
Y PEDRO JESÚS ORTIZ TORO**

GEÓMETRAS EXPERTOS

**L**a Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, es una reforma estructural de gran calado que celebra su décimo aniversario. Esta legislación fue concebida como la solución "deseable e inaplazable" ante la problemática histórica de la desconexión institucional y funcional entre el Catastro Inmobiliario (orientado a fines fiscales) y el Registro de la Propiedad (enfocado a la seguridad del tráfico jurídico). Esta dualidad había generado inconsistencias profundas donde las descripciones literales no coincidían con la realidad física, alimentando la incertidumbre y la litigiosidad.

La finalidad primordial de la Ley 13/2015 es lograr un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica y simplificando la tramitación administrativa. Esto obligó a abandonar la descripción puramente literal en favor de la dimensión espacial. El nuevo paradigma descriptivo se basa en la incorporación de una Representación Gráfica Georreferenciada (RGG) a la información registral de la finca en determinados supuestos.

La implementación de la RGG supuso una "verdadera revolución" técnica, ya que exige la estandarización de la metodología, utilizando el formato GML, adaptándose a la normativa europea INSPIRE para garantizar la interoperabilidad de los datos espaciales. Al incorporar e inscribir la RGG, el sistema hipotecario español le otorga una presunción de veracidad (Art. 10.5 LH) respecto a la ubicación y delimitación geográfica del inmueble. Este cambio desplaza el riesgo de litigio derivado de la imprecisión de los linderos del ámbito judicial contencioso al ámbito de la calificación registral y la oposición de colindantes (Art. 199 LH). La protección del tercero adquirente se ve reforzada una vez que la RGG es inscrita, haciendo que el colindante disconforme deba judicializar el conflicto post-inscripción.

La reforma impone un nuevo tipo de calificación registral que no es una mera comprobación jurídica de títulos, sino que implica el uso de herramientas técnicas para verificar que la RGG no invada fincas colindantes ya inscritas o, fundamentalmente, que no invada el dominio público. Esta doble naturaleza de la calificación es una de las mayores innovaciones de la Ley 13/2015.

Todo ello ha trasladado los costes de generación de la RGG al ciudadano particular que promueve la coordinación o rectificación descriptiva, lo que, si bien es natural para el promotor, puede representar una barrera de entrada para operaciones menores o para los colindantes afectados.

El Artículo 199 de la Ley Hipotecaria se ha convertido en el "procedimiento rey" para la concordancia de la descripción registral con la realidad física. Este procedimiento requiere la notificación a los titulares de las fincas registrales colindantes que puedan verse afectados, garantizando robustos mecanismos de audiencia y salvaguarda de terceros.

La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha sido crucial para interpretar la ley, revelando los principales puntos de fricción legal. Un conflicto recurrente es la oposición del colindante. La DGSJFP ha reafirmado que la oposición de quien no es titular registral de la finca colindante (ej. mero titular catastral o poseedor) no puede, por sí misma, impedir automáticamente la georreferenciación. Esta interpretación protege la seguridad registral tradicional, permitiendo al registrador continuar con la inscripción si considera que la oposición no está fundada en un derecho inscrito o no demuestra fehacientemente una invasión. La doctrina también ha reforzado la salvaguarda del dominio público, obligando al registrador a contrastar la RGG con bases de datos públicas para denegar la inscripción si existe invasión demanial. Además, la influencia de la RGG se extiende a operaciones clave como la inscripción de obra nueva y la constitución de derechos reales limitados (como el derecho de superficie) que recaigan sobre una porción de suelo, exigiendo la delimitación geoespacial.

Desde el sector técnico, el punto de mayor tensión reside en la calidad del dato. Se advierte que, si bien las RGG generan "fuertes presunciones jurídicas de veracidad," su calidad técnica es a menudo deficiente, lo que lleva a que la fe pública registral pueda estar protegiendo un error material. Para mitigar este riesgo, existe una necesidad urgente de regular adecuadamente la información gráfica. Se demanda establecer tolerancias de precisión y hacer preceptiva la metadatización, que implica describir la precisión obtenida y la metodología aplicada donde estos metadatos se sumen al expediente registral.

A pesar de las fricciones, la ley promete una reducción potencial de la litigiosidad por linderos, canalizando las disputas a la fase preventiva (registral), lo que contribuye a la eficiencia general del sistema. La certeza sobre la delimitación física de una finca coordinada a partir de una participación proactiva del técnico para con los afectados colindantes, además de contar con datos contrastados con una precisión adecuada y sus metadatos, aportan transparencia reduciendo el riesgo subyacente en la garantía hipotecaria, beneficiando a los propietarios, a las entidades financieras y potencialmente mejorando las condiciones de financiación. ■

# COMPROMETIDOS CON EL MEDIO AMBIENTE

 Colegio de Registradores

 ColegiodeRegistradores

 @Registrador\_es

 Colegio de Registradores Corpme

 registrador\_es

## LOS REGISTRADORES Y LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

**Los Registradores españoles están plenamente comprometidos con la sostenibilidad y el Medio Ambiente.** Los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles suponen un soporte estructural insustituible para su protección. El conocimiento por los ciudadanos y la Administración de la información medioambiental asociada al territorio (calificación urbanística, medioambiental o administrativa), fortalece su defensa, y permite al registrador colaborar activamente en su protección.

### A través del Registro de la Propiedad se puede proteger:



**Las costas.** El registrador examina la línea de dominio marítimo terrestre que define el dominio público y las servidumbres de protección, impidiendo, según el caso, la inscripción de inmuebles o la ampliación de su volumen edificable.



**El certificado de eficiencia energética.** Se hace constar la calificación energética del inmueble, en el libro del edificio depositado en el Registro de la Propiedad, y en todas las transmisiones de las viviendas.



**Los suelos quemados.** El Registro de la Propiedad debe de informar sobre esta circunstancia, con la consiguiente obligación de destinar a uso forestal la superficie quemada durante al menos 30 años.



**La huella de carbono.** El ciudadano podrá hacer constar en su inmueble el cálculo de su huella de carbono, con el fin de dar visibilidad a su compromiso con la reducción de la misma.



**Los suelos contaminados.** La constancia registral de un suelo como contaminado permite al registrador apreciar "la suspensión de la ejecutividad de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo en el caso de resultar incompatibles con las medidas de limpieza y recuperación del terreno que se establezcan, hasta que éstas se lleven a cabo o se declare el suelo como no contaminado".



**Los espacios naturales protegidos.** La información perimetral referida a espacios naturales protegidos, Red Natura 2000, los montes de utilidad pública y los dominios públicos de las vías pecuarias y zonas incluidas en el Inventario Español de Zonas Húmedas, integradas en el Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, quedará siempre incorporada al sistema de información geográfica de la finca registral, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

**En el Registro Mercantil se deposita, junto a las cuentas anuales, el informe medioambiental de las empresas.** Este documento permite no sólo a la Administración controlar el cumplimiento por parte de las empresas de la normativa medioambiental, sino también a los ciudadanos y potenciales consumidores exigirles la adopción de aquellas medidas medioambientales que no hayan implementado así como conocer la inversión que realizan en proteger o mejorar el Medio Ambiente.

ENTREVISTA

PRESIDENTE DE LA  
FUNDACIÓN COLOQUIO  
JURÍDICO EUROPEO

# Pedro Cruz Villalón



Una constitución común europea entendida de manera convencional está fuera de nuestro horizonte temporal

En el mes de octubre de 2025 ha sido elegido Pedro Cruz Villalón presidente de la Fundación Coloquio Jurídico Europeo, por fallecimiento del anterior presidente y fundador Ernesto Garzón Valdés.

Querido Pedro, llegas a esta fundación, que pretende fomentar el intercambio de ideas en el ámbito de la comunidad que forman los juristas europeos, después de una larga carrera internacional. En tu juventud cursaste estudios de posgrado -entre 1969 y 1971- en la Universidad de Friburgo (Alemania). Has sido letrado, magistrado y presidente del Tribunal Constitucional. Has realizado una estancia de un año como *fellow* del Instituto de Estudios Avanzados de Berlín -entre 2001 y 2002-. Eres académico de la Akademie der Wissenschaften de Göttingen. Y entre 2009 y 2015 has ejercido como Abogado General del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. A lo largo de todos esos años has establecido relaciones profesionales y de amistad con grandes juristas europeos, lo que te hace particularmente idóneo para

---

**presidir la Fundación, puesto que se trata de traer a su ámbito a las mejores cabezas de los diversos Derechos que conviven en Europa. ¿Qué esperas del diálogo entre distintas perspectivas jurídicas de los mismos problemas?**

Ante todo, gracias por tus generosas palabras de presentación, y ya de paso por tomar la iniciativa de entrevistarme. "Registradores" es en este momento la mejor tribuna para presentar lo que la Fundación Coloquio Jurídico Europeo se propone para los próximos años. Representa un immense honor para mí asumir el puesto de presidente de la fundación. Ernesto Garzón deja entre nosotros un recuerdo imborrable. De lo que se trata ahora es de continuar como mejor podamos su legado.

En este sentido, permíteme que subraye cuál es el legado que deja Ernesto y con él, el del corto número de personas que, como tú, tanto habéis hecho por mantener viva la llama de la fundación. En particular, vuestra idea de plasmar en una serie editorial singular cada uno de los seminarios es hoy una soberbia carta de presentación cuando se trata de atraer a ponentes de reconocida relevancia. En la actualidad, esta serie, de características físicas tan reconocibles, diseño tuyo por cierto, existe tanto en papel como de forma electrónica "en abierto", alojada en la página de la fundación.

Yendo a tu pregunta, haces bien cuando hablas del "diálogo entre distintas perspectivas en torno a los mismos problemas". Cuando creasteis la fundación la palabra *diálogo* carecía de la centralidad que hoy ha alcanzado, singularmente en la forma de diálogo entre tribunales nacionales y supranacionales europeos. Esta es una fórmula y casi un expediente para encarar la compleja arquitectura de la Unión Europea en su vertiente judicial. Tratándose de los juristas europeos, sin más calificativos, el diálogo es un modo normal de avanzar en la construcción de una cultura común europea en el ámbito del Derecho. Esta fundación se ha convertido a lo largo de los años en una especialista en este diálogo jurídico. Esta es su especialidad y es en ella donde la fundación sigue empeñada en la excelencia.

**Pero permíteme que, antes de adentrarnos en las particularidades de la Fundación, te haga algunas preguntas sobre las experiencias de tu trayectoria profesional. Desde tu perspectiva de presidente del Tribunal Constitucional -entre 1998 y 2001-, ¿qué papel crees que juega el Derecho comparado en la solución de los problemas constitucionales?**

Para empezar, el Derecho comparado es un ámbito fascinante en el espacio jurídico europeo, por las particularidades que ahí presenta. El inmenso patrimonio común que

representa el ordenamiento de la Unión se ha construido a partir de nociones que inicialmente eran sólo nacionales, en unas combinaciones de elementos comunes y de elementos diversos. La comparación es por tanto parte del trabajo ordinario tanto del legislador como del juez de la Unión.

Ya más en concreto y, como tú dices, desde la perspectiva de la justicia constitucional, partimos de la premisa de una Constitución que en una medida importante se había nutrido del constitucionalismo de nuestros vecinos, en particular, el del ciclo inmediato a 1945. Esta fuente de inspiración que fue primero para el poder constituyente y en seguida también para el legislador, singularmente orgánico, se prolongó de manera espontánea en la justicia constitucional. A diferencia de otros tribunales constitucionales, el nuestro prescinde de citas de autoridad o de doctrina foránea. Sin embargo, eso no quiere decir, que el tribunal, siempre que ha sido necesario no haya buscado el beneficio del Derecho comparado en su proceso de elaboración y de deliberación de las ponencias. Pero hay que advertir que no se trata nunca de una recepción mecánica. Se debe ser siempre particularmente atento a la recepción descontextualizada de institutos o de categorías nacidos, por así decir, "en otros climas".

**Tú te has ocupado en una de tus obras de lo que has llamado la *constitucionalización* de Europa. ¿Cómo ves la marcha de la integración europea? ¿Qué evolución crees que es necesaria para llegar a tener una constitución común en Europa?**

El objetivo que la Unión persigue se expresa en una fórmula que interioriza la gradualidad, "una unión cada vez →

**"El diálogo es un modo normal de avanzar en la construcción de una cultura común europea en el ámbito del Derecho. Esta fundación se ha convertido a lo largo de los años en una especialista en este diálogo jurídico"**



Pedro Cruz  
Villalón y  
Antonio Pau.

→ más estrecha entre los pueblos de Europa". Así dice el artículo primero del Tratado de la Unión Europea en su segundo párrafo. El término "constitucionalización" es ambiguo, pero entendido como incorporación de lo que podríamos llamar el imaginario constitucional me parece una forma válida de contribuir al proceso de integración europea. Con esto me refiero a pensar Europa en términos constitucionales y en este sentido dotarla de institutos y procesos que, más allá de todas las particularidades, desempeñen la función de sus equivalentes en los Estados. En este sentido, una constitución común europea entendida de manera convencional está fuera de nuestro horizonte temporal. Por eso, la tarea es la de perseguir conquistas graduales, de las que quizás podamos hablar en otro momento.

**Volviendo a la Fundación. La brecha entre el common law y el Derecho continental es más grande en el ámbito del Derecho privado que en el del Derecho público. ¿Te parece especialmente útil el diálogo entre juristas de uno y otro sistema?**

Desde el Brexit el desequilibrio que ya existía en Europa entre *common law* y derecho continental, en favor de este último, se ha vuelto todavía más pronunciado. Con independencia de ello, el *common law* es parte de nuestro patrimo-

"El Derecho comparado es un ámbito fascinante en el espacio jurídico europeo, por las particularidades que ahí presenta. El inmenso patrimonio común que representa el ordenamiento de la Unión se ha construido a partir de nociones que inicialmente eran sólo nacionales"

nio jurídico europeo, tanto si nos limitamos a la Unión como si nos situamos en el espacio más amplio del Consejo de Europa y del Tribunal Europeo de Derecho Humanos. Esencialmente, el *common law* me parece más *dialogante* que el derecho continental, lo que ya pone de manifiesto que los continentales por así decir podemos aprender de él. Y estoy seguro de que también ellos están aprendiendo de nosotros.

**Las sesiones de la Fundación se han venido estructurando, en estos años, en dos partes o momentos: la ponencia, mantenida ordinariamente por un jurista extranjero- y la coponencia -defendida ordinariamente por un jurista español-. La coponencia, a veces se ha contrapuesto a la ponencia, y en otras ocasiones ha abundado en las mismas tesis y las ha enriquecido. ¿Piensas mantener este mismo esquema organizativo, o piensas introducir algunas modificaciones?**

Yo a esto te respondería, primero que nada, diciendo que la idea de la fundación en este momento es la de reforzar su colegialidad, el trabajo en equipo. Es muy oportuno el que destaque la celebración de seminarios como la marca por excelencia de la fundación. En esto, como bien sabes, estamos en un proceso de reflexión y de tanteo. En estos seminarios hay dos piezas esenciales, la ponencia y el debate. Con independencia de que las sesiones puedan ser seguidas de manera telemática, pretendemos reforzar el momento de debate, particularmente en punto a presencialidad. Es evidente que ello requiere trabajar la asistencia de manera individualizada según los temas. A partir de ahí, entre esas dos piezas hemos situado de siempre una coponencia, que puede cohabitar con un esquema de dos comentaristas o *discussants*. Por fin, pretendemos reforzar el proceso de selección de los temas objeto de los seminarios. Queremos mantener la línea de celebrar un número reducido de seminarios al año, lo que permitirá trabajar en la organización de cada uno de ellos de manera individualizada.

