



1861

150 ANIVERSARIO DE  
LA LEY HIPOTECARIA

2011

*J. San José, s.a.*

mobiliario de oficina  
imprensa

# ESTANTERÍAS, CARROS METÁLICOS y LIBROS de INSCRIPCIONES

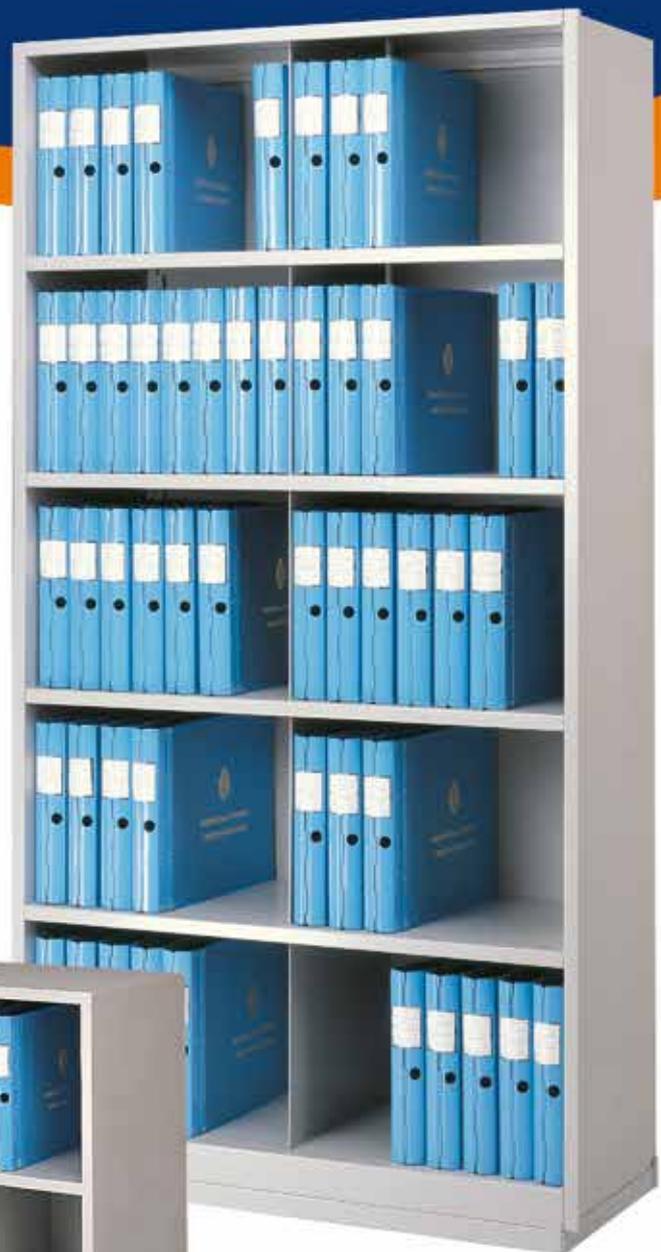
## ESTANTERÍAS METÁLICAS PARA LIBROS DE INSCRIPCIONES

Construidas en chapa de acero  
esmaltada, con trasera y zócalo, en  
color gris perla o arena.



## LIBROS DE INSCRIPCIONES

Fabricamos y suministramos  
Libros de Inscripciones,  
Diarios de Operaciones, etc.



## CARROS METÁLICOS PARA LA FIRMA

Prácticos y fáciles de mover, con  
ruedas de gran resistencia.

# sumario

## REGISTRADORES DE ESPAÑA

Nº58 • enero-febrero 2011

### EDITOR

Colegio de Registradores

### DIRECTORA

Leonor Recio Aguado

### SUBDIRECTOR

José Gómez de la Torre

### REDACCIÓN

Nacho B. Sola,  
Cristina Baranda

### FOTOGRAFÍA

Ignacio Ballesteros

### COLABORADORES

Javier Navarro, Manuel Ballesteros, Javier Angulo, José Meléndez, Juan Carlos Casas, José Félix Merino y John Woodger.

### FIRMA INVITADA

Antonio San José

### PUBLICIDAD

Cima, Comunicación Integral y Marketing Jurídico, S.A.  
Tel. 91 577 78 06

### REALIZACIÓN GRÁFICA

Artia Comunicación Gráfica S.L.

### DISTRIBUCIÓN

BC&S Hispano Mail, S.L.

### IMPRESIÓN

PrinterMan  
Depósito Legal:  
M-6751-2000

### REDACCIÓN Y SUSCRIPCIONES

Diego de León, 21.  
28006 Madrid.  
Tlf.: 91-270 17 91  
Fax: 91-562 22 72

### WEB

www.registradores.org

### E-MAIL

leonor.prensa@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.

## 98 ENTREVISTA

Ramón Jáuregui



- 4 EDITORIAL**
- 7 CARTA DE LA DIRECTORA**
- 93 DIÁLOGOS EN EL COLEGIO**  
Cristóbal Montoro y Josu Erkoreka
- 102 ENTREVISTA**  
Julio Soler
- 106 INSTITUCIONAL**
- 114 CPE**
- 116 NUEVAS TECNOLOGÍAS**
- 120 ENTREVISTA**  
José Torres
- 124 SENTENCIAS Y RESOLUCIONES**
- 126 OPINIÓN**  
Vicente Guilarte
- 128 OPINIÓN**  
Xavier O'Callaghan
- 132 ENTREVISTA**  
Luis del Rivero
- 136 MEDIO AMBIENTE**
- 138 LEGAL ENGLISH**
- 162 FIRMA INVITADA**  
Antonio San José

# AGENDA

- 142 ENTREVISTA**  
Eric Frattini
- 148 MUSEOS**  
Primavera 2011 en el Museo del Prado
- 150 ENTREVISTA**  
Sabina Berman
- 154 OPINIÓN**  
Rosa Isela Pérez
- 156 MÚSICA**
- 158 ENTREVISTA**  
Fernando Martínez Laínez

## 150 ANIVERSARIO DE LA LEY HIPOTECARIA [PAGS. 9-92]



- Crónica de la jornada **10**
- Acto previo. Entrega de medalla **14**
- Acto institucional. Discursos **18**
- Sello conmemorativo **30**
- El día en imágenes **32**
- Revista de prensa **50**
- Comité de Honor **54**
- Jornada Iberoamericana **70**
- Opinión **72**

## 150 años de la Ley Hipotecaria

### EL MOTIVO

Celebrar la Ley fundante de los Registros de la Propiedad en España, que aunque ha sido objeto de numerosas modificaciones y reformas para adaptarse a las cambiantes circunstancias, mantiene en lo fundamental los principios hipotecarios consagrados en aquella. Una reformulación constructiva y no cínica del principio lampedusiano de que algo cambie para que lo fundamental permanezca. El Decano Alfonso Candau rindió tributo en la tercera de ABC del 8 de Febrero a "...los legisladores –moderados que citaban a Balmes o a Donoso Cortés y progresistas imbuidos de la filosofía krausista– que desde los destartalados despachos de la España galdosiana, fueron capaces de superar sus diferencias personales y trabajar con un horizonte más lejano que el de su propia existencia, creando un modelo registral cuyos frutos de prosperidad, con las debidas adaptaciones, alcanzan hasta hoy."

### EL NOMBRE

150 Aniversario. Sesquicentenario. El diccionario de la RAE lo define como "Pertenciente o relativo a lo que tiene una centena y media. Día o año en que se cumple siglo y medio de un suceso famoso". Una palabra que a algunos no gusta por su añejo sabor, pero es la que define en castellano la celebración de los 150 años. Una celebración que ha permitido rescatar del olvido un término para muchos desconocido. Redescubrimos la composición "sesqui", que denota una unidad y media, al mismo tiempo que la Real Academia Española incorpora al lenguaje español el término "sexi", que tiene una curiosa similitud fonética con "sesqui" aunque un significado bien distinto.

### EL LUGAR

La nueva sede de los Registros de la Propiedad de Madrid en la calle de Alcalá 540. La insuficiencia del Salón de Actos para albergar la convocatoria exigida por una celebración de esta magnitud, ha constituido probablemente el mayor reto organizativo del aniversario. Lo más fácil hubiera sido alquilar un teatro u hotel que nos acogiera, pero el Comité Organizador del 150 Aniversario entendió acertadamente que había que agotar las posibilidades de celebrarlo en "nuestra casa".

### LOS PROTAGONISTAS

- ❖ **S.M. el Rey.** El primero de los españoles, pocos meses después de recibirnos en Zarzuela, honra a los Registradores con una visita institucional –por primera vez en la historia–, el mismo día 8 de Febrero en que se cumple el Sesquicentenario. Un hecho inolvidable que refuerza los lazos de lealtad y gratitud con la Corona, y del que hará memoria una hermosa placa con el siguiente texto: "Su Majestad el Rey Don Juan Carlos I honró con su presencia esta sede de los Registros de la Propiedad, el 8 de Febrero de 2011, en el 150 Aniversario de la promulgación de la Ley Hipotecaria".
- ❖ **La Mesa presidencial.** Presidida por el Rey y con la presencia de los Presidentes del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo y Consejo General del Poder Judicial, Pascual Sala y Carlos Divar, junto con los intervinientes: el Ministro de Justicia, Francisco Caamaño, el Decano, Alfonso Candau –que cedió por deferencia el rango de su puesto en la Mesa– y el profesor Luis Díez-Picazo y el Presidente de la Asociación de Conservadores de Bienes Raíces de Chile Elias Mohor.

❖ **El Comité de Honor del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria**, integrado por el presidente del Tribunal Constitucional, el presidente y ex presidentes del Consejo General del Poder Judicial, por todos los Ministros de Justicia de la Corona, que acudieron a la cita sin faltar uno, y por Registradores de la Propiedad que han sido Ministros, Directores Generales o Decanos del Colegio.

❖ **Los Directores Generales de los distintos países participantes en la Jornada Iberoamericana**, celebrada con ocasión del Aniversario. Con representación de Chile, Argentina, Brasil, Ecuador, Honduras, Méjico, Paraguay, Perú, Portugal, Uruguay, Puerto Rico y Republica Dominicana, acompañados en la mayoría de los casos por el embajador en España de estos países. Su presencia reforzó y recordó la dimensión iberoamericana de la Ley Hipotecaria y de esta celebración.

❖ **Los Invitados**. Casi doscientas personas representativas de distintos sectores de la sociedad española, especialmente de la Magistratura, la política y la administración nos acompañaron en la celebración, que se convirtió así en una manera más de dar a conocer las cualidades y virtudes del sistema registral español. Destacar por su especial significación la representación de los empleados de los Registros.

❖ **Los Registradores**. Casi quinientos colegiados asistentes. Junto con la Asamblea de Barcelona la mayor concentración de compañeros en la Historia corporativa. Resultó emocionante para los organizadores ver la puntualidad, el orden, la colaboración, la atención a los invita-

El primero de los españoles, pocos meses después de recibimos en Zarzuela, honra a los Registradores con una visita institucional –por primera vez en la historia– , el mismo día 8 de Febrero en que se cumple el Sesquicentenario. Un hecho inolvidable que refuerza los lazos de lealtad y gratitud con la Corona

dos y la educada ilusión saludando al Monarca de centenares de Registradores que con su comportamiento convirtieron la jornada del Sesquicentenario en una fiesta corporativa e hicieron buenas las palabras del Decano en su carta de 20 de enero: Quiero terminar recordando que esta celebración es un acto de todos los Registradores: de los que han sido, de los que somos y de los que serán. Una celebración que recuerda a Gumersindo de Azcárate y Bienvenido Oliver, a Jerónimo González y Vicente Cantos Figuerola, a Pío Cabanillas y Carlos Hernández-Crespo, entre tantos otros cuya cita sería interminable. Un acto de todos los Registradores en activo y jubilados, los que hemos podido acudir y los que podrán ver la grabación en la web colegial. Un acto en el que todos los Registradores estamos en nuestra casa, y todos somos anfitriones de nuestros invitados. Una celebración que desde el presente se apoya en el pasado pero mira sobre todo a los Registradores y los españoles del futuro. Y proyecta nuestra real imagen sobre la sociedad española. ■

# PREMIO REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO

Se convoca el PREMIO  
«REVISTA CRÍTICA DE  
DERECHO INMOBILIARIO»  
con arreglo a las siguientes

## BASES:

- 1.º La dotación del premio será de 5.000 euros.
- 2.º Se concederá premio al mejor trabajo publicado de entre las diversas secciones de la Revista, cuyo autor opte al premio y sea menor de cuarenta años. Podrá concederse ex aequo con otro autor.
- 3.º No podrán optar al premio aquellos autores que formen parte del Consejo de Redacción de la Revista en el año de la presentación del trabajo.
- 4.º El Jurado estará compuesto por el Presidente del Consejo de Redacción y los Consejeros de Redacción integrados en el Comité Ejecutivo. El Consejero-Secretario de la Revista, actuará también como secretario del Tribunal del Jurado. El Presidente del Jurado será el Presidente del Consejo de Redacción.
- 5.º El premio será objeto de reseña en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.



# carta de la directora

**L**a revista Registradores es hoy un número muy especial, porque desde el Colegio de Registradores se vive este año la celebración del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria, y la revista Registradores es su fiel reflejo. Nunca nuestra publicación ha tenido tantas páginas: tal es su número que casi ofrecemos dos revistas en una sola publicación.

Dedicamos más de cien páginas al solemne acto que, presidido por el Rey, ha tenido lugar en la sede de los Registros de la Propiedad de Madrid. El acto, cargado de gran solemnidad, congregó a casi quinientos registradores, lo que constituye, junto a la Asamblea de Barcelona, el evento más concurrido de la historia de los registradores. Además el acto contó con la presencia de las más altas instituciones del mundo jurídico y una amplia representación de todos los sectores de la sociedad, con un espacio destacado para los representantes de los países Iberoamericanos

Los discursos pusieron de manifiesto la importancia del Registro como institución, 150 años después de la promulgación de la Ley Hipotecaria. El Rey, en sus palabras, dijo que “los principios en los que se basan los Registros de la Propiedad y Mercantiles –necesarios en toda sociedad desarrollada– resultan aún de mayor valor en esta era de la globalización”; el decano del Colegio de Registradores subrayó que 150 años después “los principios de seguridad jurídica y en el tráfico, la igualdad ante la ley, la profesionalidad de los registradores, su actuación en toda la nación para favorecer su unidad económica, y, sobre todo, su independencia funcional siguen siendo los mismos que inspiraron la Ley”; el ministro de Justicia, en un repaso histórico de la Ley, terminó diciendo que “tenemos todo un modelo de seguridad jurídica preventiva,

toda una cultura, que debemos conservar y modernizar”. Por su parte, Díez Picazo señaló que “se puede justamente decir que la obra de los legisladores de 1861 fue una gran obra que armó con carácter muy sólido la estructura de nuestro Registro de la Propiedad y que lo ha hecho pervivir durante tantos años”. Finalmente, el registrador chileno Elías Mohor, dijo que “España ha compartido y comparte su valiosa experiencia registral con otros países iberoamericanos, sirviendo de claro ejemplo para el desarrollo de éstos, como lo hemos podido comprobar fehacientemente en los encuentros internacionales”.

El acto, de gran sobriedad, tuvo un apoyo masivo de asistencia, tanto de registradores como de autoridades. Esta revista quiere ser un reflejo fiel del desarrollo de la jornada del 8 de febrero de 2011, y para ello hemos trabajado en una extensa selección de fotos que aportan un completa visión de cada detalle de este importante día en la historia del Colegio.

Pero además no han desaparecido las secciones habituales, por lo que junto a tan destacada efemérides incluimos entrevistas con el ministro de Presidencia, Ramón Jáuregui, el presidente de Sacyr-Vallehermoso Luis del Rivero, y nos acercamos a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores a través de su secretario, Julio Soler, y el tesorero, José Torres.

Destacaría la entrevista de Luis del Rivero por la importancia de la adjudicación a su empresa de la ampliación del Canal de Panamá, una ampliación reñida y disputada por las más importantes empresas del mundo y que de sus entresijos ha quedado testimonio en la publicación de *wikileaks*.

Espero que disfruten con la lectura de este número de nuestra revista que sin duda permanecerá en nuestra memoria como la revista del Aniversario. ■

Los discursos pusieron de manifiesto la importancia del Registro como institución, 150 años después de la promulgación de la Ley Hipotecaria. El Rey, en sus palabras, dijo que “los principios en los que se basan los Registros de la Propiedad y Mercantiles resultan aún de mayor valor en esta era de la globalización”

**Leonor Recio**  
Directora



En **Entreculturas** trabajamos por el derecho a la educación de todas las personas, para que los más desfavorecidos tengan una educación de calidad. **Colabora con nosotros**, porque la educación es la herramienta más poderosa para acabar con la pobreza.

**Escuelas que cambian el mundo**



**entreculturas**

ONG JESUITA PARA LA EDUCACIÓN Y EL DESARROLLO

**902 444 844**

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

# 150 ANIVERSARIO DE LA LEY HIPOTECARIA

## 1861-2011



Crónica de la  
jornada

10



Acto previo.  
Entrega de la Medalla

14



Acto institucional.  
Discursos

18



Sello conmemorativo

30



El día en imágenes

32



Revista de  
prensa

50



Comité de Honor

54



Jornada  
Iberoamericana

70

Opinión

72



Con un solemne acto presidido por S.M. el Rey

## *Los registradores conmemoran el 150 Aniversario de la promulgación de la Ley Hipotecaria*



Desde primeras horas de la mañana fueron llegando a la nueva sede de los Registros de la Propiedad de Madrid las más de 600 personas que asistieron al acto conmemorativo del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria. Allí estuvieron presentes representantes de las más altas instituciones del Estado, además de destacadas personalidades del mundo del derecho, la política, la empresa, la universidad y de los medios de comunicación.



S.M. el Rey descubrió una placa que recordará su paso por la nueva sede de los Registros de la Propiedad de Madrid, el 8 de febrero de 2011, día de conmemoración del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria.



S.M. el Rey presidió el acto central de las conmemoraciones que ha organizado el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con motivo del 150 Aniversario de la promulgación, bajo el reinado de Su Majestad la Reina Isabel II, de la Ley Hipotecaria, que tuvo lugar el 8 de febrero de 1861 y que vino a significar el origen y la fundación del sistema vigente de registro inmobiliario.

A su llegada a la nueva sede de los Registros de la Propiedad de Madrid, Su Majestad el Rey fue recibido por el presidente del Tribunal Constitucional, Pascual Sala, el presidente del Tribunal Supremo y del Consejo General del Poder Judicial, Carlos Dívar, el ministro de Justicia, Francisco Caamaño, y el decano-presidente del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Alfonso Candau.