**Con tu presidencia es de augurar una notable revitalización de la Fundación. Tu dedicación más próxima a sus tareas -Ernesto Garzón, con notable esfuerzo, tenía que venir desde Alemania a las sesiones- y tu conocimiento de los grandes juristas de otras latitudes, hará que la Fundación funcione con más regularidad de como lo venía haciendo en estos últimos años, y que se vaya enriqueciendo esa magnífica colección de volúmenes en que quedan cristalizados para el futuro, los debates que se producen en su seno. ■**

**Por Antonio Pau**

Registrador de la propiedad y consejero de Estado

# Del Registro electrónico al Registro ¿inteligente?



**PAU CUQUERELLA**

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD,  
MERCANTIL Y DE BIENES MUEBLES.  
PROFESOR ASOCIADO DE DERECHO PRIVADO

## 1 La revisión funcional de los registros de bienes

El Derecho está vinculado a un nivel técnico que condiciona tanto sus normas como sus principios y valores. En el contexto actual de transformación tecnológica digital, se hace imprescindible revisar las instituciones jurídicas para adaptarlas funcionalmente o sustituirlas por otras más eficaces. Este planteamiento es especialmente predicable de los registros jurídicos de bienes, concebidos como instrumentos de publicidad al servicio del tráfico jurídico. Su utilidad radica en fortalecer la seguridad del tráfico y de los derechos, lo que ha sido ampliamente demostrado desde el análisis económico del Derecho. Por tanto, la revisión de los registros debe ser funcional y operativa, no conceptual.

En este marco, la inteligencia artificial (IA) emerge como un conjunto de métodos y técnicas que imitan la inteligencia humana y que han penetrado en la práctica jurídica. Estas tecnologías permiten la automatización de tareas rutinarias, como la revisión de contratos, el análisis de datos masivos y la predicción de resultados judiciales, e incluso, en algunos casos, la automatización de decisiones. Sin embargo, su implementación en los registros jurídicos debe ser cuidadosamente evaluada para no comprometer la seguridad jurídica como valor fundamental que estos aportan.

La discusión sobre los registros jurídicos y la inteligencia artificial se desarrolla en tres coordenadas: los registros jurídicos de bienes como objeto del debate (en contraposición a los registros administrativos), el soporte electrónico como primer paso de modernización (consolidado en el espacio europeo) y las implicaciones de la implementación de herramientas basadas en sistemas de IA.

## 2 ¿El Registro inteligente?

La inteligencia artificial se define como la ciencia que permite diseñar máquinas capaces de realizar tareas que requieren inteligencia, adaptándose y aprendiendo por sí mismas. Según el Reglamento (UE) 2024/1689, un sistema de IA es una máquina diseñada para funcionar con distintos niveles de autonomía, mostrando capacidad de adaptación tras su despliegue. Estos sistemas se basan en algoritmos que pueden ser deterministas o no deterministas, siendo los últimos los que permiten el aprendizaje automático.

Existen tres tipos principales de sistemas de IA, según su utilidad: la inteligencia artificial débil, que se centra en tareas específicas; la inteligencia artificial fuerte, que aún no existe, pero se espera que pueda resolver problemas mejor que los humanos en el futuro; y la superinteligencia, que busca superar las capa-

cidades humanas. Las tecnologías que sustentan la IA incluyen el aprendizaje automático, el aprendizaje profundo, el procesamiento del lenguaje natural, los sistemas expertos, la visión artificial, el reconocimiento del habla y la planificación automática.

La incorporación de herramientas basadas en sistemas de IA a la práctica jurídica (Legal Tech) es ya una tendencia consolidada. Estas herramientas, basadas en sistemas de IA débil, se utilizan para automatizar tareas burocráticas, sugerir pasos de procedimiento, predecir resultados judiciales y apoyar la toma de decisiones. Aunque inicialmente se asociaron con la abogacía, su uso se ha extendido a otros operadores jurídicos, incluyendo la administración y la jurisdicción.

En el ámbito registral, la implementación de estas herramientas plantea preocupaciones sobre si pueden sustituir la decisión humana. En el caso de los registros jurídicos, la función del registrador como garante de la legalidad y la seguridad jurídica impide que las herramientas basadas en sistemas de IA asuman funciones decisorias. Sin embargo, estas tecnologías pueden ser útiles como herramientas instrumentales para apoyar la labor del registrador, siempre bajo su supervisión.

La implementación de herramientas basadas en sistemas de IA en los registros jurídicos requiere abordar tres cuestiones cordiales:

- el alcance de sus funciones que pueden desempeñar: siempre instrumentales, como la automatización de tareas rutinarias, pero no funciones decisorias, como la calificación registral, que implica un juicio de legalidad que requiere ponderación y motivación, teniendo presente, además, que la baja explicabilidad de algunos sistemas de IA, como los basados en aprendizaje profundo, puede comprometer el derecho al recurso y la tutela registral efectiva;
- las implicaciones normativas: los sistemas de IA utilizados en los registros jurídicos podrían considerarse de bajo riesgo, según la clasificación del Reglamento, siempre que no influyan sustancialmente en la toma de decisiones ni planteen riesgos importantes para la salud, seguridad o derechos fundamentales;
- y la protección de datos personales: los registros jurídicos son ficheros de datos personales y su tratamiento debe cumplir con la normativa de protección de datos, de suerte que en el desarrollo y despliegue de herramientas basadas en sistemas de IA, es fundamental garantizar la anonimización de los datos utilizados. Asimismo, el entrenamiento debe basarse en datos de calidad, por lo que puede afirmarse sin duda que las corporaciones registrales nacionales son idóneas para liderar este proceso de diseño de herramientas. ■

# Seguridad jurídica preventiva y mercado de crédito inmobiliario con garantía de opción de compra

**RAFAEL ARNAIZ RAMOS**

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. PROFESOR ASOCIADO  
DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BARCELONA

**R**ecientemente hemos tenido noticias, a través de los medios de comunicación, de la existencia de varios procedimientos penales en que aparecen investigados, entre otras personas, determinados notarios, en los que se dilucida la posible existencia de delitos cometidos a través de operaciones formalizadas en escrituras públicas notariales de opción de compra. Operaciones que, presuntamente, encubrirían créditos inmobiliarios en los que el deudor, sin saberlo, y para el caso de incumplimiento de su obligación de devolver lo prestado con sus intereses y costes, concede al prestamista un derecho a decidir y formalizar unilateralmente la compra de su vivienda, por un precio inferior al de mercado, y compensando su pago con el importe de lo que el prestamista manifieste adeudado por todos los conceptos.

Más allá de lo que de tales procedimientos penales pueda resultar, es doctrina actual de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la de que determinadas operaciones de opción de compra, redactadas de acuerdo con un modelo estandarizado que ha hecho fortuna entre prestamistas profesionales, disimulan un contrato de financiación con garantía real consistente en una "*traba del bien en función de garantía*", en la que las medidas establecidas por el legislador para la protección del deudor en la ejecución para este tipo de garantías "*brillan por su ausencia*". Modelo que incluye, con redacción predeterminada e idéntica, un pacto de ejecución de la opción de carácter unilateral, la posibilidad de que el optante descuento del precio a pagar en el momento de la compra cualesquiera cantidades entregadas al concedente con carácter anticipado, un poder irrevocable conferido por el deudor al prestamista con facultades para autocontratar, y una cláusula, -prerredactada e incluida como cláusula de estilo-, en la que el notario da fe de que el deudor manifiesta en el acto del otorgamiento, "*antes de dar continuidad a la lectura de la presente escritura de opción de compra*", que el precio ha sido debidamente tratado y estudiado, que han existido negociaciones previas que satisfacen sus intereses, que no se encuentra en situación de vulnerabilidad ni de necesidad imperiosa de vender, que comprende claramente lo que va a firmar y que en caso alguno considera que la parte optante actúe de mala fe o aprovechándose de ninguna circunstancia personal.

La doctrina de la Dirección General contraria a la inscripción de tales operaciones, aunque consolidada en esta

fecha, ha sido tardía en relación con el momento temporal en que el modelo de escritura al que nos referimos comienza a circular. Así, en Resolución de 27 de octubre de 2020, el Centro Directivo declaraba la inscribibilidad de las operaciones de opción de compra formalizadas según tal modelo, al considerar que ni el registrador, ni ella misma por vía de recurso, podían hacer apreciaciones subjetivas que desvirtuaran lo que las partes habían afirmado ante notario, pues ello rebasa el ámbito de la calificación e invade funciones jurisdiccionales que se han de desarrollar en el ámbito de un procedimiento contradictorio. Con ello, la posición de los prestamistas quedó extraordinariamente reforzada, dado el carácter vinculante que para los registradores tiene la doctrina de la Dirección General estimatoria del recurso contra la calificación.

No obstante, la persistencia de algunos registradores en calificar negativamente las escrituras redactadas según tal modelo, -alegando nuevos defectos no revisados con anterioridad por el Centro Directivo-, dio lugar a que éste, por vía de acumulación de recursos, percibiera por fin hasta qué punto se ha expandido la utilización de un modelo estandarizado de escritura que disimula con éxito créditos inmobiliarios en los que se elude todo control legal de protección del deudor. Y así, en Resolución de 9 de septiembre de 2024, -completando el giro ya anunciado en resoluciones anteriores del mismo año-, el Ministerio de Justicia abandona su doctrina anterior y dónde durante años afirmó la necesidad de que la calificación registral atienda a lo expresamente manifestado por las partes, -dejando a un lado "elucubraciones" más propias del ámbito judicial-, afirma ahora la posibilidad de calificar atendiendo a la intención evidente de las partes si las palabras utilizadas aparecieren contrarias a aquella, de acuerdo con la regla interpretativa establecida en el artículo 1281.2 del Código Civil. Y sobre tal base, confirma calificaciones registrales idénticas a las antes revocadas y deja fuera del Registro tales operaciones.

En lo que se refiere al ámbito territorial de Cataluña, -en donde son autorizadas o ratificadas la mayor parte de estas operaciones-, esta doctrina desfavorable a la inscripción solo ha sido aceptada por la Generalitat a regañadientes. Así, en Resolución de fecha 10 de febrero de 2025, -referida a una escritura redactada según el idéntico modelo estandarizado en el que el Ministerio ve una traba inmobiliaria no válida ni inscribible-, la Dirección General de Derecho y



Entidades Jurídicas, -previa declaración de su competencia y de que no se considera vinculada por el criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública-, ve un negocio jurídico válido, ajustado a la regulación catalana de la opción de compra y a la no prohibición en el derecho catalán del pacto comisorio y señala que el registrador, al entender existente una operación de financiación inmobiliaria no inscribible, se extralimita del ámbito propio de la calificación registral, hace juicios de valor y conjeturas sobre el contrato, apoya su criterio en meras sospechas, actúa de forma contraria a la buena fe que ha de presumirse entre los otorgantes, y les genera indefensión. Sin embargo, a la hora de decidir sobre la inscripción, y pese a lo dicho, la Generalitat resuelve, de forma sorprendente, confirmar la denegación, y ello sobre la base de sus propias "sospechas", que la llevan a pensar que se está encubriendo una operación financiera contratada de forma habitual por un prestamista profesional, a quien exige la inscripción en el Registro de prestamistas previsto en la Ley 5/2019.

En todo caso, lo que aquí se describe es un fallo de gran relevancia en el sistema de seguridad jurídica preventiva, -insistimos, preventiva-, que se articula a través de la intervención notarial y la calificación registral realizada, en primera instancia por los registradores, y en vía de recurso por las respectivas Direcciones Generales, tanto del Ministerio de Justicia como, en el ámbito territorial de Cataluña, de la Generalitat. Fallo que afecta, sobre todo, a la intervención notarial, que es la que de forma presencial interactúa con las partes y a la que corresponde apreciar su capacidad natural, indagar su verdadera voluntad, y adecuar el negocio jurídico a los requisitos de validez establecidos por la ley. Intervención notarial en la que, no se puede olvidar, el legislador ha depositado, en el ámbito de los créditos inmobiliarios, la competencia y, por tanto, la responsabilidad de garantizar del cumplimiento del principio de transparencia material, a través de la autorización de un acta previa que permite comprobar la recepción por el prestatario de la documentación precontractual y su comprensión suficiente de lo que va a firmar.

Y fallo que afecta, igualmente, a la calificación registral, aunque sea a través de su revisión vía recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, pues su doctrina anterior, -en que declaraba la inscribibilidad de las opciones de compra redactadas según el modelo al que nos referimos-, facilitó la inscripción de cientos o, probable-

*La persistencia de algunos registradores en calificar negativamente las escrituras redactadas según tal modelo, -alegando nuevos defectos no revisados con anterioridad por el Centro Directivo-, dio lugar a que éste, por vía de acumulación de recursos, percibiera por fin hasta qué punto se ha expandido la utilización de un modelo estandarizado de escritura que disimula con éxito créditos inmobiliarios en los que se elude todo control legal de protección del deudor*

mente, miles de operaciones de este tipo. Operaciones en las que el ejercicio unilateral de la opción y, con él, la consumación del comiso a través del cual el prestamista adquirirá el dominio de la vivienda del deudor, tendrá que inscribirse, dada la imposibilidad de discutir la validez del derecho de opción inscrito fuera de un procedimiento judicial de carácter contradictorio. Así lo ha declarado ya la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 5 de marzo de 2025.

Del escenario expuesto cabe concluir no solo la necesidad de incrementar la diligencia en la intervención notarial de negocios jurídicos que puedan disimular operaciones de crédito inmobiliario no sujetas a las cautelas legales que protegen a los deudores, y de reforzar la posibilidad de que la calificación registral aprecie la intención evidente de las partes si resulta contraria al tenor literal de las palabras, sino también la necesidad de promover una regulación legal que ordene la utilización de la opción de compra como garantía real de préstamos concedidos por prestamistas profesionales a personas físicas. Garantía real que, en la medida en que la operación en que se constituya guarde la debida transparencia material y formal, asegure el equilibrio necesario para evitar el enriquecimiento injusto del acreedor, y garantice la intervención suficiente del deudor en la ejecución de la garantía, debe entenderse no sólo válida sino también necesaria, en cuanto exigida por el mercado. ■

# Un 2025 disfuncional: un 2026 esperanzador

PILAR GARCÍA DE LA GRANJA

PERIODISTA



**E**mpezamos un nuevo año, y parece un momento adecuado para pensar sobre el que murió y el que ahora nace. Todos lo hacemos, consciente o inconscientemente, y es una costumbre que debemos fomentar. Mejorar nuestra vida, nuestra relación con los demás, nuestras capacidades, exige saber qué hacemos mal y proponernos una rectificación suficiente.

Todos los analistas coinciden en señalar la incertidumbre como la característica fundamental de nuestro tiempo. La época de un mundo dividido en dos partes, con un liderazgo natural en cada lado, terminó con los Estados Unidos como única potencia relevante. Enseguida, el equilibrio mundial se hizo mucho más complejo. La presidencia de Biden supuso un paréntesis inactivo, pero el retorno de Trump nos llena de dudas. Es imposible estar al día de la imposición de aranceles, no sabemos el verdadero propósito de los americanos en Ucrania o Venezuela, las señales que se emiten en relación con China son confusas, cuando no contradictorias. Sabemos que China quiere sustituir el liderazgo de Rusia, pero en el otro lado del mundo. El país se ha especializado, y se ha convertido en la fábrica del mundo. Empezó siendo el proveedor de todo lo barato, para terminar rivalizando con los alemanes en el sector de los automóviles.

Los europeos decidimos suicidarnos abriendo las fronteras indiscriminadamente, y abrazando la secta verde, lo que sólo podía llevar a un empobrecimiento generalizado que se está volviendo contra sus promotores. Todas las capitales europeas comparten el diagnóstico: unas políticas profundamente equivocadas acompañadas de una burocracia disfuncional muy alejada de la realidad. Una obsesión enfermiza por construir Europa evocando una imagen mítica de una realidad más cultural que política. Una incapacidad de tomar decisiones que se impongan al *establishment* ideológico para mejorar la vida de los ciudadanos.