Seguidamente, Don Juan Carlos recibió el saludo del presidente nacional del Partido Popular, Mariano Rajoy, del presidente del Tribunal de Cuentas, Manuel Núñez Pérez, de la defensora del Pueblo en funciones, María Luisa Cava de Llano, de la secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas, Beatriz Corredor, de los miembros del Comité Organizador del 150 Aniversario

de la Ley Hipotecaria, del profesor Luis Díez-Picazo, del presidente de la Asociación de Conservadores de Bienes Raíces de Chile, Elías Mohor, y del decano autonómico de los Registradores de Madrid, Manuel Hernández-Gil Mancha.



## Medalla conmemorativa

Con motivo de este 150 Aniversario, el Colegio de Registradores de España ha emitido una medalla conmemorativa donde aparecen las imágenes de la Reina Isabel II, como reconocimiento de la promulgación de esta Ley bajo su reinado, y de S.M. el Rey, presidente del Comité de Honor de esta efeméride. La medalla ha sido obra del artista vigués Rafael Cidoncha, retratista de los Reyes de España y representado en numerosas colecciones privadas y museos del mundo.

# ■ *crónica de la jornada*

ESPECIAL 150 ANIVERSARIO DE LA LEY HIPOTECARIA



## La historia de España e Iberoamérica vinculada por la Ley Hipotecaria

La importancia que ha tenido esta Ley en la sociedad española ha sido refrendada con la participación en su 150 Aniversario de los principales representantes del mundo de la judicatura, de todos los ministros de Jus-

ticia de la Corona y, por su influencia fuera de nuestras fronteras, por la participación de los directores generales de los Registros de doce países de la Comunidad Iberoamericana.

➔ Posteriormente, Su Majestad el Rey se dirigió a una sala donde mantuvo un encuentro con los miembros del Comité de Honor del 150 Aniversario, con los directores generales de los Registros participantes en la Jornada Iberoamericana y con el resto de la Junta de Gobierno, para pasar a continuación al salón de actos donde ocupó su lugar en la mesa presidencial. Don Juan Carlos abrió la sesión, concediendo sucesivamente la palabra al decano-presidente del Colegio de Registradores de España, al presidente de la Asociación de Conservadores de Bienes Raíces de Chile, al profesor Luis Díez-Picazo y al ministro de Justicia. Finalmente, Don Juan Carlos pronunció unas palabras en las que agradeció a los registradores la concesión de la Medalla Conmemorativa del 150 Aniversario y también quiso resaltar la importancia de las mejoras que el Registro ha venido experimentando durante los últimos años, “porque el éxito pasado, presente y futuro dependen de la sabia combinación de tradición y modernidad; de la capacidad de adaptación a los cambios sociales, económicos y tecnológicos, sin menoscabo de los principios de seguridad jurídica, desarrollo económico e igualdad social”.

Tras sus palabras, Su Majestad levantó la sesión y a continuación descubrió una placa conmemorativa del Aniversario. Finalizado el acto, Don Juan Carlos fue despedido por las mismas personas que lo recibieron a su llegada. ■



## El 150 Aniversario en Internet

El Colegio de Registradores de España ha desarrollado una web que permite al usuario seguir los actos del 150 Aniversario de la promulgación de la Ley Hipotecaria paso a paso. En la dirección [150aniversarioleyhipotecaria.registradores.org](http://150aniversarioleyhipotecaria.registradores.org), se puede encontrar información, videos, fotografías y noticias de los numerosos actos organizados para conmemorar este aniversario.

## Belén Madrazo, relatora de la jornada conmemorativa

La directora del Servicio de Atención a los Consumidores y Usuarios y de Medio Ambiente, Belén Madrazo, que fue presentada por la coordinadora del acto, Beatriz Montero de Espinosa, fue la encargada de informar a los asistentes del desarrollo de esta jornada conmemorativa y de la presentación de las diferentes autoridades que con su asistencia quisieron acompañar a los registradores en este Aniversario.

Belén Madrazo, en nombre de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, quiso agradecer a todos los presentes su participación en una celebración de tanta trascendencia para la institución registral.





## Entrega de la Medalla de Honor



*Para esta efeméride se ha reunido a los representantes de las más altas instituciones del Estado a nivel jurídico.*

**A**ntes de dar comienzo el acto central, Su Majestad el Rey saludó al Comité de Honor del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria y a los directores generales de los Registros Iberoamericanos y los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. En su discurso, el decano-presidente del Colegio, Alfonso Candau, quiso agradecer al Monarca el gesto de aceptar la presidencia del Comité de Honor de

este sesquicentenario, en el que “los registradores de España quieren renovar su compromiso de servicio con la sociedad española”.

A continuación, don Juan Carlos recibió de manos del decano la Medalla Conmemorativa del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria como muestra de la gratitud y lealtad de los registradores españoles. Finalmente, Su Majestad firmó en el Libro de Honor del Colegio y se dirigió al salón de actos donde ocupó su lugar en la mesa presidencial.



Tras la entrega de la Medalla, S.M. el Rey firmó en el Libro de Honor del Colegio de Registradores.



El Comité de Honor del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria está presidido por Su Majestad el Rey, e integrado por el presidente del Tribunal Constitucional, el presidente y ex presidentes del Consejo General del Poder Judicial, por todos los Ministros de Justicia de la Corona y por Registradores de la Propiedad que han sido Ministros, Directores Generales o Decanos del Colegio. Así como, también, por los Directores Generales de los distintos países que participan en la Jornada Iberoamericana, celebrada con ocasión de este Aniversario. ■

**Don Juan Carlos saludó, uno por uno, a todos los integrantes del Comité de Honor. En las imágenes vemos al Monarca en compañía de los ex ministros de Justicia, Enrique Múgica, Tomás de la Quadra Salcedo, Juan Alberto Belloch, Margarita Mariscal de Gante, Ángel Acebes, José María Michavila, Juan Fernando López Aguilar; y de los ex decanos del Colegio de Registradores, Antonio Pau y Fernando P. Méndez.**

# ■ *acto previo*

ESPECIAL 150 ANIVERSARIO DE LA LEY HIPOTECARIA



La delegación iberoamericana estuvo presente en este encuentro que Don Juan Carlos mantuvo con el Comité de Honor del 150 Aniversario, y pudo saludar a S. M. el Rey antes de que diera comienzo el acto institucional, en el que el presidente de la Asociación de Conservadores de Bienes Raíces de Chile, Elías Mohor, participó con un discurso en representación de los directores generales de los Registros de Argentina, Brasil, Chile, Ecuador, Honduras, México, Paraguay, Perú, Portugal, Puerto Rico, República Dominicana y Uruguay.



S.M. el Rey saluda durante el acto previo a Lourdes de la Mata, Ignacio Camuñas, Joaquín de Fuentes Bardají, Fernando P. Méndez, Francisco Javier Die Lamana, Luis María Cabello de los Cobos y José Manuel García.

# atlántida

VIATGES



Acuerdos especiales con las más prestigiosas cadenas hoteleras: Six Senses, Four Seasons, Aman Resorts, Mandarin Oriental Hotels, One & Only...



Condiciones preferenciales en las compañías aéreas más importantes en clase bussines y primera.



El mejor catálogo de viajes del mercado español a su disposición.

Más de 25 años diseñando viajes a la carta. La exquisitez del viaje hecho a medida.



- Consell de Cent, 329 | 08007 Barcelona | Teléfono (34) 93 272 30 30 | atlantida@atlantidaviatges.com ▪
- Modolell, 2 (esq. Ganduxer) | 08021 Barcelona | Teléfono (34) 93 201 00 10 | modolell@atlantidaviatges.com ▪
- Gràcia, 98 | 08201 Sabadell | Teléfono (34) 715 69 73 | sabadell@atlantidaviatges.com ▪

Visitas concertadas con nuestros consultores. Solicite nuestro nuevo catálogo exclusivo.

INFORMACION: 902 329 111  
WWW.ATLANTIDAVIATGES.COM



## Discursos para un sesquicentenario



*Tras los 150 años de vigencia de la Ley Hipotecaria española, y después de sus sucesivas adaptaciones, de los discursos pronunciados durante el acto de conmemoración de este aniversario se desprende que ha mantenido intacta su vigencia, lo que ha servido para garantizar la seguridad jurídica, la confianza en el tráfico inmobiliario, la defensa de la propiedad, la igualdad ante la ley y la unidad de mercado. Todos ellos, principios básicos para el buen funcionamiento de toda sociedad y economía modernas.*



## S.M. El Rey



### Muy buenos días.

Quiero comenzar con mi afectuoso agradecimiento al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España por su invitación al Ciento Cincuenta Aniversario de la Ley Hipotecaria.

Gracias asimismo por la Medalla Conmemorativa que, con este motivo, me habéis entregado.

Como han señalado quienes me han precedido en el uso de la palabra, se trata de una efeméride muy significativa en la historia jurídica de España y con indudable influencia en muchas Naciones de Iberoamérica a cuyos representantes dirijo un cordial saludo.

Hoy ensalzamos la estabilidad de un marco normativo que, con adaptaciones sucesivas, ha asegurado la vigencia de principios básicos para el buen funcionamiento de toda sociedad y economía modernas.

Me refiero a elementos fundamentales para el Estado de Derecho, como son la seguridad jurídica, la confianza en el tráfico, la defensa de la propiedad, la igualdad ante la Ley y la unidad de mercado. Se trata de factores clave para garantizar el acceso a la propiedad y fomentar el crecimiento del comercio, del crédito y de la prosperidad económica.

Estos aspectos esenciales de la Ley Hipotecaria han pervivido a lo largo de los años, conformando un modelo que, en lo fundamental, ha mantenido sus rasgos definidores, sabiendo adaptarse a los cambios.

No cabe duda de que los países que garantizan la seguridad

jurídica están en mejores condiciones para limitar riesgos, afrontar retos y superar dificultades.

De ahí la importancia de los esfuerzos constantes dirigidos a la mejora y modernización del Registro. Porque el éxito pasado, presente y futuro dependen de la sabia combinación de tradición y modernidad; de la capacidad de adaptación a los cambios sociales, económicos y tecnológicos, sin menoscabo de los principios de seguridad jurídica, desarrollo económico e igualdad social.

Pero si el sistema registral español ha dado buenos frutos a lo largo de estos años no solo es por contar con un marco normativo de extraordinaria calidad, sino también por la labor y profesionalidad de nuestros registradores, seleccionados por criterios de mérito y capacidad.

La Ley Hipotecaria de 1861 creó la figura del registrador, servidor del Estado, independiente en el ejercicio de sus funciones, como bien habéis demostrado.

Por ello quiero expresar, desde esta nueva sede, el reconocimiento, aprecio y respeto de la sociedad a la tarea de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Señoras y Señores, En el transcurso de la ceremonia que nos ha reunido se ha evocado la dimensión iberoamericana de esta conmemoración.

El próximo año celebraremos el Bicentenario de la Constitución de 1812 con la que arranca el constitucionalismo en España e Iberoamérica, y que fue punto de partida para superar la fragmentación normativa del Antiguo Régimen.

La Ley Hipotecaria que hoy conmemoramos es, a la postre,

uno de los desarrollos del mandato gaditano y un paso decisivo en la construcción del Estado moderno.

La Comunidad Iberoamericana, que liga a más de veinte Naciones, comparte un conjunto de principios, valores y acuerdos, que juntos hemos ido sellando a lo largo de muchas Cumbres.

Nuestros fundamentos jurídicos comunes forman parte de ese excepcional acervo compartido que nos singulariza en un mundo cada vez más complejo y competitivo. Animo a que se aproveche e impulse ese patrimonio en beneficio de los ciudadanos iberoamericanos.

Deseo recordar también que la Unión Europea avanza hacia la definición de iniciativas para la cooperación registral en diversos campos.

Se trata de exigencias de los tiempos que vivimos. No en balde los principios en que se basan los Registros de la Propiedad y Mercantiles -necesarios en toda sociedad desarrollada- resultan aún de mayor valor en esta era de la globalización en la que se interrelacionan no sólo personas y empresas, sino sistemas jurídicos.

Quiero por último decir a los Registradores que ciento cincuenta años son una ocasión para la celebración, pero también para subrayar vuestro compromiso de servicio a los ciudadanos, desde el respeto a los principios y valores que guían vuestra labor.

Termino con mi felicitación más calurosa con motivo de este Aniversario.

Muchas gracias. ■

### Alfonso Candau Pérez

*Decano-Presidente del Colegio de Registradores de España*

#### Señor:

Hoy hace 150 años que Isabel II, como Reina constitucional, sancionaba la Ley Hipotecaria, norma fundante para los registradores y marco principal de nuestra actividad.

Se cumplía así una antigua aspiración del liberalismo modernizador que, a partir de las Cortes de Cádiz, procuró dar seguridad jurídica, defender la propiedad, garantizar la igualdad ante la Ley y la unidad de mercado.

Aunque hubo que esperar a 1878 para que Alfonso XII firmara el Decreto de creación del Cuerpo de Registradores, el artículo 1 de la Ley Hipotecaria ya prescribía que debía de haber un Registro en la cabeza de cada partido judicial, al frente del cual habría un registrador. Quedaba así cubierta toda la geografía nacional por quienes, desde entonces y de forma ininterrumpida, hemos tenido encomendada la tarea de la fe registral.

En este afán de servir a la sociedad, los registradores y los registros se han ido adaptando a las circunstancias económicas,



En este afán de servir a la sociedad, los registradores y los registros se han ido adaptando a las circunstancias económicas, sociales y tecnológicas que han evolucionado mucho en siglo y medio

sociales y tecnológicas que han evolucionado mucho en siglo y medio.

En la actualidad, los ciudadanos y los poderes públicos se relacionan informáticamente con los Registros, y la firma electrónica sustituye a la manuscrita. El Registro español es líder y ejemplo a imitar no solamente en Europa sino en todo el mundo, pero los principios de seguridad jurídica en el tráfico, la igualdad ante la Ley, la profesiona-

lidad de los registradores, su actuación en toda la Nación para favorecer su unidad económica, y, sobre todo, su independencia funcional... siguen siendo los mismos que inspiraron la Ley cuyo sesquicentenario conmemoramos hoy.

Los registradores, Señor, somos conscientes y estamos orgullosos de nuestra tarea para, en el ámbito de nuestras responsabilidades, contribuir al bien común.

Durante Vuestro Reinado, y al amparo de la Constitución que nos acoge, España ha alcanzado unas cotas de libertad, bienestar y desarrollo que no habíamos conocido en nuestra historia

Y como tuve ocasión de deciros en la Audiencia que concedísteis a la Junta de Gobierno con ocasión

de la entrega del Premio Gumersindo de Azcárate al Presidente Fernando Henrique Cardoso ha sido también en Vuestro Reinado, con Vuestro impulso personal y directo, cuando se ha constituido la Comunidad Iberoamericana de Naciones.

Se trata de una Comunidad fruto de la historia y de las relaciones cruzadas a lo largo de muchas generaciones. Es también una Comunidad de Derecho. Y los registradores de la propiedad y mercantiles estamos presentes en todos los países con una colaboración entre nosotros, a ambos lados del Atlántico, cada vez más estrecha.

Una distinguidísima representación del Cuerpo Diplomático Iberoamericano y de registradores de allende los mares han que-

rado sumarse a esta celebración, como nos acompañarán también en Cádiz, cuando dentro de un año concluyamos, allí donde se elaboró nuestra primera Constitución, la conmemoración de este aniversario tan significativo para nosotros.

Señor:

Los registradores de la propiedad y mercantiles de España queremos expresar nuestro reconocimiento por haber tenido a bien aceptar la Presidencia del Comité de Honor con el que hemos querido reconocer a quienes, de forma

más destacada, han contribuido a facilitar la actividad de los Registros de la Propiedad en España.

La presencia de Vuestra Majestad en este acto inaugural de la conmemoración de los 150 años de la existencia de los Registros en España tiene para los registradores una significación muy especial. En su nombre y en el mío propio, quiero manifestaros nuestra más leal gratitud y nuestro compromiso de seguir trabajando al servicio de España y de los españoles.

Señor. ■

**Más de seiscientas personas asistieron a la conmemoración del 150 aniversario de la Ley Hipotecaria española.**



### Francisco Caamaño

Ministro de Justicia

**Majestad**, autoridades, Sras., Sres.:

Es un honor participar en este acto conmemorativo de los 150 años de nuestra primera Ley Hipotecaria de 1861, hito trascendental en nuestra historia jurídica, social y económica.

Cuando tal día como hoy, un 8 de febrero, pero del año 1861 la Reina Isabel II sancionó la Ley Hipotecaria dio un paso decisivo para la construcción en nuestro país de un sistema de seguridad jurídica moderno que ha pervivido con notable éxito hasta nuestros días y que ha ejercido, en palabras de su Exposición de Motivos “una saludable influencia en la prosperidad pública”.

Aquella Ley fue fruto de notables trabajos impulsados y auspiciados por la Corona para que este país se subiese al tren de la modernidad. Algo que entonces pasaba por regular de forma auditada la propiedad inmobiliaria y al tráfico mercantil, dando certidumbre al dominio y garantía a los capitales, y por favorecer la creación de Bancos de crédito territorial animando la circulación de la riqueza y combatiendo la usura.

Nuestra primigenia Ley Hipotecaria dejó atrás un oscuro y atomizado sistema registral heredado del anti-

guo régimen para configurar un nuevo modelo aún vigente en lo esencial. Un modelo que ha contribuido poderosamente al adelanto en la ciencia jurídica iusprivatista, y al progreso social y económico de España durante los últimos 150 años.

El entonces Ministro de Gracia y Justicia, Don Santiago Fernández Negrete, no ahorró elogios en el momento de la presentación de la ley ante las Cortes: “obra cumbre de la literatura jurídica, luminosa disertación..., pieza insuperable para conocer nuestro sistema hipotecario”.

Y no es para menos. Se trata de una pieza maestra, confeccionada con ejemplar calidad técnica, en la que se racionaliza y ordena con envidiable acierto y esmero una materia compleja, hasta formar un sistema propio y acabado con vocación de modelo intelectual de referencia. Y tan es así, que su aplicación se generalizó rápidamente en todo el territorio incluidas las provincias de ultramar: Cuba, Puerto Rico y Filipinas, en las que se mantuvo, incluso, muchos años después de que estos territorios dejasen de pertenecer a la Corona española. Una mues-

tra más de la enorme altura de aquella Ley.