Todo ello nos lleva a la imposibilidad radical de saber cómo va a evolucionar el mundo, qué fuerzas tienen las mayores probabilidades de éxito, qué valores triunfarán en un entorno confuso. Estamos en el comienzo de otro salto tecnológico cuántico que va a cambiarlo todo. Mientras Elon Musk ha construido de la nada una empresa que ya está planeando llegar a Marte, la Inteligencia Artificial lo está cambiando todo, y no sabemos si será para bien o para mal.

¿Y qué decir de España? Un gobierno sin respaldo parlamentario. Una oposición sin posibilidad de sustituirlo sin elecciones. Constantes revelaciones sobre asuntos de corrupción. Puesta en duda constante del modelo institucional que tan bien ha funcionado durante 40 años. Y ningún modelo de lo que queremos ser como país.

Necesitamos pensar en el futuro, diseñar un modelo de prosperidad. Olvidarnos de lo irrelevante y de lo estéril, y concentrarnos en lo que sea útil para nuestro futuro. No soy optimista, pero me queda la esperanza de que ocurra. ¡Feliz 2026 esperanzador! ■

*¿Y qué decir de España? Un gobierno sin respaldo parlamentario. Una oposición sin posibilidad de sustituirlo sin elecciones. Constantes revelaciones sobre asuntos de corrupción. Puesta en duda constante del modelo institucional que tan bien ha funcionado durante 40 años. Y ningún modelo de lo que queremos ser como país*

# Qué será, qué será, qué será...



PATRICIA ROSETY

PERIODISTA

**A** veces, cuando tengo que escribir un artículo me vienen a la cabeza algunas canciones. Y en esta ocasión, en la que nos piden que hablemos de lo que pasó el año pasado o de lo que pasará en 2026, me viene un tema que hicieron popular José Feliciano y Ricchi e Poveri, escrito por los italianos Jimmy Fontana y Franco Migliacci, que se estrenó en el Festival de San Remo de 1971 y que quedó en el segundo puesto: "¿Qué será?". Seguro que ustedes se ponen a tararearla.

Sabemos muchas cosas que van a pasar, están en el calendario, otras nos las imaginamos, y otras nos sorprenderán. Aunque no sé si a estas alturas nos va a sorprender ya algo. Este año, 2026, nos viene repleto de asuntos judiciales, como ocurrió en 2025. Causas y juicios pendientes que afectan al PSOE, al gobierno y a la familia del presidente Sánchez, como el caso de su hermano David y el de su mujer, Begoña Gómez.

Algunos de estos protagonistas, Ábalos y Koldo, pasarán directamente al banquillo en primavera por la trama de las mascarillas. El conocido como "Caso Koldo" sentará en el banquillo del Supremo al exministro de Transportes, José Luis Ábalos, a su exasesor, Koldo García y al considerado comisionista, Víctor de Aldama, con una petición de condena elevada para los dos primeros y mucho menor para Aldama por colaborar con la Justicia, por "cantar". También en el Supremo se investiga el caso de las cuantiosas mordidas a cambio de adjudicaciones irregulares. Todo presuntamente. Ábalos, Koldo y Cerdán.

Son casos que afectan al gobierno y tras estallar el ejecutivo ha querido hacer "determinadas reformas", pensando en los afectados, personas cercanas, más que en el ciudadano, que es el fin último de la Justicia. El poder político quiere controlar la Justicia, sea del color que sea, y no cuenta con sus actores, no escucha a los profesionales de la Justicia, no escucha las necesidades. Y eso molesta mucho.

Juzgados y tribunales siguen colapsados a pesar de la Ley de Eficiencia de Bolaños, que no soluciona nada, más bien lo contrario, dicen fuentes jurídicas. De eficiente sólo tiene el nombre. Se necesita invertir en personal y en cuestiones materiales. También se tiene que invertir para que los fiscales dirijan la instrucción penal en lugar de los jueces, algo que con la situación que tenemos no gusta en gran parte del mundo de la Justicia y, además, no se ve factible.

A final de año, el Consejo General del Poder Judicial cifró en 367 el número de plazas judiciales que deben convocarse cada año en los próximos diez para cubrir las plazas por jubilación y fallecimiento, según su plan estratégico. Y el Tribunal Supremo pidió al ministro Bolaños la incorporación de dos magistrados y seis letrados a la Sala Civil. Solamente esa sala tiene pendiente 25.000 recursos, el 40% de los ingresados.

La Justicia ni da votos ni los quita, y los políticos cuentan con ello. En los últimos años han hecho una política para "forofos", como si de fútbol se tratase. O estás conmigo o estás enfrente. Contribuyen a esa palabra tan de moda, y tan horrible, por cierto, como es la "polarización". Algo de moda en el mundo entero, y lo digo con tristeza. No se trata de eso, se trata de trabajar por los ciudadanos, que es para lo que han sido elegidos. Son un servicio público, tienen que buscar el bien común, el bienestar general, con diálogo, para solucionar problemas, para solucionar conflictos. A lo mejor ahora eso es una utopía. La percepción que tenemos es que se toman la política como un servicio para ellos mismos, y que aumente el número de forofos. Parece que lo que buscan son *hooligans*. Mientras tanto, la vida sigue como puede.

Para finalizar vuelvo al principio, vuelvo a la canción de José Feliciano. Y canto esa parte que dice: "Si sé mucho o no sé nada, ya mañana se verá. Y será, será lo que será..." ■

*La Justicia ni da votos ni los quita, y los políticos cuentan con ello. En los últimos años han hecho una política para "forofos", como si de fútbol se tratase. O estás conmigo o estás enfrente. Contribuyen a esa palabra tan de moda, y tan horrible, por cierto, como es la "polarización". Algo de moda en el mundo entero, y lo digo con tristeza*

# María Emilia Adán, premio Confilegal 2025 por su trayectoria profesional

**L**a anterior decana del Colegio de Registradores, María Emilia Adán, fue reconocida con el premio Confilegal 2025 en la categoría Trayectoria, que recibió de manos del secretario de Estado de Justicia, Manuel Olmedo.

En sus palabras, Olmedo destacó que María Emilia Adán "es una figura cuya trayectoria profesional no puede entenderse si no va unida a la raíz humana que la sostiene. Más allá del mérito académico, tienes el reconocimiento de los que te conocemos, que sabemos de tu valía y tu tesón". El secretario de Estado recordó que Adán "no sólo rompió el techo de cristal, sino que lo

hizo con un estilo que confirma su liderazgo y empatía".

En su intervención, María Emilia Adán señaló que "mi trayectoria surge de una convicción profunda, y es que los registradores son capaces de desarrollar seguridad jurídica y colaborar en los fundamentos del Estado de Derecho".

Adán concluyó diciendo que "termina mi compromiso con mi colegio profesional, no con la profesión. Vuelvo a mi destino, al Registro de Valencia 10, donde todos ustedes tienen una amiga. Soy una servidora pública que sigue creyendo en los valores constitucionales, que sigue creyendo que la justicia merece la pena. Y que sigue creyendo que todos nosotros tenemos



María Emilia Adán y  
Manuel Olmedo.

la obligación y el deber moral de construir una sociedad más justa, más igualitaria, de hacer grande a nuestro país, de hacer grande a España". ■



Vicente José  
García-Hinojal



Jaime  
Núñez.



Sebastián  
Camacho.

## Nuevos decanos autonómicos y territoriales

Tras los procesos electorales celebrados en diferentes decanatos del Colegio de Registradores han sido elegidos seis nuevos decanos: Diego Hermoso en Canarias (Las Palmas), Alejandro Bañón en la Comunidad Valenciana, Jimena Campuzano en Madrid, Jaime Núñez en Castilla-La Mancha, Sebas-



De izquierda a derecha, la decana del Colegio de Registradores con Teresa Peramato, Félix Bolaños y Ester Pérez Jerez.

## Encuentros institucionales

**L**a decana del Colegio de Registradores de España, María Rosario Jiménez Rubio, mantuvo su primer encuentro institucional con la directora general de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Ester Pérez Jerez, donde se abordaron algunos de los temas de actualidad en los que ambas instituciones vienen trabajan-

do de manera conjunta. La nueva decana, que estuvo acompañada por el vicedecano del Colegio, Alfredo Delgado, y por la secretaria, M.<sup>a</sup> Luz Sánchez-Jáuregui, también expuso a la directora general los principales retos a afrontar por su Junta de Gobierno en un momento de transformación jurídica, tecnológica y social.

Igualmente, la decana del Colegio de Registradores asistió al acto de toma de posesión de la nueva fiscal general del Estado, Teresa Peramato, donde mantuvo también un breve encuentro con el ministro de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, Félix Bolaños. ■



Fernando Carabaña.



Jimena Campuzano.



Alejandro Bañón.



Diego Hermoso.

tián Camacho en Galicia y Fernando Carabaña en Navarra. Por su parte, Vicente José García-Hinojal ha renovado mandato para otros cuatro años en Cataluña. Los nuevos decanos cuentan con una amplia experiencia en labores corporativas desarrollada en los diferentes cargos desempeñados en los decanatos autonómicos y en el Colegio de Registradores.

El Colegio de Registradores de España está estructurado en 19 decanatos autonómicos y territoriales que cubren todo el territorio nacional. Entre sus principales funciones están la de representar a los registradores en su territorio y gestionar sus intereses específicos, velar por la deontología profesional y atender reclamaciones,

implementar las herramientas técnicas e informáticas para ofrecer un servicio cada vez más rápido, seguro y accesible, y establecer una estrecha colaboración con las comunidades autónomas, con instituciones y con otros organismos, que permita una mejora en la prestación del servicio público registral. ■



## Los registradores de la última promoción toman posesión de sus registros

**L**os 46 integrantes de la última promoción de registradores de 2025 han ido tomando posesión de sus diferentes registros distribuidos por la geografía de nuestro país. Por su origen provienen de más de 20 provincias de 11 comunidades autónomas, destacando los nacidos en Andalucía, seguidos de los de Murcia y los de la Comunidad Valenciana, que conjuntamente aglutinan más de la mitad de los nuevos registradores.

Miguel Pérez Paniego, número uno de la promoción, tomó posesión del Registro de Bilbao 13, en un acto en el que estuvo acompañado por el registra-

dor interino Germán Barbier Gaminde, titular del Registro de Barakaldo. En este sentido, el Decanato Autonómico de los Registradores de Aragón celebró un acto de bienvenida para los nuevos registradores de la propiedad que tomaron posesión de los registros vacantes de la región, entre ellos Álvaro Vega Meléndez, que ocupará

la plaza en Tarazona; Eva Peris Aparicio, en Albaracín; Rocío Echeverría Echeverría, en Castellote; María Sancho Tronchoni, en Ateca y José Maldonado Olivares, en Belchite. Igualmente, Beatriz Sánchez Martínez tomó posesión del Registro de Orcea, Cristina Lasa Zaldivar de Cangas del Narcea, María Teresa Iborra Roig de Calviá 2, María

Guerrero de la Fuente de Molina de Aragón-Cifuentes, Miguel Blanco González de Peñafiel, Pedro García Alcaraz de Solsona, Marta Pérez López de Ortigueira o Esther Vicente Herrera de Alfaro-Cervera del Río Alhama.

El perfil medio de los nuevos registradores responde a un estudiante de 30 años, que ha preparado la oposición durante

**Los nuevos registradores proceden de más de 20 provincias de 11 comunidades autónomas, siendo los más numerosos los nacidos en Andalucía, Murcia y los de la Comunidad Valenciana**

### Destino de los nuevos registradores

**Miguel Pérez Paniego**

**Daniel Enrique Ferrán del Villar**

**Esther Vicente Herrera**

**Juan José García Núñez**

**Miguel Blanco González**

**José Antonio Gómez Dueñas**

**Marta Pérez López**

**Pedro García Canella**

**Cristina Lasa Zaldivar**

**Beatriz Sánchez Martínez**

Bilbao 13

Tolosa 2

Alfaro-Cervera del Río Alhama

Marquina

Peñafiel

Cogolludo

Ortigueira

Pola de Lena

Cangas del Narcea-Tineo

Orcera

**María Teresa Iborra Roig**

**María Almudena Ruiz Quirante**

**Ángela García Jiménez**

**Marcos Argudo Toro**

**Ana María García Velástegui**

**Pedro García Alcaraz**

**María Pilar Ballesteros Jerez**

**Jaime Ruiz Quirante**

**Victoria Gómez Sánchez**

**María Guerrero de la Fuente**

Calviá 2

Fuente de Cantos

Sevilla 17

Barcelona 19

Montefrío

Solsona

Tremp

Fregenal de la Sierra

Vélez Rubio

Molina de Aragón-Cifuentes



Beatriz Sánchez Martínez y Miguel Álvarez.



Cristina Lasas Zaldivar.



Miguel Blanco González y Rafael Palencia.



Esther Vicente Herrera.

seis, y que ha logrado la plaza en primera o segunda convocatoria.

Centrándonos en el género y la edad de los aspirantes el 58% han sido mujeres, reduciéndose con respecto a convocatorias anteriores, donde su presencia era más destacada, alcanzando el 65% en 2023. Las mujeres muestran una media de edad de 30,8 años, ligeramente superior a la de los hombres, que alcanzan los 29,8 años, esto supone un ligero incremento en la edad media global respecto a la anterior convocatoria (30,3 en 2025 frente a 29,2 en 2023). Casi el 55% de los estudiantes tienen una edad inferior a 30 años, siendo los de menor edad ocho aspirantes de 25 años, y el de mayor edad, una mujer de 43 años.

Es destacable también que el 85% de los estudiantes optaron por la preparación de la oposición como primera opción en su trayectoria profesional, inmediatamente después de finalizar sus estudios universitarios.

En relación con el esfuerzo necesario para obtener la plaza, hombres y mujeres tardaron de media algo más de seis años en prepararse, oscilando dicho periodo entre un mínimo de dos años y medio y un máximo de quince años, consiguiendo su plaza en primera convocatoria el 36% de los opositores y en segunda el 32%. Por otro lado, en lo que se refiere a su relación con el Cuerpo de Registradores, solo uno de cada ocho aspirantes tiene ascendientes en el mismo. ■

## Hay cantera registral

Organizado por Javier Martínez y con asistencia de casi 30 registradores, se celebró en Madrid un partido de fútbol que enfrentó a los integrantes de la plantilla del equipo de los registradores y sirvió para dar la bienvenida a los nuevos jugadores de la última promoción que se han incorporado al equipo: Antonio Domínguez Arteaga, Daniel Enrique Ferrán del Villar, Pedro García Canella, José Antonio Gómez Dueñas y Andrés Monera Lucas. ■



Álvaro Vega Meléndez

Antonio Domínguez Arteaga  
Emilio José Fernández Poveda  
Esteban Bueno Gutiérrez  
José Maldonado Olivares  
Carolina Alonso Colmena  
Teresa Arriola Cortés  
Judith Jara Costa  
María Sancho Tronchoni  
Mar Vallejo Menéndez  
Lourdes Bueno Fernández-Burgos  
Víctor Manuel Arrabal Lepe  
Álvaro López Sarrias