Grandes cuerpos jurídicos se gestaron a lo largo de la segunda mitad del Siglo XIX merced al esfuerzo de insignes juristas en un contexto de profundas reformas sociales, económicas y políticas. Un impulso codificador expresión clara del pensamiento imperante en el momento: racionalismo filosófico, individualismo político y liberalismo económico.

En aquella fecunda época, amén de la Ley Hipotecaria, se gestaron otros trascendentales textos legales de urgente necesidad polí-



tica y social: la Ley del Notariado de 1862, la Ley del Registro Civil de 1870, la Ley del Matrimonio Civil de 1870, el Código de Comercio de 1885, la Ley de Aguas de 1886 y, por supuesto el Código Civil de 1889.

Sólo algunas de aquellas leyes han prolongado su vigencia hasta nuestros días. Es el caso del Código de Civil o del Código de Comercio. No ocurrió así con la Ley Hipotecaria de 1861 que pronto feneció por las sucesivas reformas de 1869, 1909 y 1944-1946.

Pese a ello, los principios que inspiraron, hace centuria y media, nuestra Ley Hipotecaria siguen más vivos que nunca, muestra palpable de que más allá de los textos lo que perduran son las buenas ideas. Y la Ley Hipotecaria ha sido y es un catálogo de buenas ideas, para la concreción práctica del valor justicia.

Un recorrido por los 417 artículos que componen la Ley de 1861, permite descubrir los principios esenciales sobre los que pivota el sistema registral actual:

El principio de publicidad y su contrapunto de inoponibilidad de títulos no inscritos, irreconciliable con la herencia de gravámenes ocultos; el principio de prioridad, condensado en el aforismo *prior tempore potior iure*, lema central del escudo del Ilustre Colegio de Registradores de España; o el principio de legalidad, íntimamente ligado a la función calificadora que desde entonces se atribuyó a un grupo de nuevos funcionarios independientes y altamente cualificados.

Contó uno de los padres de la Ley de 1861, Don Pedro Gómez de la Serna, que para denominar este nuevo cuerpo de funcionarios se barajaron muchos nombres: escribanos de hipotecas, contadores de hipotecas, tenedores del Registro o contadores-conservadores de hipotecas, como se les denominaba en Francia. Finalmente se optó que se llamasen Registradores de la Propiedad, nombre que los españoles siempre han asociado a la calidad, la profesionalidad y la confianza

que inspira este cuerpo de funcionarios.

Termino ya, la adaptación de nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva a las exigencias de la sociedad y de la economía moderna ha exigido y exigirá reformas. Las tecnologías de la información y la comunicación no son sólo un soporte material de trabajo. Son también el reto de una nueva realidad que requiere acuñar otros conceptos jurídicos, repensar categorías normativas y la transformación intensa de prácticas y procedimientos. Son la nueva frontera de la seguridad jurídica preventiva en Europa y, por tanto, también en nuestro país.

Dijo el poeta Mario Benedetti que “algunas cosas del pasado desaparecieron pero otras abren una brecha al futuro y son las que quieren rescatar”. Como hace 150 años vivimos un momento decisivo de cambio en nuestra justicia y nosotros queremos reafirmar y poner en valor la trascendencia de nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva.

Me consta el esfuerzo de Notarios y Registradores por introducir en el desempeño de sus funciones los más altos estándares de calidad para mejorar el servicio que prestan a los ciudadanos.

Me consta su empeño modernizador y su inestimable colaboración institucional como actores principales de la seguridad jurídica preventiva en nuestro país.

Por eso, en este acto de conmemoración de los 150 años de la Ley Hipotecaria quisiera subrayar la lealtad y el buen hacer de quienes desempeñan tan relevante función.

Porque una ley puede estar perfectamente elaborada y ser un maravilloso ejemplo para la contemplación de los juristas. Pero la buena ley es aquella que vive porque es oficiada, es decir, conducida por los que tienen por oficio su aplicación, generando un conocimiento recíproco, una cultura que nos enriquece a todos y que la hace perdurar en el tiempo.

Al principio fue la ley. Pero hoy, 150 años después, no sólo tenemos la ley. Tenemos todo un modelo de seguridad jurídica preventiva, toda una cultura, que debemos saber conservar y modernizar.

Muchas gracias. ■

Los principios que inspiraron, hace centuria y media, nuestra Ley Hipotecaria siguen más vivos que nunca, muestra palpable de que más allá de los textos lo que perduran son las buenas ideas



## Luis Díez-Picazo

*Catedrático de Derecho Civil*

### Señor:

Siempre me ha llamado poderosamente la atención el hecho de que la Ley Hipotecaria de 1861 se promulgara en un momento histórico que está muy cerca de la media aritmética entre la desamortización y la creación del primer Banco Hipotecario. Ello puede tener importancia sobre todo si se parte de la idea de que en la Historia no hay casualidades. Los eruditos suelen recordar precedentes más antiguos entre los que se encuentra una llamada Pragmática de don Carlos y doña Juana, probablemente muy influida por los asesores flamen-

cos que vinieron a nuestra patria con el Rey que según la copla era medio flamenco.

No resisto en estos momentos la tentación de transcribir las elegantes palabras que don León Galindo y de Vera y don Rafael de la Escosura y Escosura dedicaron a este momento histórico (cfr. "Comentarios a la legislación hipotecaria de España y Ultramar", 3a ed., Tomo I, Madrid, 1896).

Al Íncrito Emperador D. Carlos I de Castilla, le corresponde la gloria de haber iniciado tan provechosa institución. El 10 de febrero de 1538, estableció en Flandes el Registro, para

evitar engaños y proteger la propiedad y la buena fe de los contratantes.

Apresurándose las Cortes de Toledo, celebradas en 1539, a solicitarlo para Castilla, y en su petición 11 a suplicaron "que en cada ciudad, villa o lugar, cabeza de jurisdicción, hubiese un libro en donde constasen todos los contratos de censos, tributos, imposiciones e hipotecas que afectasen a las fincas", y pronto la Pragmática del mismo año, expedida por Don Carlos y su infeliz madre Doña Juana, sancionó la petición de las Cortes. En esta ley es donde la palabra registrador se encuentra por primera vez usa-

da para significar el funcionario que inscribía los derechos reales, así como las de registrar y registro, ya se usaron en las antedichas leyes forales de 1442 y 1488, para indicar el acto de inscribir y el libro donde se extendía el asiento.

Limitábase el registro, según la Pragmática, a los contratos de constitución de tributos, censos, hipotecas y ventas de bienes inmuebles; no se extendía a la imposición de aquellos por última voluntad ni por prescripción, ni a las servidumbres, ni a las hipotecas legales y generales; pero aún así, con todas sus imperfecciones, el pensamiento ya tenía forma; la

perfección habla de recibirla del tiempo y de la experiencia.

Esta Pragmática que ordenaba tomar razón de las hipotecas y gravámenes en los libros de lo que se llamó Contaduría de Hipoteca, llevó una vida más bien lánguida y, en realidad no constituye un auténtico precedente de lo que después se nos vendría encima. Es muy probable que se pueda llamar la atención con fundamento en el hecho de que en España y, sobre todo en Castilla, la propiedad territorial estaba en poder de manos muertas y, por consiguiente, sustraída a la libre disponibilidad, lo cual significa que por muy perfecta que fuera nuestra legislación, que no lo era, no había soportes materiales sobre los que ponerla en práctica. Podríamos discutir con Tomás y Valiente si la desamortización española (me refiero a la Ley de Desamortización General de 1856) tuvo un alcance mayor o menor. Lo que sí debe ser cierto es que con ella se lanzó al mercado, si lo podemos llamar así, una masa grande de bienes inmuebles, con base en los cuales el mercado hipotecario se pudo crear.

La Ley de 1861, creo haberlo destacado ya, con-

dujo de forma muy directa a la creación del primer Banco Hipotecario de España, que todavía hace pocas décadas conservaba este nombre hasta que fue deglutido por Argentina. Esto parece significar, si uno puede hablar de forma vulgar, que en toda esta historia huele a negocio bancario. La sospecha se acrecienta si uno no pierde de vista que por los mismos años en que se aprobó la Ley Hipotecaria en 1861 se aprobaron también las leyes de ordenación bancaria. Pues fue esa época en que habían proliferado Bancos

entonces muy pequeños y que luego fueron muy grandes como ocurre con los dos grandes de la actualidad. Huele a negocio bancario, además, porque toda esa legislación pretendía dotar a las instituciones bancarias de un instrumento de trabajo: el préstamo hipotecario. Por más que por mucho tiempo este tipo de actividad financiera estuviera en manos de las Cajas de Ahorro, ya que en 1876 se dotó al Banco Hipotecario del monopolio del crédito hipotecario.

Toda la legislación del siglo XIX en muy diferen-

tes países está transida de leyes hipotecarias hasta el punto de que Bienvenido Oliver tuvo que recordar la existencia del libro de Antoine de Saint Josef, que se denominaba explícitamente "*Lois Hypotecaires*" y que quería contener, en lengua francesa, legible para todos, una exposición de lo que se había hecho en los diferentes países.

No hace falta destacar que la dinamización de los préstamos hipotecarios tenía que ir muy unida o enlazada con la figura que Claudio Antón de Luzuriaga llamó Registro

Podríamos discutir con Tomás y Valiente si la desamortización española (me refiero a la Ley de Desamortización General de 1856) tuvo un alcance mayor o menor. Lo que sí debe ser cierto es que con ella se lanzó al mercado, si lo podemos llamar así, una masa grande de bienes inmuebles, con base en los cuales el mercado hipotecario se pudo crear

→ Público y que después pasó a llamarse Registro de la Propiedad. Y ello se explica porque la tradición romanista admitía las hipotecas tácitas (no expresas) las hipotecas generales, que recaían sobre todos los bienes de una determinada persona y otra serie de figuras irregulares. Luzuriaga, que según parece redactó los preceptos atinentes en el Proyecto de 1851 y que, además, los comentó en el Comentario de García Goyena, señalaba que era necesario adoptar los principios de publicidad y especialidad, pues sólo con ello se dotaba a los acreedores de una situación que pudiera calificarse como segura. Piensen ustedes que al acreedor le tiene que preocupar que la persona con la que trata y presta el dinero es propietaria de los bienes sobre los que dice que va a constituir una hipoteca. Naturalmente el acreedor

tendría que forzar una investigación de la que nunca saldría enteramente seguro. El problema se sustituye con la idea de que quien en el Registro Público figura como propietario con facultad suficiente para realizar el acto de gravamen lo realiza válidamente. Aunque después se resuelva o anule el derecho del otorgante, termina diciendo el art. 34 LH.

Se ha considerado por algunos una injusticia histórica el haber omitido y olvidado o favorecido el olvido de los nombres de los autores de la Ley Hipotecaria de 1861. Es una crítica que se ha lanzado con poca justificación.

En el año 2010 el Centro de Estudios Hipotecarios publicó una monografía de Lino Rodríguez Otero llamada “La Ley Hipotecaria de 1861: sus autores, sus avatares y comentarios”, que llevaba como subtítulo “Referencia a una posi-

ble injusticia histórica”. El autor sacó a relucir a todos lo que habían sido miembros de la Comisión de Codificación cuando se redactó el Proyecto. Eran básicamente, Manuel Cortina, Manuel García Gallardo, Pascual Bayarri, Juan Manuel González Acevedo, José de Ibarra y el que llama el colaborador Francisco Permanyer y Tuyet. Añade el defensor, que fue Santiago Fernández Negrete, Ministro de Gracia y Justicia, a quien tocó en suerte la defensa del proyecto en su alocución parlamentaria y cita como el precursor a Claudio Antón de Luzuriaga con quien el autor declara la empatía que siente. Hay que coincidir con el autor citado en que los dos autores principales fueron Pedro Gómez de la Serna y Francisco de Cárdenas y Espejo.

A Pedro Gómez de la Serna le dedicó un eru-

dito artículo José María Castán Vázquez, en “Rafael Domingo”, Editor, Juristas Universales-Juristas del Siglo XIX, pág. 201. Castán Vázquez destaca que Pedro Gómez de la Serna había actuado en el campo de la política y de la administración donde, además de diputado y senador fue ministro de Instrucción Pública y de Gracia y Justicia, esto último en el período 1850-1855. Fue, asimismo, profesor de Legislación comparada en la Universidad de Madrid y en el ámbito judicial ocupó los dos cargos más importantes, como son el de Fiscal y el de Presidente del Tribunal Supremo. Hay que destacar, asimismo, que Pedro Gómez de la Serna inició lo que podríamos llamar la Goyena hipotecaria: la “Ley Hipotecaria comentada y concordada”, Madrid, 1862.

El segundo he dicho que era de Francisco de Cárdenas, a quien dedicó no hace mucho tiempo José Luis de los Mozos una de las monografías con las que el Centro de Estudios Registrales y el Colegio de Registradores de la Propiedad quisieron dejar plasmada la huella de los grandes hipotecaristas, que han teji-

Por la época en que yo era un estudiante, la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria solía ser conocida con el nombre de la “luminosa” porque había dejado las cosas perfectamente claras y porque además estaba muy bien escrita

Los asistentes siguieron con atención los discursos pronunciados durante el acto institucional.



do la historia del Derecho registral español.

Por la época en que yo era un estudiante, la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria solía ser conocida con el nombre de la “luminosa” porque había dejado las cosas perfectamente claras y porque además estaba muy bien escrita. El calificativo -pienso ahora- debe hacerse a la Exposición de 10 de junio de 1860 de los motivos y fundamentos del Proyecto de Ley Hipotecaria que redactó la Comisión de Codificación.

¿Cuáles deben ser las bases capitales de la nueva ley? Se preguntaban los autores y después de recordar que el gobierno no había prescrito las bases capitales de la nueva ley, si se señalaba que había manifestado su voluntad de que la nueva ley partiera del principio de publicidad y, por consiguiente, no se admitieran las hipotecas generales.

La primera cuestión, dice después la Exposición de motivos, que había que resolver es si el Proyecto de ley debía limitarse a la reforma del sistema hipotecario o a toda la propiedad territorial entendiendo que el propósito del gobierno era más bien este último, tratando de resolver des-

pués el sistema hipotecario que debía adoptarse. Exponiendo las cosas muy brevemente podemos destacar como grandes aciertos de los legisladores de 1861 la adopción del Folio Real y de un sistema de inscripción en lugar del de trascripción, por más valor que a este último hubiera dado el Derecho francés, entonces faro, norte y guía de todo el Derecho europeo. Corresponde también a la Ley de 1861 la creación del cuerpo de registradores de la propiedad y las bases de su condición funcional. La ley establecía pautas seguidas después por los títulos inscribibles, derechos reales y de los personales, la inscripción de los arrendamientos, la exigencia de la titulación pública y los principios estrictamente registrales de especialidad o determinada prioridad y tracto sucesivo.

Puede discutirse y esto es una *vexata quaestio*

de qué fuentes se valió. José Luis Lacruz había dicho que el legislador español debía inspirarse en el de algunos de los cantones suizos de lengua alemana.

Hasta aquí he tratado de consignar algunas pinceladas sobre los rasgos o las notas que caracterizan mejor el tipo de ley que fue la conmemorada y el ambiente político, social y económico en que se movió. Hay, sin embargo, que extraer alguna otra conclusión. Se puede justamente decir que la obra de los legisladores de 1861 fue una gran obra que armó con carácter muy sólido la estructura de nuestro Registro de la Propiedad y que lo ha hecho pervivir durante tantos años. Experimentó, sin duda, el Registro algunas reformas, pero ellas no fueron definitivas. Gracias a la Ley de 1861 hemos tenido y seguimos teniendo un sis-

tema de seguridad inmobiliario que, aunque no raye en la perfección absoluta, se encuentra entre los que son sencillamente buenos. Y no sería justo terminar sin dejar en claro el importante papel que en la construcción y en la preservación de ese sistema de seguridad inmobiliaria han tenido y continúan teniendo nuestros anfitriones de hoy, el cuerpo nacional de los registradores de la propiedad, incansablemente volcados en todo lo que signifique la mejora y modernización del Registro. Tampoco sería justo acabar estas palabras sin mencionar el magno empeño en que en estos años continúan estando metidos, computarizar el Registro y diseñar un mapa confeccionado por ordenador de las fincas existentes en nuestro país. Creo que es justo que les demos las gracias. ■

### Elías Mohor

Presidente de la Asociación de Conservadores de Bienes Raíces de Chile

#### Señor:

Se me ha conferido el alto honor de participar en este magno acontecimiento, con el objeto de rendir un homenaje a esta gran obra legislativa, como lo es la Ley Hipotecaria Española, en sus 150 años. Ciertamente, de una gran trascendencia, tanto para el prestigioso Registro de vuestro país, como asimismo, para el desarrollo de nuestros sistemas de Registro en Iberoamérica.

Recuerdo, que tan sólo algunos años atrás, concretamente el 2007, celebrábamos en Chile una jornada académica en el marco de la conmemoración de los 150 años de la Ley del Registro Chileno, con la presencia de dos destacados Registradores españoles don Antonio Pau y don Jorge Blanco.

Antes de esta importante contribución legislativa, Chile no contaba con un sistema registral inmobiliario y las únicas formas registrales existentes se encontraban representadas por las Contadurías de Hipotecas, que correspondían a los Oficios creados en España por la Real Pragmática de Carlos III,



La Ley Hipotecaria Española, en sus 150 años, ha sido de una gran trascendencia, tanto para el prestigioso Registro de vuestro país, como asimismo, para el desarrollo de nuestros sistemas de Registro en Iberoamérica

que fueron extendidos en el Nuevo Continente con la expedición de la Real Cédula de 8 de Mayo de 1768, dada en Aranjuez,

la que ordenó a los Virreyes y Gobernadores el cumplimiento de la mencionada Pragmática, disponiendo la inscripción de todas

las escrituras que contuvieran hipotecas sin limitación alguna. La legislación referida fue recepcionada por La Novísima Recopilación de las Leyes de España, proyecto de Carlos IV sancionado por la Real Cédula del 17 de Agosto de 1802.

Todo lo dicho anteriormente nos muestra la íntima relación entre nuestros sistemas de Registro, en que España y su legislación, imprimen una profunda huella en nuestros países.

Retomando a la Ley Hipotecaria Española, es im-



Su influencia en el asentamiento y ejercicio de los derechos fundamentales resulta igualmente incuestionable pues difícilmente cabe imaginar un uso ajustado de los mismos si la propiedad de los ciudadanos no está garantizada por una institución independiente



portante por su alcance y significado, el mensaje dirigido “A las Cortes” en el que se plasma en forma precisa la intención y propósitos de la misma, al señalar que: “...Estas bases, si bien reducidas en número, dejaban ya comprender que en vista del desarrollo de la industria y del comercio, del espíritu de especulación que agita a las sociedades modernas, y del prodigioso aumento de la riqueza pública que la nueva Ley ofrecería a la propiedad territorial más fija, y por su índole menos dispuesta a seguir igual movimiento, los medios de atraer a sí los capitales que le son necesarios para su fomento y mejora. Este pensamiento expresa de manera acertada las características con que debería contar un Registro dinámico, seguro y confiable.

Desde entonces y hasta nuestros días, el Registro jurídico ha sido y es la institución que ha permitido la creación y la extensión de la pequeña propiedad así como la expansión del crédito territorial, hechos que, a su vez, están en la raíz de la justicia, la pros-

peridad y la paz sociales. Su influencia en el asentamiento y ejercicio de los derechos fundamentales resulta igualmente incuestionable pues difícilmente cabe imaginar un uso ajustado de los mismos si la propiedad de los ciudadanos no está garantizada por una institución independiente.

Estos hechos muestran las grandes bondades de la Ley Hipotecaria Española, elevándolas al grado de convicción, merced a los beneficiosos resultados que ha reportado en el crecimiento del comercio, favoreciendo al nutrido y productivo sector financiero-crediticio, que se funda en la hipoteca, cuya solidez ha asegurado el aumento del nivel eco-

nómico y la disminución del interés crediticio; ha facilitado y abaratado el acceso al crédito, aumentando el nivel transaccional de la negociación hipotecaria, que constituye un importante mercado secundario del sector financiero.

La base de sustentación de este importante sector de la economía no es otra que el prestigio y la confianza que produce en los agentes inmobiliarios un Sistema Registra], como ya se ha dicho, independiente, eficiente y responsable.

España ha compartido y comparte, su valiosa experiencia registral con otros países de Iberoamérica, sirviendo de claro ejemplo para el desarrollo de éstos, como lo

hemos podido comprobar fehacientemente en los diversos encuentros internacionales de esta importante disciplina, fomentando la especialización, modernización y mejoramiento de las técnicas aplicadas al Registro, generosamente, sin restarse a una colaboración permanente y fructífera.

Al igual que los significativos aportes de Alfonso X el Sabio, Cervantes y tantos otros ilustres españoles que se han destacado a través de sus obras en beneficio de las Ciencias, las Artes y las Letras, la Ley Hipotecaria de 1861 logra constituir un hito de entrañable valor y trascendencia para todo Iberoamérica.

Gracias. ■



La secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas, el decano-presidente del Colegio de Registradores y el subdirector de Filatelia de Correos, presentaron el sello conmemorativo.

## Correos emite un sello dedicado a la conmemoración de los 150 años de la Ley Hipotecaria



Dentro de las numerosas actuaciones emprendidas desde el Colegio de Registradores para conmemorar este aniversario, una de las más representativas ha sido la emisión de un sello postal por parte de Correos con una tirada de 300.000 ejemplares.

Al cumplirse el 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria, Correos ha querido sumarse a esta celebración con la puesta en circulación de un sello de la serie Efemérides que reproduce el logotipo oficial creado para la ocasión por el Colegio de Registradores. En el

acto de presentación, que tuvo lugar en la nueva sede de los Registros de la Propiedad de Madrid, estuvieron presentes la secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas, Beatriz Corredor; el decano-presidente del Colegio de Registradores de la



La directora del Servicio de Atención a los Consumidores y Usuarios y de Medio Ambiente del Colegio, Belén Madrazo, junto a la registradora de Zaragoza, Concepción Subinas.



## Características técnicas

El sello del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria de la serie Efemérides emitido por Correos está impreso en offset, en papel estucado, engomado y fosforescente. Tiene un dentado de 13 3/4 y un formato de 40,9 X 28,8 mm. (horizontal), en pliego de 50 efectos. Tiene una tirada de 300.000 ejemplares, un valor postal de 0,65 euros y reproduce el logotipo oficial creado para la ocasión.

Propiedad y Mercantiles de España, Alfonso Candau, y el subdirector de Filatelia de Correos, José Luis Fernández Reyero, además de numerosos registradores que no quisieron perderse esta singular cita.

Durante su intervención, Beatriz Corredor destacó que tras los 150 años de vigencia de esta Ley, los registradores de la propiedad siguen manteniendo intacta la voluntad de servicio público que siempre les ha caracterizado, y que ella a nivel personal ha desempeñado inicialmente desde el Registro, y en la actualidad dentro de la administración pública primero como ministra y en la actualidad como secretaria de Estado.

Por su parte, Alfonso Candau manifestó que la conmemoración del aniversario era una oportunidad para hacer pedagogía de la importancia de la función registral y para tratar de ampliar la esfera de las relaciones corporativas, con el objetivo de contribuir

a la defensa de ideas y valores que están en la base de su función, como son la propiedad privada, la seguridad jurídica, la unidad de mercado, los cuerpos nacionales o la innovación tecnológica. El decano-presidente del Colegio de Registradores quiso resaltar también las afinidades entre Correos y el Registro, dos instituciones que cumplen una labor social de enorme utilidad para la sociedad. En este sentido, José Luis Fernández Reyero mostró su satisfacción por haber podido contribuir en la celebración de este 150 Aniversario a través de la emisión de este sello conmemorativo. ■

Correos ha querido sumarse a esta celebración con la puesta en circulación de un sello de la serie Efemérides que reproduce el logotipo oficial creado para la ocasión por el Colegio de Registradores

# El día en imágenes

## Una jornada para el recuerdo

Todos los detalles del acto de conmemoración quedan recogidos en estas páginas como memoria colectiva de una histórica efeméride.



Los asistentes fueron llegando desde primeras horas de la mañana a la nueva sede de los Registros de la Propiedad de Madrid.

Una vez acreditados los numerosos invitados al acto de conmemoración del 150 aniversario, empezaron a llegar los representantes de las más altas instituciones jurídicas, que junto con el decano del Colegio fueron los

encargados de dar la bienvenida a S.M. el Rey. La llegada del Monarca fue seguida con gran expectación por el personal de los Registros que se había situado en el patio central de la sede madrileña. A continuación

dio comienzo el acto institucional que fue seguido por más de 600 personas. Finalmente, S.M. el Rey descubrió una placa conmemorativa que recordará su presencia en este día tan señalado para los registradores de España. ■

Rafael Calvo, Patricia Oliveros, Cristina González Hernández, Jimena Campuzano, Andrés Ylla, Isabel González García, Raquel Largo Escudero y Guillermina Bosch, a su llegada a la sede de los Registros de Madrid.



Una vez acreditados, los asistentes se dirigieron hacia el salón de actos donde tuvo lugar la conmemoración de este Aniversario.



Julio Soler, Consuelo García, Alicia de la Rúa y Cristina Martínez.



Los registradores Íñigo Mateo, Nicolás Nogueroles, Luis José Moreno Camacho y Sergio Saavedra.

# el día en imágenes

ESPECIAL 150 ANIVERSARIO DE LA LEY HIPOTECARIA



Inés Arribas, Reyes Gómez de Liaño, Alfonso Candau, José Torres, Cristina Villaverde y Consuelo García, antes de dar comienzo los actos.

El director del Servicio de Sistemas de Información del Colegio, Joaquín Rodríguez, saluda al Magistrado emérito del Tribunal Supremo, José Antonio Martín Pallín. Tras ellos, Jesús Sieira, censor-interventor; y Julio Soler, secretario del Colegio.



María Belén Menéndez García, José Torres, María Dolores Paya.



María Josefa Pérez y Martín, directora de Relaciones Institucionales del Colegio, junto al profesor Luis Díez-Picazo.



El jurista Aurelio Menéndez conversa con la magistrada Encarnación Roca.





El alcalde de Zaragoza, Juan Alberto Belloch, junto a Belén Madrazo, directora del Servicio de Atención a los Consumidores y Usuarios y de Medio Ambiente del Colegio.



El decano del Colegio de Registradores recibe al líder del Partido Popular, Mariano Rajoy, a su llegada a la sede de los Registros.



Mariano Rajoy y el presidente del Tribunal de Cuentas, Manuel Núñez Pérez.

Los ex ministros de Justicia, Tomás de la Quadra Salcedo, Margarita Mariscal y Landelino Lavilla, junto con Luis Díez-Picazo y Luis María Cabello de los Cobos.



Enrique Múgica y Ángel Acebes.

# el día en imágenes

ESPECIAL 150 ANIVERSARIO DE LA LEY HIPOTECARIA



Alfonso Candau,  
Fernando Caamaño y  
Luis Díez-Picazo.



El ministro  
de Justicia,  
Francisco  
Caamaño y  
el presidente  
del Tribunal  
Constitucional,  
Pascual Sala a su  
llegada.



Pascual Sala y Luis  
Díez -Picazo.



Mariano Rajoy conversa  
con Mariano Fernández  
Bermejo en presencia de  
Beatriz Corredor.



Mariano  
Rajoy, con  
Antonio  
Tornel,  
miembro  
del Comité  
Organizador.



El tesorero del Colegio de Registradores, José Torres, junto con Beatriz Corredor y Juan Fernando López Aguilar.



María Josefa Pérez y Martín, Vicente Carbonell, Francisco Caamaño y Carlos Dívar.



Alfonso Candau acompaña al presidente del Tribunal Supremo y del Consejo General del Poder Judicial, Carlos Dívar.



Vicente Guilarte, Joaquín Rodríguez, José Luis Batalla y Enrique Español.

# el día en imágenes

ESPECIAL 150 ANIVERSARIO DE LA LEY HIPOTECARIA



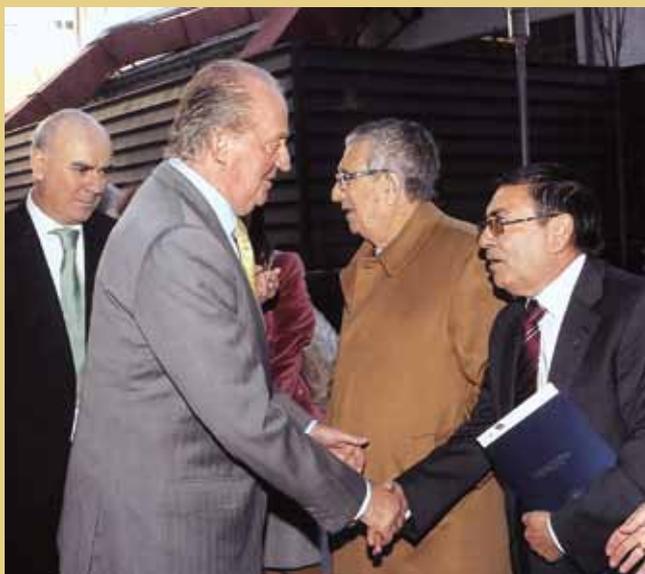
El ministro de Justicia saluda a su antecesor ante la mirada de Vicente Carbonell, director del Servicio de Coordinación de Oficinas Liquidadoras del Colegio.

La llegada de Don Juan Carlos fue seguida con expectación por numerosos trabajadores de los Registros.



S.M. el Rey fue recibido a su llegada a la sede de los Registros de la Propiedad de Madrid por el decano-presidente del Colegio de Registradores de España, Alfonso Candau; por el presidente del Tribunal Constitucional, Pascual Sala; por el presidente del Tribunal Supremo y del Consejo del Poder Judicial, Carlos Dívar; y por el Ministro de Justicia, Francisco Caamaño.





## Saludo Real

Tras la bienvenida del decano del Colegio, S. M. el Rey saludó a Luis Díez-Picazo, catedrático de Derecho civil; Elías Mohor, presidente de la Asociación de Conservadores de Bienes Raíces de Chile; Mariano Rajoy, presidente del Partido Popular; Manuel Núñez Pérez, presidente del Tribunal de Cuentas; María Luisa Cava de Llano, defensora del Pueblo en funciones y a Beatriz Corredor, secretaria de Estado de Vivienda. También saludó a los miembros del Comité Organizador, Carmen de Grado, vicedecana; José Torres, tesorero; María Josefa Pérez y Martín, directora de Relaciones Institucionales y a Vicente Carbonell, director del Servicio de Coordinación de Oficinas Liquidadoras. Finalmente, el decano de los Registradores de Madrid, Manuel Hernández-Gil Mancha y Antonio Tornel, saludaron a Don Juan Carlos.



# el día en imágenes

ESPECIAL 150 ANIVERSARIO DE LA LEY HIPOTECARIA



El decano del Colegio acompaña a S.M. el Rey al encuentro con el Comité de Honor.

Francisco Javier Delgado, ex presidente del Consejo del Poder Judicial.

Francisco Javier Delgado y Landelino Lavilla.



Landelino Lavilla y Rodolfo Martín Villa.

Rodolfo Martín Villa y Fernando Ledesma.





Mariano Fernández Bermejo y Pío Cabanillas y Lourdes de la Mata.

Enrique Múgica.



Ignacio Camuñas, Joaquín de Fuentes Bardaji, José Poveda y Eugenio Rodríguez Cepeda.

Fernando P. Méndez, Francisco Javier Die Lamana, Luis María Cabello de los Cobos y José Manuel García.



Joaquín Rodríguez, María Ángeles Echave-Sustaeta y Belén Madrazo.



Nicolás Nogueroles, Enrique Rajoy y Almudena del Río.

# el día en imágenes

ESPECIAL 150 ANIVERSARIO DE LA LEY HIPOTECARIA



Luis Fernández del Pozo,  
María Belén Menéndez  
García, Julio Soler y  
Jesús Seira.



Nicolás  
Nogueroles,  
Almudena  
del Río, Luis  
Fernández del  
Pozo y María  
Belén Menéndez  
García.



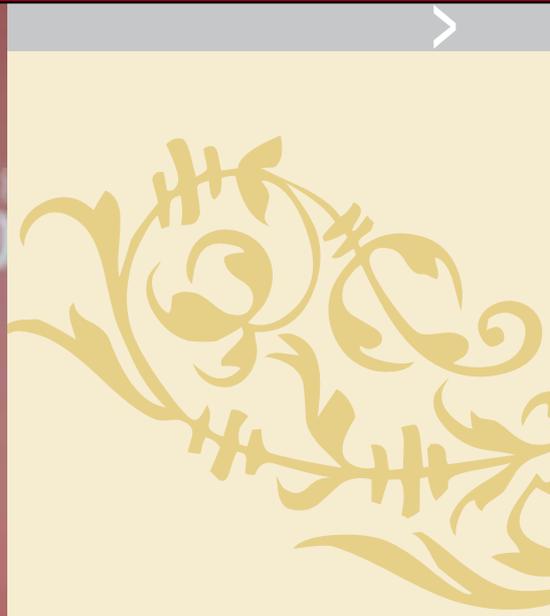
Jesús Seira,  
Joaquín Rodríguez,  
María Ángeles  
Echave-Sustaeta y  
Belén Madrazo.

El decano saluda a Don  
Juan Carlos tras la firma  
en el Libro de Honor.



El numeroso público  
pudo seguir las  
intervenciones a  
través de pantallas de  
televisión.





Alfonso Candau en un momento de su discurso durante el acto institucional.

Francisco Caamaño, Pascual Sala, S.M. el Rey y Carlos Dívar.



Alguno de los integrantes del Comité de Honor del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria.

# el día en imágenes

ESPECIAL 150 ANIVERSARIO DE LA LEY HIPOTECARIA



Representantes del mundo del derecho, la política y la universidad, junto con más de 500 registradores, se dieron cita en este acto institucional.





Entre los asistentes se encontraban Antonio Dorado, vocal del CGPJ; el presidente del Consejo General de la Abogacía, Carlos Carnicer; Sebastián González, diputado del Partido Popular; José Ignacio Wert, Hermann Tertsch, Catalina Luca de Tena y Miguel Ángel Cortés, diputado del Partido Popular.



En el acto institucional se reunieron registradores de las antiguas promociones junto con una nutrida representación de promociones más recientes.

# el día en imágenes

ESPECIAL 150 ANIVERSARIO DE LA LEY HIPOTECARIA



25 medios de comunicación se acreditaron para seguir el evento en directo.



Algunos representantes del Comité de Honor: Margarita Mariscal, Tomás de la Quadra-Salcedo, Enrique Múgica, Fernando Ledesma y Rodolfo Martín Villa.

Los miembros del Comité de Honor del 150 Aniversario, Fernando Ledesma, Rodolfo Martín Villa, Landelino Lavilla, Francisco Javier Delgado, José María Michavila, Juan Fernando López Aguilar y Mariano Fernández Bermejo.





La directora general de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá, junto a Javier Gómez Gáligo, registrador adscrito a la Dirección General.



# el día en imágenes

ESPECIAL 150 ANIVERSARIO DE LA LEY HIPOTECARIA



José Antonio Xiol Ríos, presidente de la Sala Primera del Tribunal Supremo; Federico Trillo, portavoz del Grupo Popular en la Comisión de Justicia; José Manuel Sieira, presidente de la Sala Tercera del Tribunal Supremo; Gabriela Bravo, portavoz del Consejo General del Poder Judicial; y Antonio Tornel.



Carlos Dívar firmando en el Libro de Honor del Colegio.



Antonio Pau, José Poveda y Landelino Lavilla.



Los registradores Francisco Palacios, Manuel González-Meneses y el decano autonómico de los registradores madrileños, Manuel Hernández-Gil Mancha, durante el protocolario acto de la estampación del sello.



Beatriz Corredor, Alfonso Candau y el subdirector de Filatelia, José Luis Fernández Reyero, en un momento del acto de la presentación del sello conmemorativo.



El registrador de Madrid, Ángel Valero, junto con el subdirector de Filatelia.



Concepción Subinas, registradora de la propiedad, y María Josefa Pérez y Martín.



La vicedecana del Colegio, Carmen de Grado, conversa con Beatriz Corredor en presencia del registrador Manuel González-Meneses.



## El 150 aniversario en los medios de Comunicación

La conmemoración del aniversario de la Ley Hipotecaria fue seguida por prensa, radio y televisión a través de los 25 medios de comunicación acreditados para el acto. Por su interés, reproducimos a continuación el artículo firmado en la Tercera de ABC por el decano-presidente del Colegio de Registradores, Alfonso Candau, y el debate sobre la Ley Hipotecaria organizado por el diario El Economista.



### Registadores de la Propiedad El Rey, en el aniversario de la ley Hipotecaria

Su Majestad el Rey donó ayer que el país que garantiza la seguridad jurídica están en mejores condiciones para limitar riesgos, afrontar retos y superar dificultades. Acompañado por el ministro de Justicia, Francisco Caamaño, Don Juan Carlos presidió el acto central del 150 aniversario de la promulgación de la Ley Hipotecaria por la Reina Isabel II, organizada por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Al acto conmemorativo asistieron el presidente del Tribunal Supremo y del Consejo General del Poder Judicial, Carlos Dívar, el secretario del PNP, Mariano Rojas, miembro del Colegio de Registradores, y varios ex ministros de Gobiernos de la democracia, en Acebes, Federico Trilla, José María Pío Caballero, Juan Fernando López Juan Alberto Berloch.