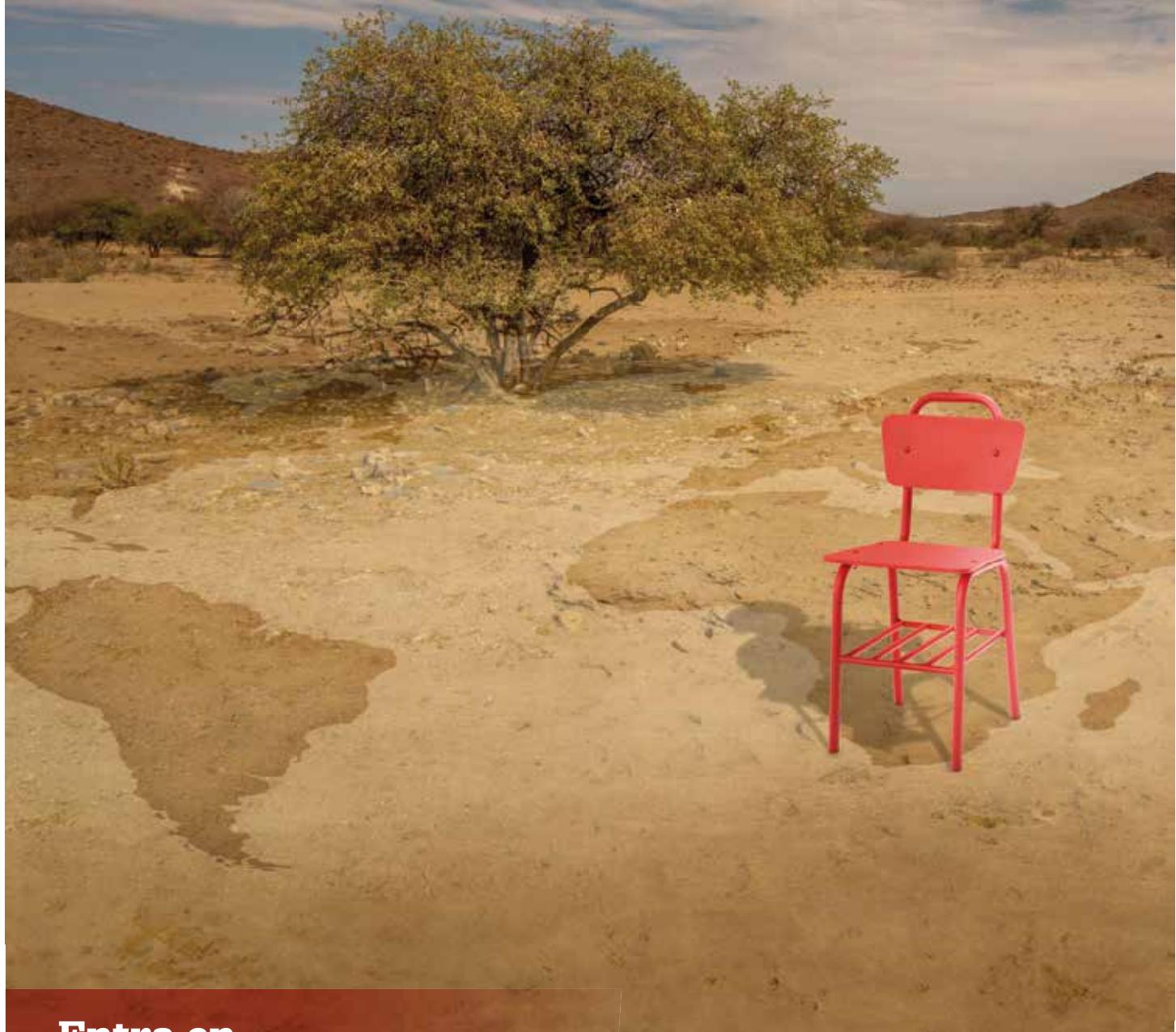
Tarazona  
Alcañices-Bermillo de Saya  
Almadén  
Roa  
Belchite  
Baltanás  
Bilbao 5  
Allariz-Bande-Celanova  
Ateca  
Infiesto  
Castro del Río  
Palma del Río  
Roquetas de Mar 2

Andrés-Vicente Monera Lucas  
María Amparo Modesto Martínez  
Leticia Basagoiti Pastor  
Cristina López López  
Eva Peris Aparicio  
María Rocío Echeverría Echeverría  
Ana Jiménez Ruiz  
Aurora Pérez Muñoz  
María Amparo Tortajada Rodrigo  
Naira Bertol Encinas  
Paula Mireya Ramírez Pino  
Luis Jesús López Lorenzo  
Santiago David Lafarga Mas

Villalpando  
Salas de los Infantes  
Hervás  
Verín-Viana do Bolo  
Albaracín  
Castellote  
Astudillo  
Belorado  
Rubí 1  
Sort  
O Barco-A Pobra de Trives  
Ledesma  
Xinzo de Limia

# Pongamos la educación en el mapa

*En los territorios más remotos. En los lugares más aislados. Donde se acaba el asfalto. Allí seguimos trabajando para poner la educación en el centro de la vida de la infancia.*



**Entra en**  
[entreculturas.org/la-silla-roja](http://entreculturas.org/la-silla-roja)

# Una justa causa

**El Colegio de Registradores publicó a finales de 2025 un nuevo libro en la colección *Cuadernos de Derecho registral*, dedicado a la importancia de la causa en el Registro de la Propiedad, y obra de los registradores Luis Arnáez, Juan José García, Diego Vigil de Quiñones y Beatriz Zamora. Hemos hablado con los cuatro autores sobre la trascendencia del tema que presentan.**

## ¿Por qué ahora un libro sobre la causa y el Derecho registral?

**D. Vigil.** Porque los proyectos de reforma del Código civil en circulación, siguiendo cierta corriente europea (ni mucho menos la única), pretenden suprimir la causa como requisito del contrato. Y creímos conveniente explicar qué consecuencias tendría eso en el Derecho registral.

## ¿Qué importancia tiene la causa en la formación del registrador?

**B. Zamora.** Hay quien dice que el tema de la causa es el más importante de los casi 350 temas de las oposiciones a Registros. Ciertamente es la recta razón de las obligaciones, los contratos y las atribuciones patrimoniales derivadas de los mismos, con una incidencia importante en la inscripción y la llevanza del Registro. Aunque a veces pasa desapercibido, su



Luis Arnáez, Beatriz Zamora, Juan José García y Diego Vigil de Quiñones.

importancia en el conjunto es comparable a la de los cables eléctricos de una casa.

## ¿Afecta mucho la causa en la práctica registral?

**L. Arnáez.** Resulta casi paradigmático como un concepto aparentemente tan teórico como la causa, puede tener tanta relevancia en la práctica registral. La causa es un requisito fundamental del negocio y la atribución patrimonial que se inscriben en el Registro. Es precisamente en relación con esta causa de atribución patrimonial donde nos encontramos el mayor número

de problemas en la práctica registral. En este libro tenemos ocasión de examinar las categorías más relevantes y proponemos una solución práctica a los casos más comunes.

## ¿Qué aporta la causa en el reciente problema de las opciones de compra en garantía?

**J.J. García.** El requisito de la causa es el que impide que el acreedor de un préstamo se apropié bienes del deudor sin una verdadera causa de adquisición, con mera causa de garantía, y sin las garantías debidas. En el libro procuramos explicar la causa del negocio fiduciario y el estado de la cuestión en el problema reciente de las opciones en garantía. ■



**La causa es el instrumento fundamental de la calificación registral para impedir la inscripción de atribuciones patrimoniales imperfectas o ilícitas. Las recientes resoluciones sobre el derecho de opción eluden la prohibición de pacto comisorio son el mejor ejemplo. Sin embargo, los proyectos de reforma del Código civil prescinden de la causa como elemento del contrato, lo cual podría dificultar en el futuro el papel preventivo registral. A fin de ofrecer una reflexión sobre dicho tema, estas páginas muestran un pequeño ensayo sobre la importancia registral de la causa, un tratado breve y sistemático de la institución (ajustado al programa de las oposiciones), un prontuario de las principales aplicaciones prácticas del tema, y una nota práctica sobre los negocios fiduciarios con pacto comisorio. ■**

# Cancelación de inscripción de dominio sin que el titular registral haya sido parte en el procedimiento. Tracto sucesivo

JUAN CARLOS CASAS ROJO

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD



**E**s reiterada la doctrina tanto de la DGSJFP como de los tribunales de justicia sobre uno de los principios básicos de nuestro sistema registral, el de **tracto sucesivo**, como trasunto del principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (art. 24 CE) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (art. 1 LH).

La **Sentencia de 28 de julio de 2025** del Juzgado de Primera Instancia nº 31 de Madrid desestima la demanda interpuesta contra una calificación registral, basada en los arts. 1, 18, 2.0 y 32 LH en relación con el art. 100 RH, considerando que la misma se ajustó a dicha doctrina, de modo que todo título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad ha de venir otorgado por el titular registral o resultar de un procedimiento seguido contra él.

En el presente caso, se pretendía la inscripción de una **sentencia de nulidad de una escritura pública de reconocimiento de deuda** con garantía hipotecaria y de nulidad de la hipoteca constituida, y en la que se ordenaba la **cancelación de todos los asientos registrales** producidos como consecuencia de ellas, **y en particular, de la inscripción de dominio vigente**.

Ocurre que cuando se presentó dicho título al Registro de la Propiedad **había sido ya cancelado** tanto el asiento de la inscripción de la hipoteca como la anotación preventiva de la demanda del procedimiento de nulidad de la escritura pública de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria, en virtud de mandamiento judicial que acordó la **adjudicación de dominio por cesión del remate** y ordenó las cancelaciones de los citados asientos.

**La demandante** alegaba que la sentencia declarativa de nulidad de la citada escritura es un título oponible al titular de dominio actual, porque aquel no goza de la protección como tercero hipotecario adquirente de buena fe establecida en el **art. 34 LH**, dado que era conocedor de la demanda de nulidad al tiempo de la cesión del remate del bien inmueble, en virtud de la anotación preventiva de la demanda de nulidad de la hipoteca.

Ahora bien, dichas circunstancias no se consignaron en el título que se presentó a la calificación de la registradora, la cual, al calificar el documento, **apreció el obstáculo a la inscripción consistente en que el titular registral de dominio no fue demandado ni emplazado** para la defensa de su

derecho en el procedimiento declarativo en que se dictó la referida sentencia.

La sentencia que nos ocupa recuerda que si bien la **función calificadora** no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia, sí puede **comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos** en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. Y en tal sentido, sobre la base del principio de tracto sucesivo, señala que entre las especialidades previstas en legislación hipotecaria se encuentran los arts. 20, 38 y 40 LH, de modo que, pretendiendo la demandante en el presente caso la **cancelación de la vigente inscripción de dominio sin haber sido demandado ni emplazado el titular registral de dominio** en el juicio ordinario para la declaración de nulidad de la escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria, en el que se dictó la sentencia presentada a la calificación, y dado que no ha sido anulado el proceso de la ejecución hipotecaria del que dimana la citada inscripción vigente ni el titular registral ha dado su consentimiento para rectificar aquella inscripción y dejar sin efecto dicho asiento, **es preciso que la demandante ejerzte su acción en un proceso declarativo ordinario contra el titular registral del derecho inscrito**, que es el procedimiento adecuado para dilucidar el alcance de la protección derivada del art. 34 LH. ■

*Todo título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad ha de venir otorgado por el titular registral o resultar de un procedimiento seguido contra él*

# El Tribunal Supremo reitera la importancia de la reforma hipotecaria

**ÁLVARO JOSÉ MARTÍN MARTÍN**

REGISTRADOR MERCANTIL  
DE MURCIA



**A**l resolver, en la Sentencia núm. 1.405/2025, de 13 de octubre, de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (STS 4549/2025- ECLI:ES:TS:2025:4549) un pleito por doble inmatriculación parcial.

Se enfrentaban el adquirente por compra de una finca inscrita por primera vez en 1982 con el titular registral de una finca inscrita desde 1890 que se había ido transmitiendo por herencia o donación de generación en generación.

Se discutía la propiedad de una porción de terreno que aparecía inscrita en ambos folios registrales.

La sentencia rechaza que este caso pueda resolverse aplicando el criterio de preferir al adquirente que cumpliera los requisitos previstos en el art. 34 de la Ley Hipotecaria para ser mantenido en su adquisición, lo que favorecía al demandante.

Previo concienzudo examen y exposición de la doctrina jurisprudencial reciente sobre la materia, se confirman las sentencias de instancia porque: "no nos encontramos ante un conflicto sobre la titularidad de las fincas, es decir, sobre los derechos de las partes que derivan del título inscrito y que son protegidos por el Registro de la Propiedad, sino que la controversia se centra en meros datos de hecho, no amparados, en la fecha en que se practicaron las inscripciones respectivas, por la fe pública registral.

Por ello, aplicando la *doctrina sobre la neutralización de los principios registrales* y, por tanto, los preceptos de la legislación civil y procesal, se rechaza la demanda al no haber podido demostrar el actor que el trozo de terreno reclamado sea de su propiedad, lo que es requisito esencial para que prospere la acción reivindicatoria.

Tiene especial interés la consideración que contiene la sentencia sobre la transcendencia de la reforma hipotecaria de 2015, que, por razones temporales no se aplica al caso. Reproduce al efecto las siguientes consideraciones de la sentencia 1479/2024, de 11 de noviembre de la misma sala:

**"Las reformas legales de los últimos años** se han venido dirigiendo a solucionar los problemas de la falta de concordancia entre los datos de hecho y el Registro de la Propiedad, situación que deriva fundamentalmente de la identificación de las fincas... **La más importante viene de la mano de la Ley 13/2015, de 24 de junio".**

"Esta reforma produce un cambio en la situación anterior, en la que la presunción de exactitud no alcanzaba a la consistencia física de la finca".

**"La Ley 13/2015, de 24 de junio, de esta forma, extiende la presunción de exactitud del art. 38 LH a las fincas registrales coordinadas con las fincas catastrales**, cuya constancia física, extensión y linderos se aprecia en la representación gráfica que resulta de los datos físicos y jurídicos que toma en consideración el Catastro. Ello es consecuencia de los mecanismos que establece la misma ley para que la representación gráfica de las fincas procedente del Catastro se coordine con los datos que resulten del Registro de la Propiedad (art. 199 LH). Y, en particular, se introduce en el art. 201 un procedimiento para rectificar la superficie de una finca (el tradicionalmente llamado 'exceso de cabida') si la descripción que de la finca contiene el Registro es inexacta, con descripción actual, procedimiento que se resuelve como el expediente de dominio para la inmatriculación (art. 203 LH).. **La presunción de exactitud del art. 38 LH que se extiende ahora a los datos de hecho en las circunstancias expuestas es, con todo, una presunción que invierte la carga de la prueba**, pero que cede ante otros medios de prueba".

Sentencias como ésta, que marcan un antes y un después en el tratamiento jurisprudencial de la extensión de la protección registral y anticipan un escenario en el que será impensable negar, en cualquier ámbito, que la protección registral se extienda a datos como la ubicación, cabida o características esenciales de las fincas inscritas.

Creo que, cuando se estudie desde una perspectiva más alejada en el tiempo el primer cuarto del siglo XXI en España, deberá reconocerse el gran esfuerzo, humano y material, que los registradores estamos haciendo en aras de favorecer la seguridad jurídica y el desarrollo económico mediante la plena conversión en electrónicos de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles y extendiendo la presunción de exactitud, en el caso de los Registros de la Propiedad, a los datos físicos de las fincas. ■

**Sentencias como ésta, que marcan un antes y un después en el tratamiento jurisprudencial de la extensión de la protección registral y anticipan un escenario en el que será impensable negar, en cualquier ámbito, que la protección registral se extienda a datos como la ubicación, cabida o características esenciales de las fincas inscritas**

# Inmatricular con cautelas: el artículo 199 LH como barrera frente a la doble inmatriculación

**DULCE CALVO**

VOCAL DE ASUNTOS EUROPEOS  
DEL COLEGIO DE REGISTRADORES



**E**l artículo 205 de la Ley Hipotecaria regula uno de los cauces clásicos de acceso de las fincas no inscritas al Registro de la Propiedad: la inmatriculación mediante doble título público traslativo. Se trata de un mecanismo excepcional concebido para permitir la apertura del folio real cuando concurren dos transmisiones con una separación temporal mínima de un año, siempre que exista identidad descriptiva entre ambos títulos públicos traslativos y no se aprecien dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Su trascendencia obliga a una especial prudencia, precisamente para evitar situaciones de doble inmatriculación o conflictos dominicales posteriores. De ahí que el registrador deba extremar el celo en su función calificadora, verificando no solo la concurrencia de los requisitos objetivos del doble título traslativo —identidad descriptiva, trato material y separación temporal—, sino también la inexistencia de dudas fundadas sobre la identidad de la finca y su posible coincidencia con otras ya inscritas. Por todo ello, resulta imprescindible que el registrador sea especialmente meticoloso en su calificación para descartar posibles perjuicios a los titulares de fincas colindantes o para impedir que, a través de la inmatriculación, se oculten operaciones de modificación de entidades hipotecarias como segregaciones o agrupaciones (Resolución de 17 de mayo de 2022).