### Los Príncipes, en el Congreso Don Felipe llama a ennoblecer la política

Diez Altos Reyes los Príncipes de Asturias y de Valenciana

### EN IMÁGENES



### Medalla de los registradores al Rey

El Rey presidió ayer el acto de conmemoración del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria. La nueva sede de los Registros de la Propiedad de Madrid, calle de Alcalá 540, acogió el acto en el que el decano de los registradores, Alfonso Candau, entregó al Rey la medalla de este aniversario.

### elEconomista

LA FOTO



### CONMEMORACIÓN DE LOS 150 AÑOS DE LA LEY HIPOTECARIA

El Colegio de Registradores de España celebró ayer el aniversario de la Ley Hipotecaria en un acto presidido por el Rey D. Juan Carlos, al que asistieron, entre otros, Francisco Caamaño, ministro de Justicia, y Carlos Dívar, presidente del Colegio de Registradores de España.



Alfonso Candau  
DECANO-PRTE. COLEGIO DE REGISTRADORES

**La Ley Hipotecaria resiste**  
El Colegio de Registradores ha celebrado los 150 años que ha cumplido la Ley Hipotecaria. Resulta lógicamente, sobre todo si resisten una crisis por la que se ponen en duda algunas de sus partes. Así, se avala la defensa que su decano, Alfonso Candau, hace sobre ella.

### Expansión

### El Rey preside hoy el 150 aniversario de la Ley Hipotecaria

**REGISTRADORES** El Rey Don Juan Carlos inaugura hoy la celebración del 150 aniversario de la promulgación de la Ley Hipotecaria, organizada por el Colegio de Registradores de España, en la sede de los Registros de la Propiedad de Madrid (Alcalá, 540).

### CincoDías

### 150 años de Ley Hipotecaria

El Rey celebró ayer con los registradores de la propiedad y mercantiles de España el 150 aniversario de la Ley Hipotecaria, la norma que fundó esta figura y que aún hoy constituye el marco principal de su actividad. Don Juan Carlos subrayó que los países que "garantizan" la seguridad jurídica "están en mejores condiciones para limitar riesgos, afrontar retos y superar dificultades". En el mismo acto, el ministro de Justicia, Francisco Caamaño, advirtió que el actual sistema de seguridad jurídica creado a partir de esta norma deberá sufrir nuevas reformas para adaptarse "a los nuevos tiempos".



EN 1903 POR DON TORCUATO LUCA DE TENA

## ESPAÑA, 1861

POR ALFONSO CANDAU PÉREZ

Su Majestad el Rey preside hoy en Madrid los actos conmemorativos del sesquicentenario de la promulgación de la Ley Hipotecaria que creó en cada partido judicial un registro de la propiedad

UN personaje del *O'Donnell* de la cuarta serie de los Episodios Nacionales —sea don Mariano Centurión— se pasea por los lugares por los que discurre la trama de la novela: de la calle del Turco a San Carlos, de la plaza de santo Domingo a Lavapiés; al final, Madrid todo. Es la España del «gobierno largo» y se abre el año 1861, en parte parecido y distinto en parte a tantos otros de nuestro torturado siglo XIX. Polemizan los partidarios de Espartero, criticados en el periódico clandestino *El Padre Cobos*, con aquellos otros que se han acomodado a la Unión Liberal, a su vez satirizados en el semanario *La Flaca*; en los cafés se comentan los avatares del tratado de Wad-Ras, firmado hace unos meses y que clausura la campaña de África; los cesantes lamentan su situación y quienes arriban a la Administración cuentan los reales de sus haberes; circulan los chismes de palacio: la Reina, don Francisco de Asís, sor Patrocinio...

Pero, bajo las noticias de la «rabiosa» actualidad en la superficie, otras corrientes, silenciosas, lentas, poderosas, van fluyendo por debajo y arrojando sus frutos: el plan Pidal, con su pléyade de institutos de bachillerato y la reforma de la enseñanza universitaria. Más recientemente, la Ley Moyano, que traza las líneas fundamentales de la instrucción pública. La desamortización de Madoz, que ya había declarado en venta todos los bienes en manos muertas que no lo hubieran sido en las anteriores desamortizaciones, provoca el nacimiento, los brotes de una burguesía enriquecida por su adquisición y por el fomento de grandes obras públicas. Y desde 1855 viene trabajando con discreción una comisión de juristas para redactar una ley de aseguramiento de la propiedad territorial, cuyos trabajos concluyeron en 1859 y se convierten en Ley Hipotecaria precisamente el 8 de febrero, estableciendo el Registro de la Propiedad, cuyo sesquicentenario por tanto celebramos hoy.

Al cumplirse los cien años de esta Ley, don Ramón de la Rica y Arenal trajo a colación la indicación de Ortega en *Goethe desde dentro*. ¿Estamos para centenarios?; porque, si en las fiestas del centenario el rico heredero repasa complacido el tesoro que un siglo ha ido destilando, es triste y deprimente repasar un tesoro de monedas depreciadas.

La promulgación de la Ley Hipotecaria suple el fracaso de la codificación civil de 1851 y funciona, tal como se reconoció después, como verdadero «código de la propiedad territorial, dictado con carácter de generalidad para toda España». Y, además, desencadena en los veinte años siguientes un torrente de leyes particulares: registro civil, mon-

tes, ferrocarriles, municipal, notariado, administración y contabilidad de la hacienda, aguas, matrimonio civil, propiedad intelectual, expropiación forzosa... Todas estas normas se imponen sobre el piélago insoluble de costumbres, fueros y prácticas locales características del Antiguo Régimen. Y se hace a sabiendas, pues en la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria se sentencian las antiguas leyes como «condenadas por la ciencia y la razón». Y con la creación en 1872 del Banco Hipotecario se genera la *unidad de mercado* de la incipiente movilización de los capitales asegurados con garantía real.

No fue fácil la andadura de la Ley. Desde sus inicios encontró una serie de factores que trataron de impedir que desplegara su eficacia modernizadora: propietarios que carecían de título, usureros, juristas que permanecían en la mentalidad tradicional de la teoría del título y del modo en una sociedad que transitaba de lo exclusivamente agrario a una incipiente industrialización en algunas regiones, antiguas costumbres que desaparecían o se debilitaban, poseedores por la fuerza de los hechos a quienes no interesaba una calificación jurídica de su situación, titulares de derechos privada y secretamente documentados, corporaciones públicas que obtenían ingresos fiscales de los inmuebles sin necesidad de darlo a conocer públicamente, beneficiarios de cargas reales clandestinas e irredimibles que rezumaban, aún en mitad del siglo XIX, aroma feudal: censos, foros, servidumbres perpetuas, patrimonios amortizados indefinidamente...

Otra oposición provino de las mismas instancias públicas, recelosas de la aparición en el aparato del Estado de un ámbito de autonomía funcional; a ellas van dirigidas las palabras de la Exposición de Motivos de la Ley: «Lo que a derechos civiles se refiere no puede, con arreglo a nuestra legislación política, estar subordinado a las autoridades del orden administrativo...». Y es que la tentación de interferir en la independencia del registrador al calificar conforme a la ley es un hecho que reaparece periódicamente: desde la *contrarreforma* de 1869, que pretendió sustituir la fe pública registral por la purga de documentos, hasta las más recientes —y afortunadamente derrotadas por el Tribunal Supremo— apelaciones a doctrinas «vinculantes», que se sobrepondrían a la misma Ley

en el sistema de fuentes del Derecho. A pesar de todo ello, la larga marcha hacia la seguridad jurídica y la transparencia ganó la partida, y en la actualidad ya está asentado un registro de derechos que asigna públicamente y con carácter oficial las titularidades reales, prevaleciendo los efectos respecto de todos (*erga omnes*) sobre los pactos entre los interesados (*inter partes*). En esta tarea debe reconocerse un papel fundamental a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo que, con una jurisprudencia progresiva (así recientemente en sus sentencias de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007), antepone el valor constitucional de la seguridad jurídica general, basada en la confianza y la buena fe, a los avatares particulares de cada caso entre los contratantes.

A fecha de hoy, el montante del saldo vivo de crédito hipotecario protegido en el registro español es superior a nuestro producto interior bruto. A diferencia de otros países de nuestro círculo de cultura política y económica, en donde se ha llegado hasta el embargo judicial de viviendas por supuestas deudas hipotecarias, sin que existiera hipoteca alguna, el sistema registral español ha aguantado el vendaval de la crisis económica sin que se cuestionen en ningún momento sus pronunciamientos. Al sufrimiento de muchas personas para pagar los créditos que asumieron en época de prosperidad no se ha añadido así una litigiosidad que agrave los problemas que ya genera de suyo la propia situación. Los principios de nuestra Ley fueron también recogidos en las repúblicas que conforman la comunidad iberoamericana de Derecho, y aquellos de entre ellas que han sabido impulsar el sistema se cuentan entre las economías emergentes del continente. Muy señaladamente, Brasil y Chile.

España, en estos inicios del año 2011, tiene una faz muy diferente de la de la época de la corte isabelina. Tiene en común con ella la superficialidad —el «presentismo»— de algunos de los debates que ocupan la plaza pública: banalidad de muchos de los espacios en los medios de comunicación, personalismos políticos, impremeditación y ligereza en algunas decisiones públicas y privadas; pero también necesidad de acometer reformas en la estructura general de la enseñanza, el sistema financiero, la organización territorial del Estado. Frente al ruido de lo instantáneo, también hoy sigue trabajando silenciosamente (es necesaria una efeméride para que sea noticia) una ley que ha conseguido, en la continuidad de su razón de ser, a través de los distintos regímenes políticos que se han sucedido, la depuración de un sistema mundialmente reconocido e imitado.

Por eso cuando hoy, en torno a la figura de S. M. el Rey, conmemoremos este día, debemos rendir un homenaje a quienes en las destartadas oficinas administrativas del Madrid galdosiano dedicaron una porción de sus vidas a la edificación de un modelo registral cuyos frutos de prosperidad, con las debidas adaptaciones, alcanzan hasta hoy. Moderados que citaban a Balmes o a Donoso Cortés junto a progresistas imbuidos de filosofía krausista fueron capaces de superar sus diferencias personales y trabajar con la mirada puesta en un horizonte más lejano que el de su propia existencia.

ALFONSO CANDAU PÉREZ ES DECANO DE LOS REGISTRADORES DE ESPAÑA

### Normas & Tributos / Reportaje

# LA CRISIS HACE FUERTE A LA LEY HIPOTECARIA

Los registradores debaten en su 150 aniversario las consecuencias de la recesión del sector inmobiliario

**Teresa Blanco / M. H. Gayo**

MADRID. La Ley Hipotecaria cumple nada menos que 150 años. Su aprobación, en 1861, supuso un hito histórico en el país y dio lugar a una de las leyes más estables y veteranas de la legislación actual, que ha servido para proteger la propiedad de los ciudadanos y que ha adquirido una posición relevante a raíz del boom inmobiliario y la actual crisis económica.

Con motivo de este aniversario, el diario *elEconomista* organizó un desayuno informativo, en el que se habló no sólo de la vigencia de la Ley, sino que también se debatieron los temas más actuales, como su colaboración con la Administración Pública en asuntos como el blanqueo de capitales, o en qué situación se encuentra el uso de las nuevas tecnologías dentro del ámbito registral.

#### Vigencia de la Ley

Para empezar, y a pesar de su siglo y medio de andadura la Ley Hipotecaria tiene aún mucho que decir. Y es que, se trata de una Ley "renovadora y reformadora que fue configurada con principios genéricos que le han permitido dar soporte a las nuevas necesidades adaptándose a los nuevos tiempos". O al menos, ésta es la opinión que le merece a Belén Madrazo, directora del servicio de consumidores y usuarios y medio ambiente del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Madrazo no dudó en vaticinar que aún "tenemos Ley Hipotecaria para muchos años" y es que, a su juicio, "el sistema registral español goza de la mejor salud".

Así, lejos de lo que podría pensarse esta Ley, que ha sido "elogiadísima", explicó, no es un texto caduco y obsoleto ya que "se trata de una Ley muy amplia, que regula y defiende la correcta transmisión de la propiedad privada y dota de se-

guridad jurídica al tráfico mercantil permitiendo dar por válida una propiedad determinada".

Más tajante se mostró aún José Torres, tesorero del Colegio de Registradores, que señaló que la Ley Hipotecaria es "un éxito rotundo", y explicó que, a pesar de haber vivido ya 150 años, se trata de un texto normativo que "aún sigue vigente y que sigue disfrutando de una gran modernidad".

A este respecto, indicó que la Ley Hipotecaria traslada a nuestros días su principal razón de ser, ya que supuso para el legislador del siglo XIX un reto de seguridad jurídica, en cuanto que se perfiló como un instrumento jurídico que permitía identificar la correcta propiedad de una finca, así como su situación legal -cargas, etc.-.

En este sentido, continuó explicando Torres, "la prueba del vigor de la Ley es que es un sistema muy

#### La Ley fue configurada sobre unos principios genéricos que le han permitido adaptarse a las nuevas necesidades

original que aúna las ventajas del sistema alemán (protección del tercero) y del francés (voluntariedad de la inscripción)". Por todos estos motivos, señaló, "estamos muy orgullosos de formar parte de este invento del siglo XIX que se proyectará en el XXI y en el XXII".

Tampoco dejó lugar a dudas sobre la vigencia y modernidad de la veterana Ley, Jesús Sieira, censor interventor del Colegio de Registradores. Así, a su juicio, el texto hipotecario "no sólo es presente sino también futuro".

Esto es así, en su opinión, porque "se trata de una norma orientada a la consecución de dos objetivos concretos: colaborar y coordinar las Ad-

ministraciones Públicas y ser instrumento de protección al servicio del ciudadano".

#### Reforzada por la crisis

La crisis económica, que amenaza a nuestro país desde hace ya unos años, ha puesto de manifiesto la necesidad de la Ley Hipotecaria e, incluso, ha llegado a reforzarla.

Esto se ha debido a que "la protección registral que ofrece este texto normativo otorga seguridad a la propiedad privada, en un momento repleto de incertidumbres y concursos tanto por parte de empresas como de particulares", según explicó Jesús Sieira, censor interventor del Colegio de Registradores.

Por otro lado, tal y como señaló Xavier Gil Pecharrromán, jefe de Normas y Tributos de *elEconomista*, encargado de moderar el debate, el boom inmobiliario puso de manifiesto la necesidad de "poner al día fincas que no estaban tituladas o se encontraban mal registradas".

A este respecto se pronunció Jesús Sieira, que apreció que "la burbuja inmobiliaria ha puesto de manifiesto la fiabilidad de la actividad registral, porque todos los ciudadanos han visto protegidos sus derechos y las fincas que no estaban actualizadas o inscritas se han actualizado a través de los registros, gracias a la calificación y el estudio independiente del registrador que sólo permite la inscripción de documentos fiables".

Y añadió que la buena fama de la que goza esta actividad registral ha impulsado incluso que "otros países estudien nuestro sistema, e incluso desde aquí se les ayude a desarrollar las capacidades necesarias para instaurarlo". Y es que, como señaló José Torres, no todos los sistemas protegen de igual forma la propiedad ante la crisis: "Respecto de las hipotecas *subprime* de Estados Unidos sería imposible que este sistema se diera en España por el doble juego del registro. Esta hi-



poteca es más ágil pero menos segura, porque existe un seguro de títulos que permiten devolver al cliente su dinero, pero no su propiedad. En España, precisamente lo que se protege es la propiedad".

#### Colaboración pública

Sin embargo, la crisis no sólo ha puesto de manifiesto el valor del Registro en cuanto a su función de protección del régimen inmobiliario, sino que también ha puesto de relieve la importancia de otras funciones que realiza entre las que destaca su colaboración con otras Administraciones Públicas.

Una colaboración que puede pasar desapercibida pero que, como subrayó José Torres, se trata de temas sumamente importantes, puesto que "nuestra especial independencia y centralización de la información hace que el Estado funcione en nosotros determinadas funciones como la gestión de los impuestos cedidos a las comunidades autónomas, o incluso, el cierre registral, es decir, la necesidad de acreditar el pago de impuestos antes de producir la inscripción registral, o incluso, la obligatoriedad de registrar los bienes públicos de todas las Administraciones".

A lo que habría que añadir otros temas, como, por ejemplo, la importancia del Registro en la prevención del blanqueo de capitales, en donde una serie de indicios de

alarma pueden dar lugar a una colaboración más directa con las Administraciones o, por ejemplo, con el Banco de España.

En ese sentido, Sieira subrayó los dos claves de esta función: la plena colaboración y plena coordinación con el resto de Administraciones. Una colaboración que se produce, además, a todos los niveles de la descentralización administrativa, de ahí que, cada vez más, se colabore con las comunidades autónomas en materias como la Ley de Costas, la Ley de Montes, etc.

#### Figura del registrador

Unido a estas funciones "más desconocidas" del Registro, no podemos olvidar la propia labor del registrador. Una figura que, sin embargo, es más desconocida para los ciudadanos que la de otros agentes del mercado con los que tiene un trato directo, como los notarios o los gestores.

Algo que se explica, según José Torres, por "la independencia que le es consustancial: no tiene un cliente que acuda a él: protege al tercero invisible".

Además otra nota que define la figura del registrador es su responsabilidad: la asume el registrador, de forma que "es un coste cero en ese sentido para el Estado".

En esta misma línea, siguió argumentando José Torres, es necesario conectar esa independencia,



Un momento del debate con los especialistas invitados  
ALBERTO MARTÍN

ción de los registros está orientada a las Administraciones Públicas y a los ciudadanos, en ambos ámbitos están ya presentes los instrumentos telemáticos.

**Función social**

De todo lo visto anteriormente se deduce la importante labor del Registro y de la actividad registral, lo que, como señaló Belén Madrazo, se traduce en que “la institución registral es algo más que una institución jurídica”.

En ese sentido añadió “es un pulsómetro de la vida social de nuestro país. Las inscripciones muestran contenidos no jurídicos que permiten obtener datos sociológicos, (características, viviendas que adquieren los inmigrantes, edad, estado civil, precio, etc.) o incluso, el perfil de quien adquiere una vivienda”.