En este contexto, la doctrina ha ido perfilando una concepción cada vez más proceduralista de la inmatriculación, en la que el recurso a mecanismos contradictorios, como los previstos en los artículos 199 y 203 de la Ley Hipotecaria, se erige en una garantía esencial frente al riesgo de doble inmatriculación.

La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de septiembre de 2025 se pronuncia nuevamente sobre esta cuestión. El supuesto de hecho gira en torno a una inmatriculación pretendida por la vía del doble título traslativo del artículo 205. El registrador suspende la inscripción al apreciar dudas fundadas sobre la identidad de la finca, en la medida en que podría coincidir, total o parcialmente, con otra ya inscrita.

La recurrente invoca, como argumento previo, la obtención de información registral negativa acreditativa de que la finca descrita no constaba inscrita. La Dirección General recuerda, con acierto, que la emisión de notas simples negativas es plenamente conforme con el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria y con el artículo 354 del Reglamento Hipotecario, tal y como ya declaró la Resolución de 20 de junio de 2018. Sin embargo, insiste en que su valor es estrictamente informativo y no puede condicionar el ejercicio de la función calificadora ni sustituir los procedimientos legalmente previstos para depurar dudas de identidad.

Especial relevancia tiene la distinción entre esta información negativa y las certificaciones expedidas en el seno del expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Es precisamente en ese momento —como subrayaron las Resoluciones de 27 de junio de 2016 y 1 de junio de 2017— cuando el registrador debe exteriorizar, con plenitud de efectos, sus dudas acerca de la posible coincidencia con fincas ya inscritas.

En cuanto al fondo del asunto, la Resolución recuerda que no es posible inmatricular por el artículo 205 cuando el registrador formula dudas debidamente motivadas sobre la identidad de la finca (Resolución de 10 de agosto de 2020). Ahora bien, esas dudas no pueden ser genéricas: deben fundarse en datos objetivos y en una comparación razonada de descripciones, superficies, linderos, antecedentes y circunstancias registrales, tal como exigió la Resolución de 26 de octubre de 2021.

Tampoco basta, por sí sola, la coincidencia parcial de colindantes o la procedencia de una misma finca matriz (Resolución de 6 de mayo de 2021), ni el solo hecho de que ya figure inscrita otra finca con la misma referencia catastral; pero sí lo será cuando concurren otras circunstancias que provoquen la duda razonable de que se pueda producir una doble inmatriculación (Resolución de 22 de octubre de 2020).

La nota verdaderamente significativa de la Resolución de 9 de septiembre de 2025 se encuentra, sin embargo, en su conclusión: incluso cuando las dudas del registrador estén suficientemente fundadas, en toda inmatriculación debe tramitarse el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Solo tras su sustanciación —con audiencia a colindantes y demás interesados— podrán confirmarse o disiparse dichas dudas. La denegación directa queda reservada a supuestos excepcionales, como la invasión de una georreferenciación ya inscrita o el solapamiento claro con el dominio público deslindeado.

Contrasta esta afirmación con pronunciamientos previos del Centro Directivo en los que se insistía en que el procedimiento del artículo 205 tiene menores garantías que el del artículo 203, al no exigir la intervención de los titulares de los predios colindantes, siendo como son éstos los más interesados en velar por que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse en caso contrario un supuesto de indefensión (RR. de 31 de enero, 22 de mayo, 21 de junio y 5 de diciembre de 2018, añadiendo la de 10 de agosto de 2020).

Esta Resolución, de 9 de septiembre de 2025, establece por lo tanto un importante cambio: el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se erige en una pieza estructural del sistema, llamada a operar como filtro preventivo frente a conflictos latentes de identidad que, de otro modo, emergirían de forma mucho más costosa y traumática en la vía judicial. ■

# El principio de prioridad en el ámbito del Registro Mercantil. Presentación de escrituras incompatibles

**BELÉN LÓPEZ ESPADA**

REGISTRADORA MERCANTIL



**R**ESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA de 25 de agosto de 2025, (BOE n° 291, de 4 de diciembre) en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil y de bienes muebles I de Pontevedra, por la que se suspende la inscripción de acuerdos sociales de aumento de capital por compensación de créditos.

## SUPUESTO DE HECHO

Se presenta en el Registro Mercantil una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de aumento de capital por compensación de créditos adoptados el día 23 de diciembre de 2024, en la que interviene en representación de la sociedad el administrador único inscrito. La escritura es objeto de calificación negativa, por existir presentada con anterioridad otra escritura de elevación a público de acuerdos sociales adoptados en la misma fecha y de la que resulta el cese de ese administrador único y la designación de un nuevo administrador.

**El recurrente** efectúa una serie de manifestaciones, requiriendo la entrega de documentos y la realización de actuaciones por parte de la registradora (copia de la otra escritura presentada, audiencia...).

En relación a estas peticiones del recurrente y, antes de entrar en el fondo del asunto, **la Dirección General** recuerda su doctrina reiterada (14 de julio de 2017, 22 de enero de 2021 y 8 de febrero de 2022) y la del Tribunal Supremo (Sentencia de 22 de mayo de 2000), sobre cuál es la naturaleza jurídica y el objeto del recurso gubernativo contra la calificación registral, basada en el tenor del artículo 326 de la Ley Hipotecaria: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Dicha doctrina señala que:

- Los trámites y plazos del procedimiento del recurso contra las calificaciones de los registradores están sujetos a una regulación legal de carácter imperativo y se aplica con carácter exclusivo, sin que sea posible la aplicación de otras normas (como las previstas para el procedimiento administrativo común, Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), fuera de los supuestos previstos legalmente.
- El objeto del recurso gubernativo es determinar si la calificación emitida por la registradora es o no conforme a Derecho, sin que puedan analizarse en el mismo cualesquier otras cuestiones planteadas por el escrito de recurso.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Entrando en el fondo del asunto, **la Dirección General** estima que, en el presente caso, debe aplicarse el "principio de prioridad" en el ámbito mercantil, al existir presentada una escritura pública, cuyo contenido es incompatible, con la que ha dado lugar a la calificación recurrida, al resultar de la misma el cese de quien ahora comparecía como administrador de la sociedad a los efectos de elevar a público determinados acuerdos.

El principio de prioridad en el ámbito del Registro Mercantil tiene un alcance mucho más limitado que en el Registro de la Propiedad, admitiendo su aplicación, sólo en algunos casos. Uno de ellos es justamente el objeto de este recurso.

Y así lo manifiesta la Dirección General: "Como ha recordado la reciente Resolución de esta Dirección General de 10 de marzo de 2025, de los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 y 10 del Reglamento del Registro Mercantil, resulta que **los registradores mercantiles, en su función calificadora, han de tener en cuenta el juego del principio de prioridad**, lo que les obliga a tomar en consideración, junto con el título que es objeto de la misma, los asientos del Registro existentes al tiempo de su presentación".

En este caso, el administrador único que cumplimenta el acuerdo del aumento de capital, objeto de este recurso, había sido cesado, en virtud de otro acuerdo de igual fecha, pero presentado en el Registro con anterioridad.

**El principio de prioridad en el ámbito mercantil** se contempla en el artículo 10.1 del Reglamento del Registro Mercantil: «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro Mercantil cualquier título, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que resulte opuesto o incompatible con él».

Y específicamente, en el artículo 11 del mismo Reglamento: "2. Para inscribir actos o contratos modificativos o extintivos de otros otorgados con anterioridad será precisa la previa inscripción de éstos; 3. "Para inscribir actos o contratos otorgados por apoderados o administradores será precisa la previa inscripción de éstos"

Por tanto, para que pueda ser inscrita la escritura presentada con posterioridad, incompatible, será necesario que el asiento de presentación de la primera escritura haya caducado. Una vez caducado el primer asiento de presentación "se podrá solicitar de nuevo la inscripción y obtener del Registro Mercantil una nueva calificación (artículo 18 del Código de Comercio)", y en su caso, obtener la inscripción.

En consecuencia, **la Dirección General desestima el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora.** ■

AMIGO—AMIGO DE HONOR—AMIGO BENEFATOR—AMIGO CORPORATIVO

# AMIGOS DEL MUSEO THYSSEN- BORNEMISZA



Fotografía: Alberto Schommer

Formar parte de los Amigos del Museo Thyssen-Bornemisza significa recibir múltiples beneficios: con su adhesión sentirá el orgullo de contribuir a la conservación de una excepcional colección artística; se convertirá en portavoz privilegiado de la actividad del Museo y se integrará en un colectivo de personas e instituciones con especial curiosidad e interés por el mundo de la cultura.

Ser Amigo del Museo le permitirá estar puntualmente informado de nuestras actividades, participar en ellas con descuentos y beneficios exclusivos y obtener ventajas fiscales. Elija la categoría más acorde a sus intereses y entre en el Museo como en su propia casa. Su generosidad asegura la vitalidad de la Institución en el futuro.

[www.museothyssen.org](http://www.museothyssen.org)

[tarjeta.amiga@museothyssen.org](mailto:tarjeta.amiga@museothyssen.org)

Museo Thyssen-Bornemisza  
Paseo del Prado, 8. 28014 Madrid  
Tf. +34 914 203 944  
Fax +34 914 202 780

M U S E O  
T H Y S S E N -  
B O R N E M I S Z A



LITERATURA

## DAVID UCLES

ESCRITOR

***“Siempre estoy dispuesto a escuchar al otro”***

P.76

EXPOSICIONES



P.80

**Antonio  
Raphael Mengs  
(1728-1779)**



P.81

**Victoria Eugenia**

LITERATURA

## ENRIQUE ARNALDO

MAGISTRADO DEL  
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



P.82

TEATRO



P.86

## MARTA HAZAS

ACTRIZ

***“Estaba deseando volver a sentir el rock and roll de estar en un escenario y sentir el calor del público”***



# DAVID UCLÉS

ESCRITOR

## “Siempre estoy dispuesto a escuchar al otro”

Con 300.000 ejemplares vendidos, 28 ediciones y traducida a 10 idiomas, su novela *La península de las casas vacías* (Ediciones Siruela) se ha convertido en uno de los *best sellers* de los últimos años. En esta entrevista David Uclés (Úbeda, 1990), que acaba de ser galardonado con el Premio Nadal de novela por la obra *La ciudad de las luces muertas*, nos habla de su proceso creativo y de cómo el éxito de La península cambió su vida.

**U**na de las cosas que me resulta más curiosa, porque nosotros somos opositores y sabemos lo que es estar durante muchos años haciendo lo mismo, es el proceso de creación del libro, que ha sido muy largo, pues has necesitado muchos años para documentarte. ¿Cómo ha sido ese proceso?

Cada año lo retomaba, lo reescribía y, ante la negativa de las editoriales, lo apartaba, me frustraba, y luego retomarlo era muy difícil porque son muchísimos personajes, toda la guerra debía tenerla muy fresca. Además, en ese año y medio que lo has apartado te pasan

cosas, te casas, te divorcias, te mudas..., y meterte de nuevo en el libro era tedioso. Por ejemplo, me mudé a París un año y no escribí nada, y tenía todo para escribir, tenía un pisito tranquilo, tenía mucho tiempo, pero iba procrastinando, y al año siguiente en Los Alpes ya allí sí me puse a escribirlo. Hay similitudes con el trabajo de escribir una tesis doctoral o de prepararte unas oposiciones. De hecho, hubo un momento en el que fui a una universidad gallega para hacer una tesis, porque como no me lo publicaban, me dije, pues hago una tesis, porque tenía mucho material. Y le dije al director de la tesis –tenía 33 años–: «voy a esperar a los 35».

**Por otro lado, puedes decir que el resultado final es mucho mejor también después de tantos noes; no sé si una editorial te dice por qué no le interesa determinada propuesta...**

Normalmente no te dicen nada. En quince años me contestaron pocas, y con un feedback mínimo. Me decían a menudo que el realismo mágico no vendía y que ya se había escrito mucho sobre la Guerra Civil. También me decían que habían cogido ya a muchos escritores jóvenes y no podían arriesgarse. Yo les comprendo, el mercado está super saturado, y es una burbuja, demasiadas historias, demasiada producción, 70.000 libros al año..., y en algún momento estallará.



**Y sin embargo uno de los grandes aciertos es precisamente la forma, porque sobre la Guerra Civil se ha escrito ya mucho, pero lo verdaderamente interesante de tu novela es eso, es la forma en la que cuentas la historia, el realismo mágico. ¿Por qué esta forma de narrar?**

Surge de manera natural, espontánea. Cuando escribo, escribo en ese estilo. Pero yo creo que lo que lo hace más particular respecto al resto de producción en torno a la guerra es que cuenta toda la guerra en una sola ficción con los mismos personajes, y eso no se había hecho; se había hecho en ensayo, o ensamblando relatos, pero no en

una novela. Yo quería hacer una épica española, esa era mi primera intención hace 17 años, por eso el protagonista se llama Odisto, de Odiseo. Esa era mi obsesión, y la guerra me vino bien como épica. Yo no era militante. Luego ya quise hacer memoria democrática y querer

hablar sobre el tema, pero al principio no tenía esa intención.

Al no ser un militante, entiendo que eso es lo que te permite tener una visión muy amplia sobre la Guerra Civil. No hay una verdadera postura respecto a ninguno de los dos bandos, sino un cierto equilibrio entre las atrocidades que se cometieron en un sitio y en el otro.

Tengo una ideología política, soy un animal político, pero no soy militante, siempre estoy dispuesto a escuchar al otro. Me fue muy fácil escribir sobre la guerra porque no tenía una visión dogmática o un relato construido. No es que haya querido ser equidistante, lo que he hecho es señalar todos los males. Lo que pasa es que cuando uno señala todos los males, si lo hace bien, en el sentido de los datos, pues puede surgir cierta objetividad, y es lo que yo he intentado. Señalar todo, ponerlo todo, y que el lector juzgue. Yo sí pienso que hubo más atrocidades por parte de unas élites políticas que de otras, pero eso ya es tarea del lector considerarlo, yo siempre considero que el lector es inteligente y autónomo.

**El realismo mágico parte de una imaginación desbordante: los cuerpos que se deshacen, las jarras de agua que son despertadores..., ¿todo esto cómo se hace?**

Me sale solo, es como si le preguntas a Dalí por qué dibujaba esos mundos oníricos, pues porque le salían así, le parecían bellos...

**Pero hay trabajo también en ello.**

Hay trabajo pero sobre todo hay placer. Porque deconstruir la realidad y hacer una imagen onírica me fascina →

**“Deconstruir la realidad y hacer una imagen onírica me fascina, me da la vida, y cuando llego a una imagen que yo considero preciosa, me alegra el día”**



→ na, me da la vida, y cuando llego a una imagen que yo considero preciosa, me alegra el día. Las jarras de agua, por ejemplo, cuando viene esa idea, la celebro y la veo bonita y la armo. Era el estílo de mi anterior novela, de esta y de la que viene también. Me gusta desarmar la realidad, emplear alegorías.

**"Bueno estaba y se murió", es una frase muy presente.**

A mí me gusta mucho decir refranes o frases hechas. Digo mucho, cuando me despido de la gente, "id con Dios".

**Tú también eres músico. Nos invitas a leer algunos pasajes de la novela con músicas. Eso nos habla también de un lector muy del siglo XXI, que tenga un Spotify para poder escuchar esto, o YouTube.**

Son piezas de música clásica anterior a los años 30. El lector que tenga conocimientos de música, seguro conocerá las piezas. El recurso de la música me parece muy bonito, no agotar al lector con piezas

**"El éxito es muy bonito pero es mucho trabajo. Estoy todas las horas del día dedicado a La península, todas. Me tengo que obligar a apagar la mente por la noche"**

Permite una lectura más tridimensional, más cinematográfica.