También apuntó la importancia económica del Registro dado que, como ella misma señaló, desde el punto de vista mercantil, las sociedades llevan su contabilidad al propio Registro. Sociedades que luego han entrado en concurso presentaban características comunes en sus balances. De esta forma, concluyó Belén Madrazo, es necesario “destacar la proyección social del Registro más allá de la institución registral”.

**Portavoz de la naturaleza**

Finalmente, Madrazo, quiso poner el acento en otra faceta perteneciente a la Ley Hipotecaria: su importante labor medioambiental. Una actividad que se deriva de una imposición legal, al proceder de la propia Ley Hipotecaria que contiene una norma “novedosa y generosa”, y de la que se deriva la actividad de dibujar las fincas para poder obtener tanto su ubicación geográfica como su forma geométrica, mediante un sistema de coordenadas.

Una información gráfica sobre la que se vuelcan capas de información medioambiental, que contiene distintas informaciones accesorias como mapas de ruidos, porcentaje de contaminación, zonas inundables, si hay un río cerca, cuál es su caudal, etc.

Estos datos se incorporan, apostilló, “como una información asociada, que contribuye a la sostenibilidad y defiende la propiedad privada dotándola de mayor seguridad jurídica” y centralizando, además, la información dispersa en las distintas comunidades autónomas.

A este respecto, afirmó, “nos gustaría convertir al Registro en portavoz de la naturaleza, implementando esa información que está dispersa a lo largo de todos los ministerios”.

Y concluyó que el objetivo es “ofrecer el mayor número de datos posible al ciudadano, a través de una orientación ecológica del Derecho”.

con la importante labor de estadística que realizan los registradores: “somos un cuerpo estatal, somos integradores y, al ser un cuerpo nacional, tenemos centralizadas los datos.

Así, toda la información, ya sea de las empresas en el ámbito mercantil, o de la propiedad (para conocer por dónde van los flujos de compras o de precio), da lugar a que tengamos una estadística muy fiel que sirve de guía a otros operadores que puede servir a los propios políticos públicos”.

**El reto de las tecnologías**

La Ley Hipotecaria del siglo XXI tiene muchos retos y muchas soluciones que buscar, pero, sin lugar a dudas, el uso de las nuevas tecnologías aparece como el principal reto de los Registros para su adaptación al futuro.

Algo en lo que también estaba de acuerdo Torres que, sin embargo, confirmó que las nuevas tecnologías son ya una realidad en el Registro: “Hablar de las nuevas tecnologías es hablar no de futuro, sino de presente”.

Además, estableció, que si bien es cierto que el ámbito de la adaptación a las nuevas tecnologías hay varios ritmos “el ritmo del Registro de la Propiedad está en la Fórmula 1, porque a diferencia de la Administración Pública o incluso de la Administración de la Justicia, so-

**Las frases**



“ El ritmo del Registro respecto de nuevas tecnologías es de Fórmula 1; a diferencia de la Administración, somos pioneros en la presentación telemática de los documentos”

**José Torres**  
Tesorero de la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España



“ La institución registral es algo más que una institución jurídica: es un pulsómetro de la vida social de nuestro país de la que se pueden extraer datos sociológicos”

**Belén Madrazo**  
Directora del Servicio de Consumidores y Usuarios y Medio Ambiente del Colegio de la Propiedad y Mercantiles de España



“ La crisis ha puesto de manifiesto la necesidad de la Ley Hipotecaria y la ha reforzado dado que da seguridad a la propiedad en un momento de incertidumbre”

**Jesús Sieria**  
Censor Interventor del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España

mos pioneros en la presentación telemática”.

En esta misma línea se posicionaba Sieria, que explicó cómo el uso de las nuevas tecnologías puede ayudar a las principales funciones del Registro. En este sentido, señaló que “no sólo se trata de la

presentación telemática por parte de la Administración Pública de cualquier documento”, sino, y al mismo tiempo, de “la protección al ciudadano por la cercanía del Registro -dado que puede acceder a él sin necesidad de moverse de casa-, así como por el acceso y pu-

blicidad del Registro por vías telemáticas”.

Y finalizó en lo referente a esta materia, señalizando que “las nuevas tecnologías se encuentran hoy perfectamente integradas en la funcionalidad del Registro”.

Y en su doble sentido: si la fun-

➤ **Más información**  
relacionada con este tema en [www.economista.es](http://www.economista.es)

## S.M. el Rey



### Pascual Sala Sánchez

*Presidente del Tribunal Constitucional*



**P**ascual Sala (Valencia, 1935), ha sido elegido recientemente presidente del Tribunal Constitucional. Ingresó en la carrera judicial en 1962 y accedió por oposición al puesto de magistrado de la jurisdicción contencioso-administrativa, labor que desarrolló entre 1972 y 1982. Este año fue nombrado consejero del Tribunal de Cuentas por el Congreso de los Diputados, llegando a ser elegido presidente de la Sección de Enjuiciamiento.

Cuatro años después se convirtió en Magistrado de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo y en 1988 fue elegido presidente del Tribunal de Cuentas por los miembros de dicho tribunal. En noviembre de 1990 Pascual Sala se convirtió en presidente del Tribunal Supremo y del Consejo General del Poder Judicial, cargo que desempeñó hasta el año 1996, que regresó a su antiguo puesto como magistrado del



Tribunal Supremo. Desde el año 2004 era miembro del Tribunal Constitucional.



### Carlos Dívar Blanco

*Presidente del Consejo General del Poder Judicial y del Tribunal Supremo*



**C**arlos Dívar (Málaga, 1941), fue elegido por unanimidad presidente del Consejo General del Poder Judicial en septiembre de 2008, cargo que desempeña en la actualidad junto con el presidente del Tribunal Supremo. Tras sus estudios de Derecho en las Universidades de Deusto y Valladolid, ingresó en la Carrera Judicial en 1969 ejerciendo como juez en las localidades de Castue-

ra, Durango y Orgaz. En 1979 fue magistrado en San Sebastián y a partir de 1980 en el Juzgado Central de Instrucción número 4 de la Audiencia Nacional. Posteriormente fue elegido presidente de la Audiencia Nacional por el Consejo General del Poder Judicial en 2001, por un período de 5 años, cargo para el que volvió a ser reelegido por unanimidad en 2006.



## Francisco Caamaño Domínguez

*Ministro de Justicia*



**F**rancisco Caamaño (Cee, La Coruña, 1963). Licenciado y Doctor en Derecho por la Universidad de Santiago de Compostela, en la que fue profesor ayudante y profesor titular de Derecho Constitucional, fue designado en el año 1993 letrado del Tribunal Constitucional. En 2001 regresó

a la Universidad de Santiago y en 2002 obtuvo la cátedra de Derecho Constitucional en la Universidad de Valencia, en donde permaneció hasta 2004, año en el que fue nombrado secretario de Estado de Relaciones con las Cortes. Es desde febrero de 2009 ministro de Justicia.



## Mariano Rajoy Brey

*Ex vicepresidente del Gobierno*



**M**ariano Rajoy (Santiago de Compostela, 1955), fue ministro de España en diversas carteras entre 1996 y 2003 y vicepresidente del Gobierno de España de 2000 a 2003. Actualmente es el presidente del Partido Popular y el principal líder de la oposición durante la VIII y IX Legislatura de las Cortes Españolas. Licenciado en Derecho por la Universidad de Santiago de Compostela, opusculó a Registrador de la Propiedad en el último año de carrera y las aprobó al año siguiente, con 24 años. Desde 1981 hasta 1991 desarrolla su carrera política en Galicia. Del 6 de mayo de 1996 hasta el 18 de

enero de 1999 ocupa la cartera de Administraciones Públicas, pasando a encabezar después el Ministerio de Educación y Cultura hasta el 27 de abril de 2000. En esa fecha, José M<sup>a</sup> Aznar le nombra Vicepresidente Primero del Gobierno y Ministro de la Presidencia de España, cargo que ocupa hasta el 27 de febrero de 2001, pasando a ser Ministro del Interior hasta el 10 de julio de 2002 y asumiendo los cargos de Portavoz del Gobierno y, de nuevo, Ministro de la Presidencia hasta el 3 de septiembre de 2003 que los deja al ser propuesto, por José M<sup>a</sup> Aznar, como Secretario General del PP y candidato a la Presiden-



cia. Es Diputado en las Cortes Generales por Madrid desde el 14 de marzo de 2004. El 16 de octubre de ese mismo año es elegido Presidente del Partido Popular, cargo que ocupa en la actualidad.

### Beatriz Corredor Sierra

*Secretaria de Estado de Vivienda*



**B**eatriz Corredor (Madrid, 1968), desempeña en la actualidad el cargo de secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas, de nueva creación y dependiente del Ministerio de Fomento, tras ocupar el puesto de Ministra de la Vivienda desde abril de 2008 hasta octubre de 2010, año en el que el ministerio deja de existir. Licenciada en Derecho por la Universidad

Autónoma de Madrid en 1991 y registradora de la propiedad desde 1993, Corredor ha ocupado el cargo de directora del Servicio de Estudios Registrales de Castilla-La Mancha desde 2002 hasta 2007 y el puesto de vocal-registrador en el Tribunal de Oposiciones al Cuerpo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, siendo la primera mujer en ocupar el cargo.



### Francisco Javier Delgado Barrio

*Ex presidente del Consejo General del Poder Judicial y del Tribunal Supremo*



**F**rancisco Javier Delgado (Barbastro, Huesca, 1932). Jurista que ocupó la presidencia del Tribunal Supremo y del Consejo General del Poder Judicial del 26 de julio de 1996 hasta el 7 de noviembre de 2001, siendo elegido por unanimidad. Es especialista en la jurisdicción contencioso-administrativa. Fue nombrado magistrado del

Tribunal Constitucional el 6 de noviembre de 2001, destino que ya había ocupado entre 1995 y 1996. El 12 de enero de 2011 ocupa el cargo de Presidente del Tribunal Constitucional en funciones hasta la reciente elección del actual Presidente Pascual Sala Sánchez. Ha publicado obras diversas jurídicas.

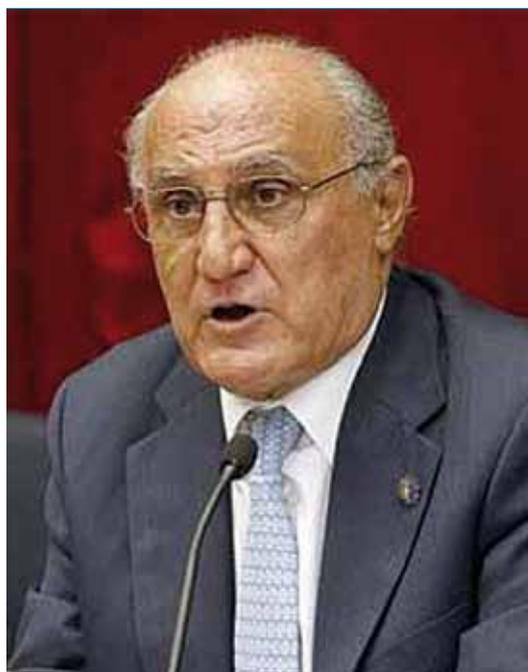
## Francisco José Hernando Santiago

*Ex presidente del Consejo General del Poder Judicial y del Tribunal Supremo*



**F**rancisco José Hernando (Madrid, 1936). Jurista que ocupó la presidencia del Tribunal Supremo y del Consejo General del Poder Judicial desde el 7 de noviembre de 2001 hasta el 29 de septiembre de 2008. Se convirtió en magistrado en virtud del turno que permite el acceso a juristas de reconocido prestigio. En el año 2001, cuando ocupaba una plaza en el Tribunal Supremo como magistrado de la Sala de

lo Contencioso-Administrativo fue propuesto como candidato a ambas presidencias por el Partido Popular, entonces en el gobierno. Durante el año 2010 el Partido Popular le presentó como uno de sus candidatos para el Tribunal Constitucional. Recientemente, el 12 de enero de 2011 tomó posesión como magistrado del Tribunal Constitucional.



## Landelino Lavilla Alsina

*Ex ministro de Justicia*



**L**andelino Lavilla (Lérida, 1934). Inició sus estudios universitarios de Derecho en la Universidad de Zaragoza, terminando en la Universidad Central de Madrid. Ingresó en el Cuerpo de Letrados del Tribunal de Cuentas en 1958 y en el Cuerpo de Letrados del Consejo de Estado en 1959. A los 27 años fue nombrado secretario general de Banco Español de Crédito y posteriormente fue nombrado vicepresidente y presidente de la Editorial Católica. Miembro de la UCD, fue ministro de Jus-

ticia (1976-1979) y presidente del Congreso de los Diputados (1979-1982) durante los gobiernos de Adolfo Suárez y Leopoldo Calvo-Sotelo. En 1982 fue elegido presidente de UCD. Tras la disolución del partido renunció a su escaño y pasó a formar parte del Consejo de Estado como Consejero Permanente. En 2006 ingresó en la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas. Es miembro de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, siendo reelegido presidente en enero de 2008.

### Rodolfo Martín Villa

*Ex vicepresidente del Gobierno*



Rodolfo Martín Villa (Santa María del Páramo, León, 1934). Ministro de Justicia durante un breve período de tiempo, ingresó por oposición en el Cuerpo Especial de Ingenieros Industriales del ministerio de Hacienda. En 1966 ingresó como procurador en las Cortes. Nombrado gobernador civil de Barcelona en 1974, el 11 de diciembre de 1975 asume el ministerio de Relaciones Sindicales en el gabinete formado por Carlos Arias Navarro. En julio de 1976, Adolfo Suárez le nombra ministro de Gobernación. En junio de 1977 es nombrado senador y confirmado en la cartera de Gobernación renombrada como Ministerio del Interior, hasta 1979. En 1980 fue nombrado ministro

de Estado para la Administración Territorial en el último gabinete de Adolfo Suárez y confirmado en su cartera, con rango de vicepresidente de Administración Territorial en el nuevo Ejecutivo de Leopoldo Calvo Sotelo. Ocupa la vicepresidencia del Gobierno para Asuntos Políticos tras la remodelación del Consejo de Ministros y el 29 de julio de 1982 cesó, tras ser nombrado secretario de organización de la UCD. Reelegido diputado por León para los comicios de 1982. Días antes de la disolución definitiva de su partido, el 18 de enero de 1983, abandona la UCD y presenta su renuncia formal al escaño de diputado. En 1988 fue nombrado vocal de la Comisión Ejecutiva de Caja Madrid.



En 1989 ingresa en el Partido Popular. Es elegido diputado por Madrid y renovó su escaño en 1993 y 1996. Este año es nombrado presidente de la Comisión de Justicia e Interior en el Congreso de los Diputados. Renuncia a su acta de diputado en febrero de 1997 para presidir ENDESA hasta el año 2002. En 2003 regresa a la política para aceptar el cargo de comisionado del Gobierno. Preside el grupo audiovisual Sogecable desde marzo de 2004 hasta octubre de 2010.



### Fernando Ledesma Bartret

*Ex ministro de Justicia*



Fernando Ledesma (Toledo, 1939). Es político y jurista. Es Magistrado del Tribunal Supremo de España. Fue Ministro de Justicia, desde el 1 de diciembre de 1982 hasta el 7 de julio de 1988, durante el mandato de Felipe González y presidente del Consejo de Estado, desde el 25 de abril de 1991 hasta el 24 de mayo de 1996. Licenciado en Derecho por la Universidad de Salamanca. Fue nombrado fiscal y magistrado

de lo Contencioso-Administrativo por oposición. Prestó servicios en las Audiencias Territoriales de Palma de Mallorca, Valladolid, Madrid y en la Audiencia Nacional. Por elección del Congreso de los Diputados fue nombrado vocal del Consejo General del Poder Judicial. En la actualidad es Magistrado del Tribunal Supremo y presidente de la Sección Tercera de la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo.



## Enrique Múgica Herzog

*Ex ministro de Justicia*



**E**nrique Múgica (San Sebastián, 1932). Licenciado en derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Fue uno de los creadores del Congreso Universitario de Escritores Jóvenes. Al ser de origen judeo-polaco por vía materna, fue siempre un defensor del establecimiento de lazos de amistad entre España e Israel. Abandonó el PCE e ingresó en el PSOE del que es miembro histórico. Diputado a Cortes por Guipúzcoa del 15 de junio de 1977 al 14 de junio de 2000. Fue nombrado también presidente de

la Comisión de Defensa y vicepresidente de la Comisión Constitucional. Fue Ministro de Justicia, nombrado por Felipe González, desde el 7 de julio de 1988 hasta el 7 de julio de 1991. Durante su mandato se aprobaron entre otras leyes, la de demarcación y Planta Judicial, la de Sociedades Anónimas y las reformas procesales y penales que dieron lugar a la creación de los juzgados de lo penal. El asesinato de su hermano Fernando en febrero de 1996, fue un punto de inflexión notable en su trayectoria política. El 15 de



junio de 2000 fue designado Defensor del Pueblo de España por el gobierno del Partido Popular de José M<sup>a</sup> Aznar, cargo que ocupó durante una década hasta el 30 de junio de 2010.



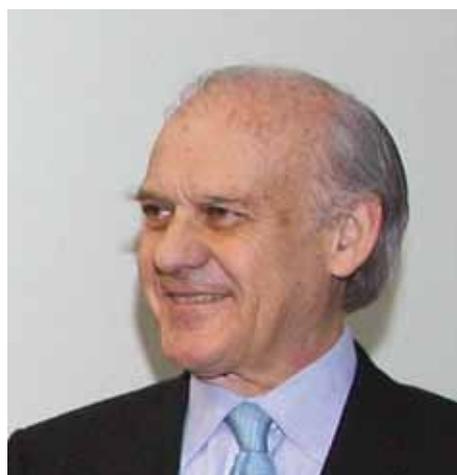
## Tomás de la Quadra-Salcedo Fernández del Castillo

*Ex ministro de Justicia*



**T**omás de la Quadra-Salcedo (Madrid, 1946). Es político y jurista. Es Catedrático de Derecho Administrativo por la Universidad Carlos III de Madrid. Fue nombrado por Felipe González, en su

primer gobierno, ministro de Administración Territorial, el 2 de diciembre de 1982 hasta el 5 de julio de 1985. Ese mismo año salió del gobierno para ocupar la presidencia del Consejo del Estado, hasta el 15 de marzo de 1991, momento en el que regresó al Gobierno para ocupar la cartera de Justicia desde marzo de 1991 hasta el 13 de julio de 1993.