Hace dos semanas me compré un armonio. Tengo un arpa, un acordeón, una guitarra portuguesa, pianos..., cada equis tiempo me gusta aprender a tocar un instrumento de oído.

**Eres entonces autodidacta..., no has estudiado solfeo...**

Nada, no he estudiado ningún arte, tampoco literatura.

**Yo he escuchado la música que recomiendas y realmente es como una película. Le aporta épica y realismo a la novela.**

Hay una pieza que se ha convertido en el símbolo del libro, que es el Andante festivo de Sibelius. Es una escena que es muy satélite, cuando los niños lanzan una lámpara al cielo y el narrador les pone una pieza de música al oído. Van a hacer la serie, y yo creo que va a ser también el tema de la serie. Una melodía melancólica.

**Premios, reconocimientos..., estás en todos los sitios, en la radio, en la tele, te entrevistan los mejores periodistas de este país, tu libro lleva 28 ediciones...**

Hemos vendido 300.000, y eso que si el libro lo hubiera publicado hace 10 años, o 15, habrían sido casi 1 millón, pero ahora se vende menos. Hoy se dice que si un libro vende 2.000 ejemplares, ya es un éxito. Con 5.000 ya te quieren cazar las otras editoriales.

**Eres entonces el hombre objeto de deseo de las editoriales, ¿o tú vas a permanecer fiel a Siruela?**

Yo he publicado tres libros y cada uno está en una editorial. Lo que intento es que el libro encaje con cada editorial. Y el siguiente que publicaré, me gustaría que fuera con Siruela, porque estoy muy a gusto con ellos.

**¿Cómo vives el éxito?, porque se te ve una persona normal, humilde, en definitiva, ¿qué ha supuesto esto para ti, aparte de tener la vida tan ocupada?**

El éxito es muy bonito pero es mucho trabajo. Estoy todas las horas del día dedicado a La península, todas. Me tengo que obligar a apagar la mente,



**DESTACADOS REPRESENTANTES DE LA POLÍTICA Y LA ADMINISTRACIÓN** pudieron conversar con el flamante Premio Nadal de novela en un encuentro organizado por la revista *Registradores* donde el autor de *La península de las casas vacías* firmó ejemplares de su obra. Uclés departió con los asistentes y destacó que "me fue muy fácil escribir sobre la guerra porque no tenía una visión dogmática o un relato construido. No es que haya querido ser equidistante, lo que he hecho es señalar todos los males". ■

Sofía Puente y David Uclés.



por la noche. Me acuesto tarde, a las dos o a las tres. Yo no sabía que el éxito conllevaba tantas cosas: he hecho un podcast en La Ser, he estado colaborando en otro programa, me han ofrecido presentar un programa en La 1, que no lo voy a hacer, los artículos periódicos, las traducciones, quiero presentarla en cada país, los prólogos... Y estoy con antidepresivos y ansiolíticos cuando voy a dar una charla si tengo 500 personas delante.

#### **Es un gran cambio de vida.**

Mi vida antes era nómada y solitaria. Nunca había tenido *smartphone*. La editorial me obligó. Nunca había tenido jefe. Ahora tengo tres. La agenda llenísima hasta 2027.

**Imagino que te dará ansiedad que te pregunten por lo siguiente. En verano leía a Héctor Abad Faciolince, que tuvo también un petardazo con *El olvido que seremos*, y hablaba de ese proceso del escritor de éxito al que le toca volver a escribir. ¿Vuelves al realismo mágico?**

Sí, lo que no voy a hacer es volver a escribir nada bélico. Seré fiel a mi estilo. Y si no tiene éxito me dedico a otra cosa, me cojo el acordeón y me voy a Praga. El sueño que me relaja es estar solo, sin conocer a nadie, en Praga y con mi acordeón en un puente. Estoy muy acostumbrado a reinventarme. Me he mudado cada año de sitio, y estoy muy acostumbrado a irme a un país extranjero y empezar de cero, donde no conozco nada, ni el lugar ni el idioma, ni amigos, y empezar allí de cero, eso me fascina, para mí eso es vivir.

#### **¿Cómo se produce el sí de la editorial?**

Eso se lo debo al editor de ficción, a Julio Guerrero, que además fue el mismo editor que descubrió a Irene Vallejo con *El infinito en un juncos*. El mismo proceso: le llega un jueves y el lunes nos llama, tanto a Irene como a mí, y nos dice que nos compra el manuscrito. Solo cuatro días después. Julio es muy buen editor, un hombre muy tímido, que no se prodiga, no ha hecho nunca una entrevista... Fue una agente que no me contrató, porque ya tenía muchos autores jóvenes, pero me dijo que se lo iba a dar

**“Al no ser un militante, entiendo que eso es lo que te permite tener una visión muy amplia sobre la Guerra Civil. No hay una verdadera postura respecto a ninguno de los dos bandos, sino un cierto equilibrio entre las atrocidades que se cometieron en un sitio y en el otro”**

a un amigo suyo, el manuscrito, y ese amigo era Julio.

**¿Te han llegado noticias de algún editor que se haya arrepentido de haber-te dicho que no?**

Todos se arrepienten alguna vez en este oficio. He leído hace poco que Barral tuvo el manuscrito de *Cien años de soledad* y dijo que no, y se arrepintió toda su vida. Pero creo que no hay que martirizarse mucho. Yo les entiendo, pues llegan tantos manuscritos, tantos, de todos lados...

**Has leído a todos los grandes autores que han escrito sobre la guerra, ¿cuándo empiezas a documentarte?**

A mitad de camino, en 2016, 2017. Recuerdo que estaba en Plaza de España y el primer libro que compré, no por ideología, sino porque era el que estaba más presente en librerías, fue el de Paul Preston, *La Guerra Civil Española*. Yo ya tenía un montón de personajes de los años 30.

Pero no he vuelto a leer la novela, me da miedo leerla. Y ahora, Aitana Sánchez

Gijón ha hecho el audiolibro, y me cuesta incluso escuchar algún fragmento.

**¿Se han reeditado tus anteriores libros?**

Sí. La anterior vendió en su día solo 800 ejemplares. Y creo que a quien le haya gustado esta, la anterior, que es *Emilio y octubre*, le va a gustar.

**Nosotros tenemos un amigo que reivindica también, como tú, la visera, la boina, como la que llevas ahora.**

Yo la empecé a utilizar por estética, por rebeldía cuando era pequeño. En el campo andaluz, a los 15 años, cuando me insultaban por tener pluma, por ser gay..., la gorra era una manera de decir: es mi cabeza y me pongo lo que yo quiero. Además, siempre se ha llevado sombrero. Y ahora, hay algo más, y es que me ayuda mucho, me cubre, me protege. ■

**Por Sofía Puente**  
Secretaria General para la Innovación y  
Calidad del Servicio Público de Justicia



# Antonio Raphael Mengs (1728-1779)

**Esta muestra nos invita a reflexionar sobre el papel de uno de los grandes renovadores del arte de la Edad Moderna, poniendo de relieve su talento artístico y su influencia en creadores posteriores.**

**E**l Museo del Prado acoge una ambiciosa exposición dedicada a Antonio Rafael Mengs, figura clave en el nacimiento del Neoclasicismo y uno de los artistas más influyentes del siglo XVIII, que nos ofrece una revisión profunda de su obra, pensamiento y legado, en diálogo con los grandes maestros del pasado.

La exposición reúne un total de 159 obras, de las cuales 64 son pinturas, 14 artes decorativas y 81 dibujos, grabados y estudios sobre papel, lo que permite explorar tanto su faceta como pintor de cámara y muralista, como su dimensión intelectual y teórica. Las piezas proceden de 25 instituciones internacionales, 9 españolas y 10 colecciones particulares, lo que refleja el alcance europeo de su influencia y la riqueza de su legado.



La muestra ofrece una visión completa de la figura de Mengs, su obra y su pensamiento artístico. Considerado uno de los grandes renovadores de la pintura europea del siglo XVIII, Mengs fue el principal impulsor del movimiento que más tarde se conocería como Neoclasicismo, entendido en su época como un auténtico "restablecimiento de las artes".

A través de diez secciones temáticas que combinan el recorrido biográfico de un artista cosmopolita con ámbitos dedicados a cuestiones específicas de su producción y pensamiento, el visitante podrá adentrarse en su formación inicial en Dresde y Roma, bajo la estricta disciplina de su padre, el pintor de corte Ismael Mengs, y descubrir cómo la influencia de Rafael y Correggio marcó profundamente su estilo y aspiraciones.

Entre las secciones se encuentra *El permanente reto a Rafael*, donde se analiza la emulación consciente del maestro de Urbino, visible en obras como *La Lamentación sobre Cristo muerto*, en diálogo con *El Pasmo de Sicilia* de Rafael. Las secciones dedicadas a Roma -Roma, caput mundi y Roma, la fascinación del mundo antiguo- muestran el impacto de la Ciudad Eterna en su obra, tanto como capital espiritual como depósito de la civilización clásica, con retratos de figuras como el papa Clemente XIII y el cardenal Zelada, y copias de escultu-

ras antiguas que inspiraron su ideal de belleza.

La exposición también aborda su compleja relación con el arqueólogo Johann Joachim Winckelmann, en la sección *El final de su relación con Winckelmann*, donde se narra la historia de una amistad traicionada a raíz de la falsificación del fresco *Júpiter y Ganimedes*. En *Mengs, pintor filósofo* se explora su faceta teórica, que lo convirtió en un referente intelectual del arte ilustrado, y se analiza la recepción crítica de su obra tras su muerte.

El mecenazgo de Carlos III ocupa un lugar central en la muestra, con secciones como *Pintor de Su Majestad Católica y de la corte de Madrid*, que reúne retratos de la familia real y figuras de la España ilustrada, y *Las grandes obras: la pintura mural*, donde se destaca su maestría en la decoración de grandes superficies, como los frescos del Palacio Real de Madrid. La sección *Mengs, intérprete de la nueva devoción ilustrada* pone de relieve su contribución a la pintura religiosa, influida por Rafael, Correggio, Guido Reni y Velázquez. Finalmente, *El legado de Mengs* examina cómo su figura se proyectó en generaciones posteriores, influyendo en artistas como Antonio Canova y Francisco de Goya. ■



**Museo Nacional del Prado. Madrid.**  
Hasta el 1 de marzo



FOTOS: CASA REAL

# Victoria Eugenia

Sus Majestades los Reyes inauguraron la exposición dedicada a la Reina Victoria Eugenia de Battenberg en la Galería de las Colecciones Reales, que ofrece un viaje a través de su vida y de su legado con el que se pretende recuperar la memoria de una figura decisiva para la modernización de la corte española, que destacó por su compromiso con diversas iniciativas benéficas y por una intensa actividad pública que contribuyó a convertirla en una reina carismática y con un notable papel transformador.

Los asistentes podrán contemplar alrededor de 350 piezas, entre ellas una de las más emblemáticas de la monarquía española, la célebre tiara Flor de Lis, realizada en platino y brillantes y decorada con las icónicas flores de lis de la dinastía Borbón, regalo de Alfonso XIII para su esposa Victoria Eugenia con motivo de su enlace matrimonial. También se podrán descubrir libros, vestidos, joyas, mobiliario, cartas o retratos de la reina consorte provenientes de los fondos de Patrimonio Nacional y de relevantes prestadores nacionales e internacionales, que ponen de relieve la personalidad y la influencia de la Reina Victoria Eugenia, cuya figura aparece reinterpretada desde una óptica actual, destacando su papel como mujer moderna y activa, capaz de combinar las obligaciones institucionales con un firme compromiso social y humanitario.

La exposición se estructura en torno a ocho bloques temáticos que permiten

La exposición ofrece un viaje a través de su vida y de su legado con el que se pretende recuperar la memoria de una figura decisiva para la modernización de la corte española

seguir cronológicamente la vida de la reina. El primero de ellos contextualiza sus orígenes en la Familia Real británica a través de retratos, fotografías y documentos que ilustran su infancia y juventud. Su llegada a España se produjo el 31 de mayo de 1906 para contraer matrimonio con Alfonso XIII.

La boda ocupó un espacio destacado en la muestra. Los visitantes podrán observar de cerca la carroza conocida como coche de caoba, en la que la princesa llegó al Monasterio de los Jerónimos acompañada por su madre, la princesa Beatriz, y

por su suegra, la reina María Cristina. La jornada quedó marcada por el atentado perpetrado tras el enlace, cuando una bomba escondida en un ramo de flores y lanzada por un anarquista acabó con la vida de 25 personas. Pese a la tragedia, los recién casados resultaron ilesos.

La exposición también se adentra en aspectos íntimos de la vida cotidiana de Victoria Eugenia, recreando algunas de sus estancias privadas y mostrando objetos personales como su tocador, su velador con el juego de té -una costumbre que ella misma introdujo en la corte española-, así como su piano, su gramófono y diversas partituras. También se incluye un espacio dedicado a sus intereses culturales, con una selección de sus libros y fotografías realizadas en su tiempo libre. La reina fue además responsable de popularizar nuevos deportes en España, como el tenis y el golf.

Otro de los apartados se centra en su faceta como madre y en la vida familiar. Fotografías históricas permiten verla posando junto a sus hijos y se exhiben objetos empleados por los infantes. La muestra culmina con un espacio dedicado a su imagen pública y su estrecha relación con el mundo del arte y la moda, donde se exponen retratos oficiales y joyas vinculadas a su legado. ■



Galería de las  
Colecciones Reales. Madrid.  
Hasta el 5 de abril



ENRIQUE  
**ARNALDO**

MAGISTRADO DEL  
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

**“El deporte encierra  
múltiples y muy  
distintos significados”**

Enrique Arnaldo Alcubilla, (Madrid 1957) es magistrado del Tribunal Constitucional, doctor en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, catedrático de Derecho Constitucional, letrado de las Cortes, TAC, académico electo de la RAJL y autor de numerosas publicaciones jurídicas. Este prestigioso jurista nos ha sorprendido, ahora, muy gratamente, con un libro diferente *El deporte en la literatura*. Este libro nos muestra cómo y de qué manera el deporte ha estado presente en la literatura desde la antigua Grecia hasta nuestros días.

**A**firman en el libro que el siglo XX puede definirse como el siglo del deporte, pero previamente cuentas que se ha practicado deporte desde el origen de los tiempos.

Me gusta mucho la reflexión de la escritora italiana Elena Ferrante: "Ni siquiera Homero fue nuevo".

Es cierto que el deporte, a partir de fines del siglo XIX, se ha generalizado hasta tal punto que podemos considerar que la sociedad se ha "deportivizado". Es probablemente el fenómeno más movilizador del mundo contemporáneo. Pero el deporte ha sido propio de todo tiempo y lugar, o sea, es consustancial al ser humano desde sus formas más primitivas. Lo cuenta por ejemplo, Harari Yuval Noah en *Sapiens*. Y no hay más que leer a Diodoro de Sicilia, *La Ilíada* o la *Ética a Nicómaco* de Aristóteles, o las referencias al juego de pelota en la América prehispánica.

#### ¿Qué deportes son los que más interesan a la literatura?

Sin duda los deportes más literarios son el fútbol y el boxeo, aunque Joyce Carol Oates, una excelente novelista, en su famoso ensayo sobre el tema, considera que el boxeo no es un deporte "porque no hay nada fundamentalmente lúdico en ello". Pero que le preguntan a Ernest Hemingway, Gay Talese, Ignacio Aldecoa o incluso a Julio Cortázar. Igual que más recientemente Gistau o José Luis Garcí adoraban el boxeo, y es que la lucha fue, junto con las carreras, el deporte más popular en los Juegos de Olimpia.

El fútbol es el deporte estrella del firmamento hispanoamericano. Tiene nombres inolvidables. Y no solo entre los que han cultivado la literatura digamos deportiva sino que se apasionan con sus referencias futbolísticas, glorias literarias como Javier Marías, Nabokov, Mario Benedetti, Camilo José Cela, Philip Kerr y hasta Alberti, Celaya o Luis Alberto de Cuenca. Dejó dicho Jorge Valdano, cuyo libro *Cuentos de fútbol* es de imprescindible lectura, que el fútbol es "la cosa más importante entre las menos importantes". Y es que Vázquez Montalbán asegura que es "la religión de nuestros días", una religión laica eso sí.