### Juan Alberto Belloch Julbe

*Ex ministro de Justicia*



Juan Alberto Belloch (Mora de Rubielos, Teruel, 1950). Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona, ingresó en la carrera judicial en 1976. Magistrado desde 1981, fundó en 1984 la Asociación Pro Derechos Humanos del País Vasco y fue nombrado portavoz del colectivo progresista de magistrados *Jueces para la Democracia*. Fundador de la *Asociación de Magistrados Europeos para la Democracia y las Libertades*, de la que fue vicepresidente en 1984. En 1985 fue presidente de la Sección Segunda de lo Penal de la Audien-

cia Provincial de Bilbao. En noviembre de 1988 fue nombrado, por el CGPJ, presidente de la Audiencia Provincial de Bilbao. El 30 de octubre de 1990 fue elegido vocal del CGPJ por el Congreso de los Diputados a propuesta del PSOE. En 1993 fue designado ministro de Justicia por Felipe González, cargo que ocupa hasta 1996. El 24 de mayo de 1994 sucede como ministro de Interior a Antoni Asunción hasta 1996. En marzo de ese año queda en excedencia en la carrera judicial. Se afilia al PSOE y en los comicios generales de marzo de 1996 es elegido



diputado independiente por Zaragoza, cargo que ocupa hasta el 12 de marzo de 2000. En esa fecha se convierte en Senador en Cortes Generales por Zaragoza, desempeñando este puesto hasta el 9 de marzo de 2004. En la actualidad es alcalde de Zaragoza, cargo que ostenta desde el 14 de junio de 2003.



### Margarita Mariscal de Gante y Mirón

*Ex ministra de Justicia*



Margarita Mariscal de Gante (Madrid, 1954). Licenciada en Derecho en la Universidad Complutense de Madrid. En 1980 ingresó en la carrera judicial, ocupando plaza en el juzgado de Aguilar de la Frontera (Córdoba) y luego en Aranjuez (Madrid). En 1986 fue nombrada magistrada del Juzgado de Primera Instancia de Madrid y el 6 de noviembre de 1990 se convirtió en la primera mujer del Consejo

General del Poder Judicial. El 6 de mayo de 1996 es nombrada por José M<sup>a</sup> Aznar Ministra de Justicia, cargo que ocupa hasta el 27 de abril de 2000. En el año 2000 es elegida diputada del Partido Popular por Albacete. Desde abril de 2002 a enero de 2004 fue vicepresidenta primera del Congreso de los Diputados.



## Ángel Acebes Paniagua

*Ex ministro de Justicia*



**A**ngel Acebes (Pajares de Adaja, Ávila, 1958). Licenciado en Derecho por la Universidad de Salamanca. Político español del Partido Popular. Es elegido concejal (1987) y luego alcalde de Ávila (1991-1995). Llegó a la cúpula popular como portavoz del grupo en la Cámara Alta. En 1996 está al frente del partido como coordinador general hasta el congreso de 1999. Ocupó varios Ministerios durante las

legislaturas de José M<sup>a</sup> Aznar: Ministro de Administraciones Públicas (19 de enero de 1999 a 27 de abril de 2000), Ministro de Justicia (27 de abril de 2000 a 10 de julio de 2002) y Ministro de Interior (10 de julio de 2002 a 18 de abril de 2004). Fue nombrado Secretario General tras las elecciones generales de 2004, cargo que abandonó en junio de 2008, tras el Congreso Nacional del partido celebrado en Valencia. En la actualidad es Diputado en Cortes Generales por Ávila desde el 3 de marzo de 1996.



## José María Michavila Núñez

*Ex ministro de Justicia*



**J**osé María Michavila (Madrid, 1960). Licenciado en Derecho con Premio Extraordinario por la Universidad Complutense de Madrid y Doctor en Derecho Administrativo-Económico. Es también licenciado en Historia Contemporánea. Número uno en las oposiciones de letrado del Consejo de Estado. Michavila fue entre 1991 y 1993 secretario general de la Universidad Complutense de

Madrid. En 1993 es designado secretario de Estudios y Programas del Partido Popular. Diputado en el Congreso en la V, VI y VII legislaturas. Desde 1993 es Diputado del Partido Popular por Valencia. Ha desempeñado el cargo de Secretario de Estado con las Cortes desde 1996 hasta el 2000. Desde ese año hasta el 2002 es secretario de Estado de Justicia. En 2002 es nombrado, por José M<sup>a</sup> Aznar, Ministro de Justicia, cargo que desempeña hasta el 2004.





### Juan Fernando López Aguilar

Ex ministro de Justicia



Juan Fernando López Aguilar (Las Palmas de Gran Canaria, 1961). Licenciado en Derecho por la Universidad de Granada (1984) y licenciado en Ciencias Políticas y Sociología por la Universidad Compluten-

se de Madrid (1989). Máster en Derecho y Diplomacia por la *Fletcher School of Law and Diplomacy* (Tufts University), y Doctor en Derecho por la Universidad de Bolonia, con premio extraordinario. Desde 1993 ocupa la Cátedra de Derecho Constitucional en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Es titular de la Cátedra Jean Monnet de Derecho e Integración Europea desde 1999. En 1990, fue nombrado asesor ejecutivo del Gabinete del Ministro de Justicia Enrique Múgica y posteriormente

desempeñó el cargo de Jefe de Gabinete de los Ministerios de Administraciones Públicas (1993) y Educación y Ciencia. En el 35º Congreso Federal del PSOE fue elegido Secretario de Libertades Públicas y Desarrollo Autonómico. Diputado de la Cámara Baja española desde 1996 hasta 2007. Es nombrado Ministro de Justicia en abril del 2004 hasta febrero del 2007. En octubre de ese mismo año es elegido Secretario General del PSC-PSOE, cargo que mantuvo hasta el 2010. En la actualidad es Portavoz del PSOE en el Parlamento Europeo.



### Mariano Fernández Bermejo

Ex ministro de Justicia



Mariano Fernández Bermejo (Arenas de San Pedro, Ávila, 1948). Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid (1969) y experto en Derecho Comunitario por la misma Universidad (1998), fue uno de los cofundadores de la Unión Progresista de Fiscales (UPF). Fue Profesor Adjunto Interino de Derecho Penal de la Facultad de Derecho de la Universidad de Extremadura (1977-1980) y Profesor de la Facultad de Derecho de la UNED (1980-1981). Ha

sido también Profesor del Centro de Estudios Judiciales. Su primer contacto con la política se produce en 1986 en Madrid, como asesor del Ministro de Justicia Fernando Ledesma hasta 1989. Tras esta etapa fue nombrado fiscal jefe del Tribunal Supremo y en 1992 fiscal jefe del Tribunal Superior de Justicia de Madrid hasta el 2003. Desde junio de 2004 fue el fiscal jefe de la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo hasta 2007, año en que es nom-



brado, por José Luis Rodríguez Zapatero, Ministro de Justicia el 12 de febrero, cargo que ostenta hasta el 23 de febrero de 2009. En la actualidad es Diputado en las Cortes Generales por Murcia.



**P**ío Cabanillas Alonso (Madrid, 1958). Licenciado en Derecho por la Universidad

## Pío Cabanillas Alonso (hijo de Pío Cabanillas Gallas)

*Ex ministro Portavoz del Gobierno*



Complutense de Madrid en 1981. En 1986 cursa el máster de Relaciones Internacionales en The *Fletcher School of Law and Diplomacy*, de Tufts University, Boston, USA. En 1989 se traslada a Nueva York para trabajar como abogado general adjunto de News Corporation-Sky Television, donde permanece hasta 1991. En diciembre de ese año se incorpora al Grupo Prisa. Es nombrado Director General de Radio Televisión Española en 1998, permaneciendo en el cargo hasta el 2000. Ese mismo año

es nombrado Ministro Portavoz del Gobierno de José María Aznar, cargo que ocupa hasta 2002. A partir de entonces concentra su tarea profesional en la empresa privada. Durante esos años ejerce los cargos de Director de Comunicación del Grupo Acciona y Director General Corporativo de Endesa. Fuera de España destaca su labor como letrado de la Comisión General de Competencia. Desde abril de 2009 es fichado por Acciona como Director General Adjunto a la Presidencia de José M<sup>a</sup> Entrecanales.



## Pío Cabanillas Gallas. In memoriam

*Ex ministro de Justicia*



**P**ío Cabanillas Gallas (Pon-tevedra, 1923 - Madrid, 1991). Premio extraordinario en la licenciatura de Derecho en la Universidad Central de Madrid. Obtiene las oposiciones de notario, registrador de la propiedad y letrado del Estado. En 1961 es nombrado jefe nacional de la Asesoría Técnico-Jurídica Sindical. Procurador en las Cortes Españolas en las VI, VII, VIII, IX y X Legislaturas. En las elecciones celebradas el 16 de noviembre de 1967 obtiene 540 votos de 554 emitidos entre los representantes de los Colegios de Registradores de la Propie-

dad, ocupando (por el Decreto 1848/1967 de 18 de agosto) el escaño durante la IX Legislatura de las Cortes Españolas (1967-1971). Fue subsecretario en el Ministerio de Información y Turismo con Manuel Fraga y en 1974 fue nombrado por el gobierno de Carlos Arias Navarro, Ministro del mismo ministerio. Fue uno de los impulsores del primer Partido Popular (1976) junto a José M<sup>a</sup> de Areilza. Y ha sido uno de los hombres fuertes de la UCD en Galicia. Fue diputado en el Congreso desde 1977 hasta 1989, Ministro de Cultura (1977-1979), Mi-



nistro adjunto al Presidente (1980-1981), Ministro de la Presidencia (1981) y Ministro de Justicia (1981-1982). Ocupó también el Ministerio de Bienestar Social. En 1989 ingresó en el Partido Popular y fue diputado en el Parlamento Europeo (1989-1991). Es autor de varias obras monográficas sobre temas jurídicos.



### Lourdes de la Mata Baena (Hija de Enrique de la Mata Gorostizaga)

#### Enrique de la Mata Gorostizaga. In memoriam

*Ex ministro de Relaciones Sindicales*



**E**nrique de la Mata (Teruel, 1933 - Roma, 1987). Licenciado en Derecho por la Universidad Central de Madrid. Desde 1960 trabajó para el Cuerpo de Registradores de la Propiedad y para otros organismos oficiales (Secretaría General Técnica de la Presidencia del Gobierno y Comisaría General para la Or-

denación Urbana de Madrid). En 1963 ocupa el cargo de subdirector general de Población y Saneamiento, posteriormente el de jefe de la Secretaría de la Comisión Central de Saneamiento. En 1966 es nombrado secretario general de Sanidad. Entre 1967 y 1969 preside la Asamblea Suprema de la Cruz Roja Española. Fecha en la que pasa a dirigir la Dirección General de Seguridad Social hasta 1975, compaginando este cargo con la asesoría de la delegación Nacional de Educación Física y Deportes y la se-

cretaría del Consejo del Reino (1971-1976). Tras lo cual fue Ministro de Relaciones Sindicales en el Gobierno de transición a la democracia de Adolfo Suárez (1976-1977). En las elecciones de 1977 y 1979 obtuvo acta de diputado por Teruel por la UCD. Formó parte de las comisiones de Hacienda y Presidencia del Gobierno. Ingresó, más adelante, en las filas del CDS. Preside la Cruz Roja Española desde 1978 y es elegido dos veces (1981 y 1985) para idéntico cargo de la Cruz Roja Internacional.



### Antonio Pau Pedrón

*Académico, ex decano del Colegio de Registradores y ex director general de los Registros y del Notariado*



**A**ntonio Pau (Torrijos, Toledo, 1953). Doctor en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid. Registrador de la propiedad, notario, abogado del Estado y escritor. Ha sido director general de los Registros y del Notariado y decano-presidente del Colegio de Registradores de 1998 a 2002. Es miembro de número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación desde el año 2000. En el año 2005 ingresó como Académico de Número en la Real Academia de Heráldica y Genealogía. En 2009 ha sido

elegido Académico Correspondiente de la Real Academia de Bellas Artes de la Purísima Concepción de Valladolid y en 2010 de la Real Academia de Bellas Artes de Cádiz. Paralelamente a su trayectoria jurídica desarrolla una intensa labor intelectual tanto literaria como jurídica especializada en Derecho Privado. Ha sido Director del Boletín del Ministerio de Justicia y de los Cuadernos de Derecho Registral, consejero del Anuario de Derecho Civil, la Revista de Derecho Privado, el Anuario de Derecho



Concursal y la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. En el año 1998 recibe el premio de Ensayo y Humanidad de Ortega y Gasset. Recientemente, en 2011, ha recibido la Medalla Lichtenberg de la Academia de Ciencia de Göttingen (Alemania).

**M<sup>a</sup> Pilar Bardají Canelo**  
(Viuda de Narciso de Fuentes Sanchiz)

**Narciso de Fuentes Sanchiz. In memoriam**

*Ex decano del Colegio de Registradores*



**N**arciso de Fuentes Sanchiz (1917 - 1985). Ingresó en el Cuerpo de Registradores el 26 de octubre de 1942. Su primer destino como registrador es Híjar, donde permanece hasta 1955. Luego sus Registros van desde Villacarriedo en 1963 hasta Madrid-6 (II) en 1985, pasando por Lillo (1964-1965), Montoro (1965-1968), Santa Fe (1968-1970), Estella (1970-1971), Gijón-2 (1971 a 1975), y Bilbao (Oriente III) (1975 a 1978). Fue

decano-presidente del Colegio de Registradores de 1978 a 1982. Sus estudios sobre urbanismo y seguridad jurídica han sido muy leídos y tienen su origen en la Primera Asamblea de Seminarios Regionales de Estudios Hipotecarios. Entre sus obras destacan: *Registro de la propiedad y urbanismo: Ponencia para el Congreso de Derecho Registral* (1961), *Registro de la Propiedad y urbanismo* (1965), *Curso de conferencias sobre la reforma de*



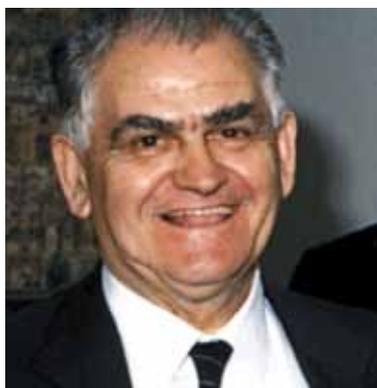
*los Códigos Civil y de Comercio por la Ley 14/1975 de 2 de mayo (1977), Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (1978), Consideraciones sobre la futura reglamentación de la propiedad en el África Oriental (1991).*



**Soledad Urbano Sánchez**  
(Viuda de Carlos Hernández Crespo)

**Carlos Hernández Crespo. In memoriam**

*Ex decano del Colegio de Registradores*



**C**arlos Hernández Crespo (Corrales del Vino, Zamora, 1924 - Barcelona, 1995). Llegó al Colegio desde el Registro, del ejercicio diario de la profesión. Conocía los problemas y las necesidades de la Institución Registral. Fue decano desde 1982 hasta 1989 consiguiendo la apertura del Registro a la sociedad. Trabajó por la personalización de la función registral y entendió que el Colegio y la Administración tenían un mismo fin, el de satisfacer el interés público

a través del Registro. Con el Real Decreto de 25 de mayo de 1983, instaura oficialmente la obligación del registrador de atender directamente al público. Comenzó la modernización de los Registros con un novedoso plan de informatización. Con visión de futuro se anticipó a la reforma mercantil a través de la creación de un Registro Mercantil Central, la creación de un Instituto de Derecho Privado Comunitario y la organización de ciclos de conferencias.

### José Poveda Díaz

Ex decano del Colegio de Registradores



José Poveda (Torralba de Calatrava, Ciudad Real, 1942). Ingresó en el Cuerpo en 1966. Su primer destino como registrador es en Salas de los Infantes y en la actualidad es registrador de Torrejón de Ardoz nº 1 desde el año 2006. En la década de los 90 es elegido decano del Colegio de Registradores, aunque antes ya había dirigido los asuntos registrales desde la Administración como jefe del Servicio de Registradores. Durante su mandato (1989-1997) se consiguen logros importantes como el régimen jurídico del personal auxiliar y el régimen jurídico de la Mutualidad. Se firma el convenio colectivo en

julio de 1992 y la Orden ministerial sobre el servicio de previsión mutualista de enero de 1994. Poveda acentúa los aspectos intelectuales de la Institución, creándose en 1992 el Seminario Jerónimo González de Estudios Hipotecarios y creando Cursos de Especialista en Derecho Registral, en colaboración con la Universidad Complutense. Publica numerosas obras jurídicas como: *Los elementos procomunales en la propiedad horizontal* (1983), *Tercería de dominio* (1985), *La calificación de los documentos judiciales* (1998), *Función del Registro y del registrador en la sociedad actual* (1998), *Derecho*



*al uso de la vivienda familiar* (2003-2004), entre otras. El Colegio inicia durante su mandato una importante apertura internacional. Se aprueban los Estatutos generales del Colegio el 14 de abril de 1997, por el Real Decreto 483/1997. Está como registrador adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado desde el 26 de febrero de 1998. Actualmente preside el Tribunal de Oposiciones al Cuerpo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.



### Fernando P. Méndez González

Ex decano del Colegio de Registradores



Fernando P. Méndez (Cuenca, 1957). Registrador de la propiedad y mercantil desde 1981. Ha sido vocal de la Comisión de Codificación de la Generalitat de Cataluña y miembro del Observatorio de Dret Privat de la Conselleria de Justicia de la Generalitat. Por su experiencia internacional en materia registral, el decano-presidente del Colegio de Registradores, de 2002 a

2006, ha asesorado en la implantación de sistemas registrales en diversos países. Méndez ha sido miembro del Consejo Profesional de la Universidad Ramón Llull-ESADE y ha formado parte del Consejo Académico y Social de la Universidad Internacional de Cataluña. Es profesor asociado de la Universidad de Barcelona.



## Eugenio Rodríguez Cepeda

*Ex decano del Colegio de Registradores*



**E**ugenio Rodríguez Cepeda (Cangas de Onís, Asturias, 1954). Ingresó en el Cuerpo de Registradores en el año 1980. Antes de ser titular del Registro de León 2, Rodríguez Cepeda ha estado al frente de los Registros de Alcañiz, Haro y León 1. Fue secretario de la Junta de gobierno del Colegio de Registradores de 1996 a 1997. En el período 1998-1999 fue presidente de la Asociación Profesional de Re-

gistradores. Es elegido decano-presidente del Colegio de Registradores en diciembre de 2005, cargo que desempeña hasta enero de 2010. En octubre de ese mismo año es condecorado con la Cruz del Mérito de la Guardia Civil con distintivo blanco por la colaboración del Colegio de Registradores durante su mandato con la policía judicial en la lucha contra el blanqueo de capital.