"Los héroes contemporáneos, son deportistas, encumbrados a referentes, a estrellas fulgurantes, a paladines e ídolos convertidos en semidioses"

#### Pero de tu libro resulta que la literatura se ha ocupado también de otras ramas deportivas.

Efectivamente, el fútbol y boxeo son los más comunes, pero la literatura plasma la plasticidad por todos los deportes. En ocasiones apreciamos que el novelista se identifica con el deporte que tiene mayor implantación en el país de origen. Por ejemplo, el rugby es el deporte nacional de Sudáfrica y John Carlin nos cuenta en *El factor humano* cómo fue el elemento de cohesión e integración nacional tras el fin del *apartheid* y la llegada al poder de Nelson Mandela. O en Estados Unidos y Cuba el béisbol es el deporte que concentra las mejores páginas y pongo dos nombres encima de la mesa, los dos de la primera división de la literatura universal: Paul Auster y Leonardo Padura.

En otros casos el novelista nos describe su pasión, como Murakami con su *De qué hablo cuando hablo de correr*, o como Soledad Puértoles -en *Una vida Inesperada*- que encuentra el sosiego en la natación o Finnegan, un loco del surf en *Años salvajes*. O David Foster Wallace con *El tenis como experiencia religiosa*. En fin, otros nos refieren la actuación extraordinaria de algún gigante del deporte, como Jean Echenoz en su libro sobre el gran mediofondista checo Zatopek o Lola Lafon que construye una excepcional historia sobre Nadia Comaneci en *La pequeña comunista que no sonreía nunca*.

#### ¿Qué es para ti el deporte: una actividad lúdica, un pasatiempo, una obligación para garantizar una buena salud, un negocio...?

No hay una única recepción del deporte ni el deporte tiene el mismo significado para todo el mundo. El deporte encierra múltiples y muy distintos significados: para unos es una competición y dedicación, pero para la mayoría tiene una

dimensión lúdica por más que puede ser exigente y hasta disciplinada.

Los más rigoristas vinculan el deporte exclusivamente a la práctica de modo que desdén al espectador, al aficionado al deporte, aunque sea al deporte contemplativo. Pero también el espectador puede ser desdeñoso con el practicante, con Bernard Shaw que se expresó provocadamente con aquella frase histórica: "Me he pasado la vida asistiendo a los entrenos de mis amigos que hacían deporte". Ciertamente no son equiparables el deporte ejerciente con el del espectador, pero unos necesitan del otro.

En todo caso los ángulos del deporte forman una casa con múltiples habitaciones, como comento en el libro. El deporte es, o puede ser, símbolo o bandera de un país; instrumento de superación; una religión; una forma de afición; una pasión; también forma parte de la educación; otros lo identifican con las apuestas: hay para quienes es un signo social distintivo, etc... Hay múltiples formas de entenderlo y es bueno que así sea.

#### ¿Qué relación tiene el deporte con el Derecho? Tú has sido miembro de Comités disciplinarios federativos y presidente del Tribunal Administrativo del Deporte, es decir te has dedicado al llamado Derecho deportivo.

El deporte está sujeto a reglas como toda actividad humana. Las reglas del deporte se van estableciendo en la práctica y finalmente se formalizan. Las reglas se basan en organizar la competición de modo que se garantice la igualdad de oportunidades y la limpieza. Si no hay reglas no puede haber juego, al menos juego limpio. Fernando Savater escribe que sin reglamento puede haber ejercicio, pero no juego. En los juegos de Olimpia se generaron no pocas reglas que se consideran el ori-



gen del Derecho deportivo: las que se aplicaban a cada prueba, los criterios de selección de los jueces, las normas de inspección de los campos de juego, etc... Eduardo Galeano –en *El fútbol a sol y sombra*- nos cuenta cómo nacen las reglas del fútbol en Inglaterra: en una taberna de Londres en 1863, doce clubes sellaron un acuerdo de caballeros basado en asumir las que había establecido unos años antes la Universidad de Cambridge.

**Desde que el Barón de Coubertin promovió la aprobación de la Carta Olímpica se identifica el deporte con valores.**

La Carta Olímpica es la declaración universal de la deportividad, y tanto el COI como las Federaciones Internacionales predicen y reivindican la deportividad como valor e incluso como virtud. La deportividad es un sustantivo integrador de valores como la limpia competencia, el respeto, la paz, la superación personal... Escribió Ortega que la cultura no es hija del trabajo sino del deporte y que este es la forma superior de la existencia humana. Uno de mis novelistas contemporáneos preferidos, Martínez de Pisón, escribe que el deporte es una escuela

de valores morales. Pero la frase que ha pasado con letras de oro a la historia es la pronunciada por el Premio Nobel -que fue un razonablemente buen portero de fútbol en su ciudad de origen, Argel- Albert Camus: "Después de muchos años en que el mundo ha permitido variadas experiencias, lo que más sé a la larga, acerca de la moral y de las obligaciones de los hombres, se lo debo al deporte. Preservemos esta gran y digna imagen de la juventud".

**Sin duda la cara A del deporte son los valores, pero también presenta una cara B. Recordemos las avalanchas del estadio de Heysel con más de un centenar de muertos, o los gritos racistas en los estadios o los amaños de partidos y otras corruptelas.**

Es cierto. Nada hay intrínsecamente bueno, tampoco el deporte. El fanatismo tiene particularmente en el fútbol su propio nombre: *hooliganism*. Esta palabra se emplea por vez primera en *The Times* a fines del siglo XIX, aunque fue con ocasión de la avalancha provocada por los *hooligans* del Liverpool en el estadio bruselense de Heysel cuando se hizo viral.

No es el único disvalor del deporte pues la corrupción unida a la manipulación de

las apuestas, el amaño de los resultados de los partidos o la compra de jugadores, o árbitros, etc... son manchas negras. Hemos de ser exigentes y estar vigilantes para su eliminación.

**Eres un jurista con muchos galones, letrado de las Cortes, catedrático, TAC y ahora magistrado del Tribunal Constitucional. Desde esta atalaya tuya ahora en el Tribunal de Garantías Constitucionales, ¿en qué se parece el deporte a tu trabajo?**

Mi trabajo consiste en estudiar, deliberar y votar. Estas tres partes diríamos que así se traducen: estudiar sería el entrenamiento, deliberar sería jugar el partido y votar, el resultado. Nos preparamos para esto último. No soy de los que piensa que lo único que merece la pena de un partido sea ganar, pero no me disgusta. La verdad sí me gustaría ganar más veces porque -y aquí permítame la broma- creo que juego bastante bien, y quien lea los votos particulares puede atestiguarlo... Repito que lo digo en términos de broma.

¿Y qué es el Tribunal Constitucional desde el punto de vista futbolístico? A mi juicio es el VAR (*Video Assistant Referee*) en cuanto es el órgano revisor de los actos de los jugadores, que en este caso son los sujetos legitimados para recurrir ante el mismo. Y su resolución es imperativa e irrecusable y vincula a todos.

**Has citado antes a algunos poetas. Es conocido aquel poeta griego, Píndaro que cantaba a los triunfadores en los juegos de la Antigüedad. Pero no parece muy compatible la poesía y el deporte.**

Píndaro escribió en el siglo V a.C. los *Epíncios*, que eran cantos corales en honor de los vencedores de los Juegos Olímpicos. Y es que aquellos se convertían en héroes. No es extraño que el grandísimo periodista deportivo que es Santiago Segurola titule uno de sus libros *Héroes de nuestro tiempo* y es que los héroes contemporáneos, son deportistas, encumbrados a referentes, a estrellas fulgurantes, a paladines e ídolos convertidos en semidioses. Roberto Fontanarrosa llega a decir sobre Maradona: "Qué me importa lo que hizo con su vida, me importa lo que hizo con la mía". Y el

**"La deportividad es un sustantivo integrador de valores como la limpia competencia, el respeto, la paz, la superación personal..."**



José Ramón Martín  
Marco y Enrique Arnaldo.



**EL MAGISTRADO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, ENRIQUE ARNALDO,** visitó la sede del Colegio de Registradores para presentar y firmar ejemplares de su último libro, *El deporte en la literatura*, en un acto organizado por la revista *Registradores* que reunió a destacados representantes de la administración, la política, la judicatura, la universidad o el periodismo, además de a numerosos representantes del Cuerpo de Registradores. Los asistentes al encuentro pudieron departir con el autor sobre el proceso creativo de una obra en la que se cuenta como la literatura ha narrado la evolución del deporte desde Grecia y Roma hasta la actualidad, en una sociedad profundamente deportivizada. ■

uruguayo Galeano lo cataloga al astro argentino de "dios en el estadio", y añade de que "los dioses no se jubilan por muy humanos que sean".

**Nos hemos apartado de la poesía que ya reivindicó Julián García Candau en un libro que dices está injustamente olvidado Épica y lírica del fútbol.**

A mí también me extrañó encontrar poetas "deportivos". Cuando leí la oda de Rafael Alberti al portero del Barcelona, sustituto del legendario Ricardo Zamora, Platko, me llevé una sorpresa que se completó al leer la respuesta de Gabriel Celaya, que era donostiarra y de la Real Sociedad, club con el que se enfrentaba el Barcelona en aquella final del campeonato de España celebrada en Santander en 1928.

Luego descubrí a Miguel Hernández que jugaba de extremo en un equipo

alicantino y que dedicó en 1931 un poema a otro portero, Lolo Samperio. Y a Gerardo Diego y a Benedetti, a Leopoldo de Luis y a Luis Alberto de Cuenca...

Pero no nos llevemos una imagen distorsionada. Es verdad que el fútbol es dominante -ya sostuvo Fernando Lázaro Carreter que el fútbol es el sustituto de las guerras que históricamente asolaron Europa-. Pero la poesía se abre a otros deportes, Paul Eluard, por ejemplo, al boxeo, Yeats, a las carreras de caballos, Borges, por supuesto, al ajedrez, Neruda, a la bicicleta, etc... El deporte es aún más bello en versos tan limpios como los escritos por los autores citados. ■

**Por José Ramón Martín Marco**  
Registrador de la propiedad

**"El fútbol y boxeo son los más comunes, pero la literatura plasma la plasticidad por todos los deportes"**



FOTO: JAVIER PÉREZ GARCÍA

**“Estaba deseando volver a sentir el *rock and roll* de estar en un escenario, con el público en directo, y volver a sentir su calor y sus carcajadas”**

# MARTA HAZAS

ACTRIZ

De niña soñaba con ser una “chica Hitchcock”, y cumplió su sueño interpretando a Clara en la serie *Velvet*. Ella es sólo una de las muchas mujeres que Marta Hazas ha interpretado en la pantalla o sobre un escenario. La pandemia interrumpió su presencia en las tablas y durante un tiempo sólo hemos podido verla en el cine o la televisión, pero ahora regresa al teatro con *Un matrimonio sin filtros*, una comedia que protagoniza con su marido, Javier Veiga, y que ambos producen.

**C**ómo se siente al volver a subir a un escenario después de cinco años?

Tenía muchas ganas de volver a pisar las tablas. Mi último trabajo teatral fue *Si no te hubiese conocido*, de Sergi Belbel, junto a Unax Ugalde, que estrenamos en 2018 y con la que estuvimos hasta 2019, pero la pandemia me hizo parar. Ha sido un parón largo y ya estaba deseando volver a sentir el *rock and roll* de estar en un escenario, con el público en directo, y volver a sentir su calor y sus carcajadas, porque esta es una comedia que está siendo muy bonita de interpretar.

**En la función, Javier Veiga y usted interpretan a un matrimonio que quiere separarse. Ser pareja en la vida real ¿supone una ventaja o un inconveniente para dar vida a esta ficción teatral?**

Sin ninguna duda, trabajar con alguien con quien tienes mucha confianza siempre es una ventaja. Y, en este caso, además, se suma que nos conocemos muy bien y que hemos trabajado mucho juntos, lo que es un plus añadido. Por otro lado, interpretamos a dos personajes muy alejados de nosotros y eso es muy divertido, porque nos permite jugar más.

**¿Se siente bien tirándole los trastos a la cabeza a su marido en el escenario?**

La verdad es que sirve de desahogo. Así, uno ya llega discutido a casa y todo resulta mucho mejor y más fácil, porque no tienes ganas de broncas ni cornadas (*risas*).

**En su opinión, ¿cuál es el secreto para tener un buen matrimonio?**

Yo no creo en eso de que los polos opuestos se atraigan. Creo que, al final, lo que de verdad funciona es que se comparten cosas: ocio, inquietudes... Poder crecer juntos como personas y como pareja; que esa persona sea en la que piensas cuando te pasa algo bueno, que sea a ella a quien quieras contárselo; y, por supuesto, pasarlo bien juntos es indispensable.

**El móvil es un personaje más en la función, ¿cree que éste podría ser el motivo del fracaso de una relación?**

Quizá no suponga el motivo principal de una ruptura, pero sí creo que puede ser un detonante. Creo que los móviles son agudizadores de problemas, porque les dedicamos un tiempo excesivo; las pantallas nos absorben demasiado, hasta el punto de que muchas veces descubrimos que estamos en pareja o con amigos y cada uno está mirando la suya, y eso es ridículo.

**¿Cómo es su relación con este aparato?**

He de confesar que dedico demasiado tiempo a ese aparato. A veces, miro el tiempo de uso y tengo una media semanal de unas cinco horas, y me echo las manos a la cabeza. Aunque en mi defensa he de decir que todo lo hago con el móvil, incluso edito vídeos, y ya no uso el ordenador; pero, después de hacer esta función, he tomado conciencia e intento reducir el tiempo que paso con él y, sobre todo, lo dejo de lado cuando estoy con otras personas.

**Los artistas, por vuestra popularidad, estáis más expuestos en las redes sociales. ¿Cómo es su relación con ellas? ¿Alguna vez se ha visto influenciada o afectada por lo que dicen en las RRSS?**

No demasiado. Pero te mentiría si dijera que las críticas absurdas y gratuitas no me afectan. En el momento, me molestan y enfadan, pero me dura un segundo y procuro pasar de ellas y no responder. Sin embargo, lo que sí he notado es que, ahora que los medios están sometidos al *clickbait* y se buscan los titulares llamativos, mido mucho más lo que digo a la hora de abordar una entrevista, porque luego las cosas se sacan de contexto, se comparten titulares en redes sociales y se critica sin conocer de dónde proceden esas palabras. Eso nos limita, vas con pies de plomo; ya no hay hueco para la ironía, para una conversación distendida, para arriesgar, para dar una opinión. Y creo que eso le pasa a la mayoría de mis compañeros.

**Para usted, ¿qué emociones son las más difíciles de interpretar?**

Me resulta más fácil interpretar personajes que están muy alejados de mí; cuanto más, mejor, porque hay una distancia con ellos que me permite no juzgarles y sí jugar más, y eso es, al fin y al cabo, la interpretación. Los ingleses lo expresan muy bien con su "play" (jugar). No obstante, si hablamos de hacer reír o de hacer llorar, para mí es más fácil lo segundo, porque la comedia es matemática pura en cuanto al ritmo, mientras que el drama me permite fluir y tirar más de improvisación. Y, si hacemos referencia a personajes, creo que son más difíciles cuanto más normales y cotidianos resultan. A mí me ocurrió con Sara en la serie *Días mejores*, donde se hablaba del duelo y la salud mental. Tuve que ser muy honesta y trabajar con las tripas y el corazón para poder interpretarla de forma creíble. A nivel interpretativo fue todo un ejercicio de aprendizaje y me encantó.

**Con personajes como el de Sara, ¿resulta más difícil desprenderse de su piel al bajarse el telón o apagarse las cámaras?**

Cuando pasas muchas horas metida en la piel de un personaje, sobre todo si se trata de uno muy emocional, es inevitable llevarte algo de él contigo, el cuerpo se te queda algo raro. Pero yo procuro dejar su piel en el camerino o en el set y seguir con mi vida. El "to play" de los ingleses lo llevo grabado a fuego; creo que es más sano.



**"Me resulta más fácil interpretar personajes que están muy alejados de mí, porque hay una distancia con ellos que me permite no juzgarles y sí jugar más, y eso es, al fin y al cabo, la interpretación"**



## TEST RÁPIDO

### ¿Cómo se definiría?

Diría que soy una falsa optimista, porque intento estar siempre alegre y ver el lado positivo a todo, pero cuando las cosas me van muy bien me entra el miedo a perderlas. Además, soy trabajadora y muy tenaz.

### ¿Cuáles son sus principales aficiones?

Me encanta el cine y todo lo que tiene que ver con mi profesión. En ese sentido, soy bastante adicta al trabajo. Y también me gusta jugar al pádel, al baloncesto; me gusta viajar; y me encanta la gastronomía, pero como *gourmet*, para degustarla, no cocino nada.

### Una fobia o una manía inconfesable.

Puede sonar absurdo, pero me dan pánico las estatuas, sobre todo las colosales o que tienen movimiento. Mi peor pesadilla sería vivir la secuencia de *La dolce vita* en la que Anita Ekberg se baña en la Fontana di Trevi. De hecho, en Roma lo pasé mal; salí entre llorando y riendo de los Museos Capitolinos, porque estaba muy agobiada.

### Una lección importante que la haya dado la vida.

Que lo importante es el aquí y el ahora. Y que es importante rodearse de gente buena y positiva,

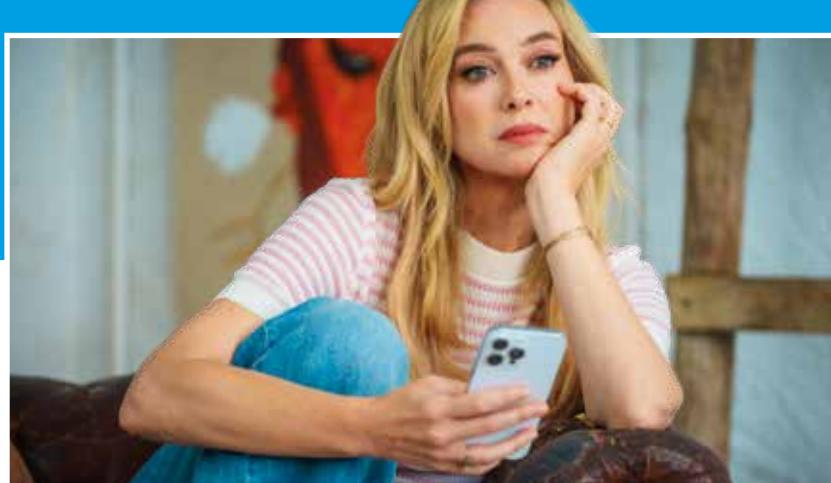
porque rodearse de personas que no reman a favor desgasta mucho.

### Algo que le haga reír.

Los chistes malos y, aunque parezca un poco mala, no puedo evitar reírme con las caídas tontas en las que a la gente no le pasa nada.

### ¿Con qué personaje histórico le gustaría compartir mesa?

Aunque no se trate de un personaje histórico, porque aún sigue vivo, me encantaría sentarme a la mesa con Joaquín Sabina, sería un sueño. Y, de entre los históricos, creo que sería muy interesante poder charlar con Cleopatra. ■



### → De todos los interpretados hasta ahora, ¿cuál es su personaje favorito?

Es muy difícil elegir uno solo; todos tienen algo especial para mí. Pero, sin duda, Clara, de la serie *Velvet*, ha sido uno de mis favoritos. Siempre había soñado con ser una chica Hitchcock: esas rubias de las películas de los años 50 que yo veía con mis abuelos cuando mis padres me dejaban en su casa los fines de semana, tipo Tippi

Hedren, y Clara supuso cumplir ese sueño, por eso es un personaje muy especial para mí. Pero también me han marcado la Sara de *Días mejores* o la loquita excéntrica de Laura Montenegro que interpretaba en *Gran Hotel*. Y, por supuesto, sin lugar a dudas me quedo con Sara Reeves, la *Bandolera*, porque interpretar a una mujer de acción como ella fue para mí un sueño.

### ¿Y hay algún personaje que sueñe con interpretar, que esté en su lista de deseos?

He ido cumpliendo muchos de mis deseos de personajes, pero me fijo más en las historias que cuentan. Me gustan los guiones que cuentan historias que yo como espectadora querría ver, que me mueven y hacen que quiera contarlas, porque es lo más que tu trabajo pueda ayudar a los demás. Ahora, también te digo que me gustaría volver a hacer un personaje de acción.

### ¿Cómo son esas historias que le gustaría contar?

Me gustan las que me hacen reflexionar o las que me hacen reír y me entretienen. Aquellas que, cuando prepare el personaje, me hagan pensar en cómo reaccionaría yo si me pasara eso a mí, que me abren los ojos a otra realidad, a otra perspectiva diferente a la mía.

### ¿Tiene algún ritual antes de salir al escenario?

Suelo cambiarlos; depende del proyecto en el que esté trabajando. Habitualmente, compruebo que la escenografía, el vestuario y los objetos que voy a manipular en el escenario estén en su sitio antes de empezar. Además, suelo santiguarme. Es algo que he visto hacer a muchos actores veteranos desde que empecé a trabajar en el teatro y, aunque no soy especialmente creyente, lo hago como si fuera algo psicomágico.

### Próximos proyectos a la vista.

Hasta junio, estaremos en el Teatro Maravillas de Madrid con *Un matrimonio sin filtros*. De momento, el arranque de temporada ha sido muy bueno y hemos colgado el cartel de "no hay entradas" en varias funciones. También tengo pendientes de estreno tres películas: el thriller *La cuidadora*, de Álex de la Iglesia, con Carmen Maura y Blanca Suárez; la comedia *2 + 2*, de Gracia Querejeta; y otra de Mar Olid, con Salva Reina y Kira Miró. Además, el año que viene tengo en proyecto el rodaje de una serie, así que, no me puedo quejar. ■

**Por Gema Fernández**  
Periodista



# ¿QUÉ SIGNIFICA SER AMIGO DE LA BIBLIOTECA NACIONAL?

- Colaborar en la difusión y conservación del patrimonio bibliográfico que alberga la BNE
- Formar parte de la Primera Institución Bibliotecaria del Estado
- Disfrutar de manera más cercana de los Tesoros de la BNE



[info@fundacionamigosbne.es](mailto:info@fundacionamigosbne.es)

[amigos@fabne.es](mailto:amigos@fabne.es)

[www.bne.es/es/Micrositios/Guias/](http://www.bne.es/es/Micrositios/Guias/)





# 2026: Temor e incertidumbre

**ANABEL DÍEZ**

CRONISTA POLÍTICA Y PARLAMENTARIA DE EL PAÍS



Ni hubo respuestas en 2025 ni estamos en camino de que las halla en 2026. Lo más cercano, Europa, y su desesperación por hacer valer su fortaleza moral, su máxima cualidad, ante sus evidentes debilidades frente a los gigantes económicos y tecnológicos. Su esfuerzo por emerger y tener la cabeza fuera del agua, no ofrece aún resultados, frente a los actores que trabajan con denuedo por dirigir el mundo; por las buenas o por las malas. En eso están Estados Unidos, Rusia y China; estos últimos de la mano de India. Se dirime el liderazgo de la economía mundial, lo realmente importante, aunque en la carrera salten por los aires los consensos que hicieron posible evitar los conflictos armados con tratados, diálogo y diplomacia; con la palabra.

El mundo no está en guerra, globalmente, a la manera de las grandes conflagraciones del siglo XX, pero tampoco está en paz. La lucha por la hegemonía económica, sin respeto a las fronteras y con el gran aliciente del control de zonas en absoluto yermas, ha roto los procedimientos establecidos para solucionar las disputas. La era de Trump y Putin ha traído esta forma de hacer. Ha vuelto la incivilizada ley del más fuerte, unida al preocupante giro autoritario en países democráticos.

Por sus obras los conoceréis. La referencia bíblica aproximada puede aplicarse al analizar el crecimiento de la extrema derecha y su influencia en los gobiernos conservadores, o no necesariamente de ese rasgo ideológico. España no es una excepción. La media de esas posiciones escala en el continente hasta el 25% con tendencia a llegar al 30%. La batalla política y cultural, no se libra entre la socialdemocracia y los conservadores y/o liberales; sino entre la derecha y la ultraderecha.

Mucho tiene que reflexionar esa socialdemocracia, el socialismo democrático, que se despojó de ataduras autoritarias ideológicas aberrantes desde principios del siglo XX, para levantar el Estado de bienestar y que cambió la faz de una Europa devastada por la miseria y las guerras. Autocrítica y reflexión, ausentes en medio del desconcierto por el avance extremista.

En la Unión Europea, en la de los 27, solo cuatro países tienen gobiernos de esa orientación ideológica de centro izquierda o

izquierda socialdemócrata: España, Dinamarca, Rumanía y Malta. Los daneses, con una férrea política frente a la inmigración. La presión de las fuerzas ultraconservadoras para utilizar mano de hierro con los extranjeros, aumenta inexorablemente y contagia a otras familias ideológicas europeas. En Estados Unidos la vigilancia es sobre latinoamericanos, en primer lugar, seguidos de chinos e indios.

A esta realidad la respuesta no está siendo, de manera general, sino todo lo contrario, una suerte de puertas abiertas de par en par y entrada libre, como se caricaturiza y falsea desde la extrema derecha. No hay duda de que el criterio mayoritario es el de coordinar ordenadamente la inmigración, con criterios de seguridad y políticas integrales de acogida, laborales y educativas.

Aunque se obvian criterios humanistas y de derechos humanos, solo con atender los estudios económicos más reputados sobre las necesidades de la inmigración, los países concernidos debieran tener ya planes avanzados de entrada e integración. La demografía manda y Europa, también Estados Unidos, no puede mantener sus necesidades y sus aspiraciones de avance sin la aportación de personas de otros continentes. El temor a perder "la identidad" por la llegada masiva de personas con otra cultura, otra lengua, acaso otra religión, sin excluir los rasgos físicos, juega a favor de la demagogia y los populismos.

En este primer semestre de 2026 España será la anfitriona de la cumbre "En defensa de la democracia", frente a los extremismos. Esta iniciativa de celebración en España, surgió el pasado mes de septiembre en Nueva York impulsada por Brasil, Chile, Colombia, Uruguay y España en el marco de la Semana de Alto Nivel de Naciones Unidas.

Defensa de la democracia y del multilateralismo; la regulación del entorno digital y el combate a la desinformación; y lucha contra las desigualdades, son los tres ejes sobre los que se quiere ahondar en el encuentro en España.

No es fácil predecir su alcance y acogida, aunque esta y otras iniciativas, en las que subyace la defensa de los principios democráticos debieran ser bienvenidas o, al menos, no despreciadas. ■

*El mundo no está en guerra, globalmente, a la manera de las grandes conflagraciones del siglo XX, pero tampoco está en paz. La lucha por la hegemonía económica, sin respeto a las fronteras y con el gran aliciente del control de zonas en absoluto yermas, ha roto los procedimientos establecidos para solucionar las disputas*

# LO REAL TE MUEVE



Galería  
de las  
Colecciones  
Reales



MUÉVETE, VEN, SIENTE  
PATRIMONIO NACIONAL  
PATRIMONIO DE TODOS

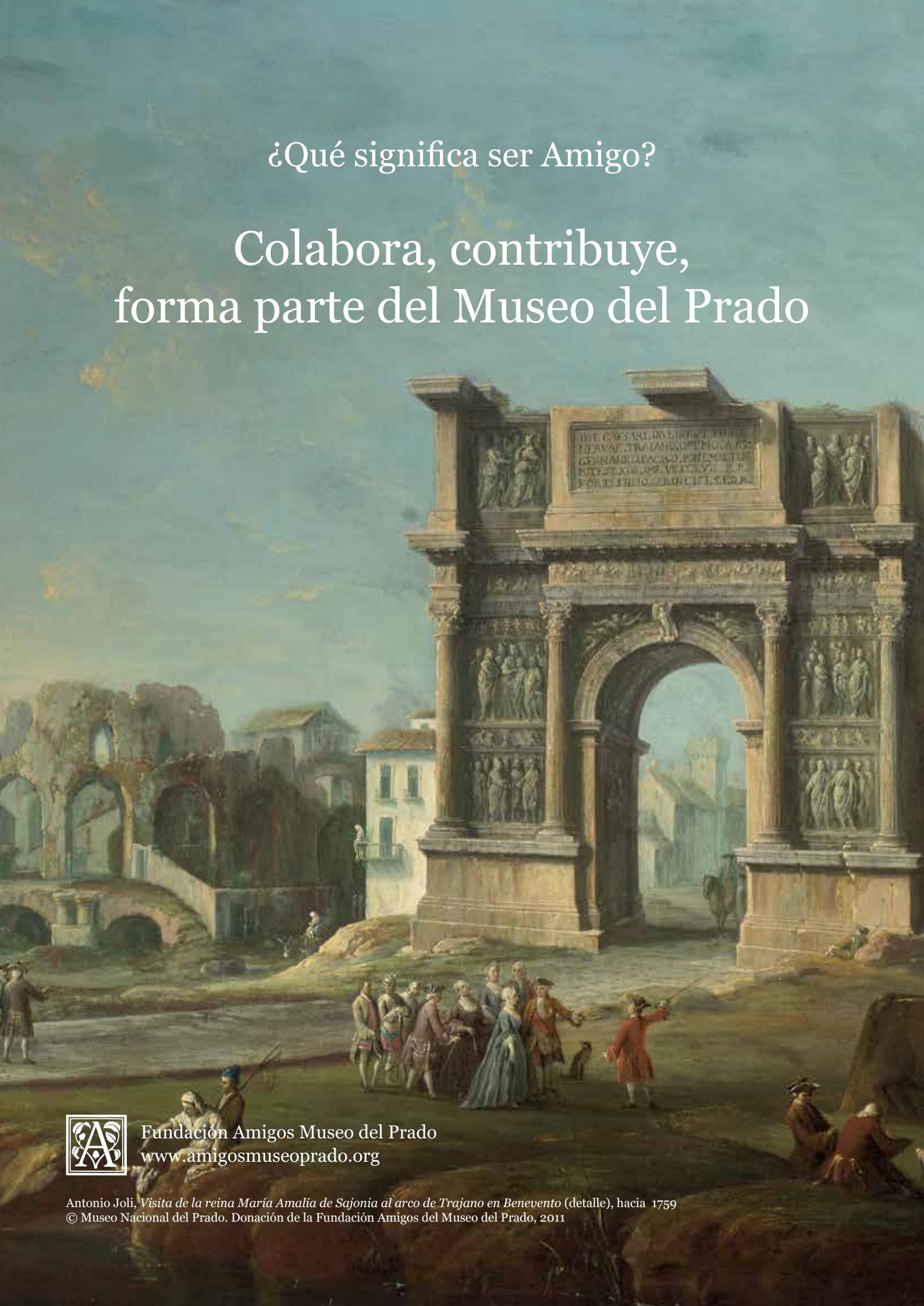


GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE LA PRESIDENCIA, RELACIONES CON LAS CORTES  
Y MEMORIA DEMOCRÁTICA



PATRIMONIO  
NACIONAL



¿Qué significa ser Amigo?

Colabora, contribuye,  
forma parte del Museo del Prado



Fundación Amigos Museo del Prado  
[www.amigasmuseoprado.org](http://www.amigasmuseoprado.org)

Antonio Joli, *Visita de la reina María Amalia de Sajonia al arco de Trajano en Benevento* (detalle), hacia 1759  
© Museo Nacional del Prado. Donación de la Fundación Amigos del Museo del Prado, 2011