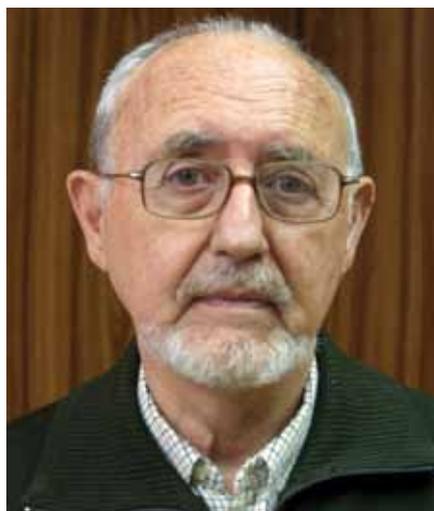
## Francisco Javier Die Lamana

*Ex director general de los Registros y del Notariado*



**F**rancisco Javier Die Lamana (1935). Licenciado en Derecho por la Universidad de La Laguna de Tenerife. Ingresó en el Cuerpo de Registradores en 1962. Tras varios destinos como registrador, pide la excedencia y ayuda a su padre en la notaría de Santa Cruz de Tenerife. Después regresa a la vida itinerante de los Registros. En 1974 accede por concurso de méritos al cuerpo de letrados de la Dirección General de los Registros y del Notariado, al ser ya registrador le

permite convertirse en notario. Como letrado busca la mejora práctica de los servicios públicos y la transparencia de la profesión. Es nombrado director general de los Registros y del Notariado por el ministro Iñigo Cavero y continúa en el puesto durante el mandato de Francisco Fernández Ordóñez. Fue subsecretario del Ministerio de Presidencia. En el año 2003, con una larga trayectoria ejerciendo varias profesiones y desempeñando cargos públicos de responsa-



bilidad, Die Lamana se jubila. Fue durante catorce años, secretario general del Real Patronato de Prevención y Atención a Discapacitados. En la actualidad preside la Fundación 1000, cuyo fin se centra en la prevención de las malformaciones congénitas.

### Luis M<sup>a</sup> Cabello de los Cobos y Mancha

Ex director general de los Registros y del Notariado

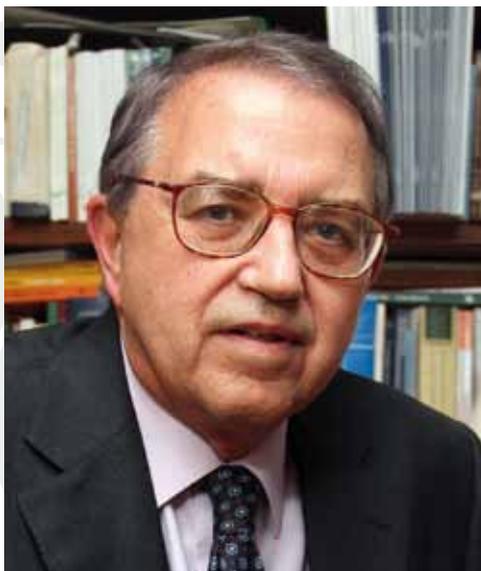


Luis M<sup>a</sup> Cabello de los Cobos (Guareña, Badajoz, 1957). Ingresó en el Cuerpo de Registradores en 1982. Su primer Registro es Herrera del Duque-Puebla de Alcocer hasta 1984. De 1984 a 1985 es titular de Herrera del Duque. Su siguiente destino es Benavente, luego Las Palmas 2, Mogán, Molina de Segura 1 y desde el año 2009 es titular de Santa Coloma de Farnés 1. Estuvo como director general de los Registros y del Notariado desde el 24 de mayo de 1996 hasta el 12 de mayo de 2000. Publica

numerosas obras jurídicas: *Derecho de superficie: diversidad especificativa y régimen jurídico* (1985), *Derecho comunitario y protección de los consumidores* (1994), *Protección inmobiliaria y Comunidad Europea* (1994), *El principio registral de legitimación* (1994), *Precedentes históricos de la publicidad registral: el Libro registro de censos de Écija* (1996), *Justicia y libre mercado en la Unión Europea* (1998), *La Ley de condiciones generales de la contratación* (1998), entre otras, y algunas obras históricas



como *Hernán Cortés y Don Benito* (1997) y *Felipe II y Plasencia* (2000).



### José Manuel García García

Registrador de la Propiedad



José Manuel García (1942). Registrador de la Propiedad y Mercantil desde 1968, doctor en Derecho, profesor de Derecho Civil e Inmobiliario Registral en las Universidades Central y Pompeu Fabra de Barcelona. Es un referente como tratadista en Derecho Registral Inmobiliario. Es autor de numerosos artículos y libros sobre el tema como *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, *La sucesión por derecho de transmisión*, *Código de Legislación Inmobiliaria*, *Hipotecaria*, y *del Registro Mercantil* y *El procedimiento judicial su-*

mario, plagados de comentarios y referencias. Cuenta con numerosos estudios de Derecho Civil, registral, procesal y urbanístico en revistas jurídicas. Es un defensor de la función registral en recursos y juicios. Su experiencia en los Tribunales de Oposiciones a Registros, de los que ha formado parte en dos ocasiones, le avala para opinar que "las notas han de responder a criterios claros, precisos, objetivos y públicos y que los trabajos en equipo no sirven para calibrar adecuadamente quién merece una determinada calificación".

# HgPro 4.0

La herramienta de control y gestión profesional más completa del mercado

**La herramienta perfecta para el cuerpo de Registradores**

**Oferta Especial Registros:**  
Contrátalo ahora y consigue el 15% de descuento.

**-15%**

## HgPro 4.0 le permitirá:

- **Tener bajo control toda la información que se genera en su Registro.**
  - Control y seguimiento de expedientes
  - Captura de actuaciones
  - Control económico exhaustivo
  - Gestión de clientes y proveedores
  - Contabilidad
- **Una gestión integral del despacho.**
- **Tener toda la información necesaria en el momento oportuno y con un solo "click".**
- **Optimizar el uso de los recursos, cumpliendo las expectativas de todos los departamentos.**
- **Controlar la actividad y rendimiento de los profesionales incorporados en el Registro.**

- Expedientes
- Captura de Actuaciones
- Consulta Actuaciones
- Profesionales
- Registros
- Juzgados
- Notarios
- Cientes
- Proveedores
- Contabilidad General
- Inmovilizado



## Una Ley Hipotecaria que cruzó el Atlántico



*Los representantes de los Registros Iberoamericanos quisieron estar presentes en la conmemoración del Aniversario de una Ley que tanta influencia tuvo en numerosos países de la comunidad iberoamericana.*

La celebración del 150 aniversario de la promulgación de la Ley Hipotecaria constituye una efeméride de gran trascendencia en la historia jurídica española y, por su indudable influencia, en muchas naciones de la Comunidad Iberoamericana. Por este motivo, una representación del cuerpo diplomático y de registradores de 12 países quisieron sumarse a esta conmemoración, en reconocimiento al decisivo papel que desempeñó esta Ley en el desarrollo de los sistemas registrales en Iberoamérica.

El Colegio de Registradores de España organizó un acto en el que se distinguió con la Medalla de Honor Conmemorativa del 150 Aniversario a los representantes de Argentina, Brasil,

Chile, Ecuador, Honduras, México, Paraguay, Perú, Portugal, Puerto Rico, República Dominicana y Uruguay.

El acto estuvo presidido por el decano-presidente del Colegio de Registradores de España, Alfonso Candau; el director general de Política Exterior para Iberoamérica del Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación, Juan Carlos Sánchez Alonso; y la directora de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores, Almudena del Río. También quisieron sumarse a este homenaje la vicedecana del Colegio, Carmen de Grado; la directora de Relaciones Institucionales, María Josefa Pérez y Martín; la directora del Servicio de Atención a los Consumidores y Usuarios y de Medio Ambiente, Belén Madrazo; el tesorero, José Torres; el ex secretario general del Centro Internacional de Derecho Registral, Enrique Rajoy; el actual secretario general de la institución, Nicolás

**El decano recibe una placa conmemorativa de manos de Alberto Ruiz de Erenchun.**



## Nace el Seminario Luso-Brasileño y Español de Derecho Inmobiliario y Registral

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, el Instituto de Registro Inmobiliario de Brasil y el Centro de Estudios Notariales y Registrales de la Facultad de Derecho de la Universidad de Coimbra han suscrito un acuerdo de cooperación científica y técnica para la creación del Seminario Luso-Brasileño y Español de Derecho Inmobiliario y Registral. El convenio fue firmado en Madrid por Alfonso Candau Pérez, decano-presidente del Colegio de Registradores; Almudena del Río Galán, directora de Relaciones Internacionales del Colegio; Francisco José Rezende dos Santos, presidente del Instituto de Registro Inmobiliario de Brasil; Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, director de Relaciones Internacionales de IRIB; y Gabriel Alonso Landeta, presidente de la Asociación Europea de Registradores de la Propiedad. Landeta firmó en representación de Mónica Vanderleia Alves de



Sousa Jardim y Rafael Vale e Reis, ambos del Centro de Estudios Notariales y Registrales de la Facultad de Derecho de la Universidad de Coimbra.

El acuerdo supone la incorporación al seminario de España, ya que anteriormente, Portugal y Brasil han realizado varias ediciones del Seminario Luso-Brasileño desde el año 2006.

Nogueroles; el presidente de ELRA, Gabriel Alonso Landeta; el registrador de la propiedad y director del Curso Anual de Derecho Registral para Registradores Iberoamericanos, Ángel Valero Fernández-Reyes; y el coordinador del Curso y registrador de la propiedad; Francisco Palacios.

### **DIMENSIÓN IBEROAMERICANA**

En su discurso, Alfonso Candau quiso agradecer de forma muy especial a los representantes de los países iberoamericanos su presencia en una jornada tan significativa para los registradores españoles y “habernos ayudado a darla la dimensión iberoamericana que queremos que tenga”. Candau quiso destacar que “la internacionalización de la economía, y de la vida en general, lleva a que cada vez sean más las normas y prácticas compartidas. Pero quienes por historia compartimos lengua, cultura y Derecho, tenemos que acudir a ese proceso lento de puesta en

común con voz propia, sin limitarnos a aceptar o incorporar de forma acrítica lo que viene de fuera”. El decano de los registradores españoles concluyó sus palabras manifestando su interés en reforzar conjuntamente la dimensión iberoamericana de la común realidad registral. Por este motivo, desde el Colegio de Registradores de España se ha decidido concluir este año de aniversario en Cádiz, no sólo como homenaje a nuestra primera Constitución en su bicentenario, sino también “por el significado iberoamericano de esa ciudad que acogió a representantes de ambos hemisferios, que se opusieron a la tiranía invasora y entendieron que nuestras sociedades, entonces como hoy, necesitan Derecho y libertad”.

En representación de los países iberoamericanos tomó la palabra Francisco Rezende dos Santos, presidente del Instituto de Registro Inmobiliario de Brasil, quien mostró su satisfacción en poder compartir con los registradores españoles la celebración de una fecha tan señalada, que permite seguir fortaleciendo las relaciones institucionales entre los países iberoamericanos, además de aunar esfuerzos en el estudio y desarrollo de los respectivos sistemas registrales. Finalmente, el director general del Registro de la Propiedad Inmueble del Distrito Federal de Argentina, Alberto Ruiz de Erenchun, hizo entrega al decano del Colegio de una placa conmemorativa de este aniversario. ■

El decano de los registradores españoles manifestó su interés en reforzar conjuntamente la dimensión iberoamericana de la común realidad registral

## La hipoteca, una institución dinámica

**S**e ha dicho, con razón, que el derecho real de hipoteca constituye el eje central de los sistemas registrales, los cuales, a su vez, desempeñan una función esencial en relación con el funcionamiento eficiente del sistema económico en su conjunto y, más concretamente, con el desarrollo de los mercados inmobiliario y crediticio hipotecario.

Por ello, el origen del ordenamiento jurídico hipotecario se encuentra en la necesidad de dotar de publicidad al derecho real de hipoteca, cuyos antecedentes remotos, que pretendían superar la clandestinidad dominante en el derecho histórico español, hay que encontrarlos en el siglo XVI con la creación del "Registro u Oficio de Hipotecas" por la Real Pragmática de 1539, al que siguió, dada su escasa aplicación, la instauración por la Real Pragmática de 1768 de las "Contadurías de Hipotecas", aunque no sería hasta 1861 con la promulgación de la Ley cuyo aniversario celebramos, cuando se establece en España un Registro moderno.

Efectivamente, en el siglo XIX, con la revolución industrial, la ilustración y el liberalismo económico, se hizo necesario crear un sistema de publicidad que diera certezas –de titularidad y cargas– al mercado, labor que culminó con la aprobación de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861,

verdadero hito en la protección del tráfico jurídico, y cuya finalidad principal fue conseguir asentar sobre bases sólidas el crédito territorial y el tráfico de inmuebles, para lo que se instauró un Registro jurídico de la Propiedad e intentó dotar de publicidad al derecho real de hipoteca, proscribiendo las hipotecas generales y tácitas e introduciendo como elementos configuradores de la misma los principios de especialidad y accesoriedad.

Así, en la exposición de motivos del Real Decreto de 1855 que crea la Comisión encargada de la redacción de la Ley de 1861 decía respecto de la legislación anterior sobre la materia que *"ni garantiza suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales"*.

Con las mejoras recogidas en las reformas de 1869 -hipotecas en garantía de títulos endosables- y 1909 -la regulación de la ejecución hipotecaria y de la hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito- y en el Código Civil de 1889 -inscripción constitutiva-, llegamos a la vigente Ley Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944 y el texto refundido de 8 de febrero de 1946 que cierran la configuración



Por Ángel Valero  
Fernández-Reyes

Registrador  
de la Propiedad

del sistema inmobiliario español como de fe pública, reforzando los efectos de la inscripción y, en lo que aquí nos interesa, se perfeccionó el procedimiento judicial sumario, se introdujo el procedimiento ejecutivo extrajudicial y se admitieron nuevas modalidades hipotecarias como la hipoteca para asegurar el pago de rentas o prestaciones periódicas o la hipoteca unilateral.

Por otra parte, esta última Ley mantiene decididamente el carácter accesorio de la hipoteca en el derecho español al rechazar expresamente en su preámbulo la introducción en el mismo, tanto de la hipoteca de propietario, por ser –dice– una modalidad hipotecaria extremadamente compleja y ajena al ordenamiento civil español, como de la deuda territorial, por su carácter abstracto sin enlace directo con una obligación que justifique el perjuicio patrimonial del deudor. Es cierto que la Ley admite en su artículo 140 el pacto de limitación de la responsabilidad del deudor al importe de la finca gravada, que se acerca en cierta medida a la figura de la deuda territorial pero, en realidad, en este supuesto la accesoriedad sigue totalmente vigente.

Como consecuencia de lo expuesto, se puede afirmar que la configuración tradicional de la hipoteca española, responde a tres principios fundamentales: inscripción constitutiva, accesoriedad-causalidad y determinación. La accesoriedad de la hipoteca respecto al crédito, recogida, entre otros, en los artículos 1876 del CC y el 104 de la LH, implica la unidad del crédito hipotecario como figura única distinta de sus elementos y la repercusión en

la hipoteca de todas las vicisitudes del préstamo. El principio de determinación de la hipoteca se puede describir como la necesidad de concretar todos los elementos integrantes del crédito hipotecario y, en concreto, respecto de la obligación asegurada, que ésta debe acceder al Registro perfectamente definida pues sólo así se estará en verdaderas condiciones de garantizar su publicidad para los terceros.

No obstante, estos principios se han flexibilizado notablemente, desde siempre, dentro del marco de las hipotecas de máximo o seguridad, las cuales se pueden inscribir, como es sabido, aun cuando el crédito que aseguran, que sólo se indica en sus líneas fundamentales, no haya nacido o no sea posible determinar su cuantía, con tal de que se establezca un máximo de cobertura o responsabilidad hipotecaria; destacando en este ámbito la denominada hipoteca en garantía del saldo de una cuenta corriente novatoria admitida por la resolución de la DGRN de 23 de diciembre de 1987.

Ahora bien, las exigencias de un mercado dinámico y globalizado, como ha sido el español en las últimas décadas, viene imponiendo continuamente una mayor flexibilización del régimen jurídico de las hipotecas para conseguir una garantía hipotecaria más útil a las nuevas necesidades crediticias. En este camino se ha profundizado fundamentalmente a través de dos Leyes: primero, la Ley 2/1994 de 30 de marzo de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que facilitó el acceso al Registro de ciertas modificaciones de hipotecas e introdujo la posibilidad de la subrogación en la posición del

acreedor sin el consentimiento de la antigua entidad crediticia, verdadero hito que ha permitido a los usuarios beneficiarse de los sucesivos descensos de tipo de interés a bajo coste.

Y sobre todo, por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre de reforma de la regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, que ha introducido la figura de la hipoteca “flotante” o hipoteca global que, tal como ha sido configurada, permite garantizar una pluralidad de obligaciones –presentes o futuras–, sin novación de las mismas, con sólo indicar su denominación y sin necesidad de distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las obligaciones garantizadas, es decir, todas ellas hasta el límite de la cobertura hipotecaria.

Igualmente esta Ley ha modificado el régimen jurídico de la hipoteca ordinaria –art. 4-3 Ley 2/1994–, estableciendo que las ampliaciones de capital de los préstamos no suponen la alteración o pérdida de rango de la hipoteca inscrita, aunque existan titulares posteriores de derechos inscritos, salvo, a mi juicio, en dos supuestos, que implique el incremento de la cifra de la responsabilidad hipotecaria por exceder el nuevo capital del importe amortizado o exista una ampliación del plazo de la obligación simultánea o sucesiva. Se ha dicho por algún comentarista que este régimen guarda cierta relación con la hipoteca de propietario, lo que no es correcto porque su aplicación exige una conexión causal entre la ampliación de capital y la antigua obligación, lo que no se daría si ésta se hubiere extinguido.

➔ No parece, sin embargo, que toda esta normativa ponga fin a la evolución del derecho real de hipoteca y, así, existen sectores doctrinales y financieros en Europa favorables a la creación de una hipoteca común –eurohipoteca–, de carácter totalmente abstracto e independiente, desconectada del crédito garantizado, que facilitaría, en su entender, la circulación transfronteriza de capitales en la Unión Europea. Ahora bien, frente a esta afirmación se argumenta, con razón, que trasladar un tipo de hipoteca a un ámbito jurídico distinto del propio, en el que el resto de las instituciones obedezcan a otros parámetros, no garantiza su eficacia y que, para lograr su arraigo, sería indispensable adaptar previamente todo el marco normativo del país receptor.

Además, en relación con la configuración de la garantía hipotecaria y este carácter accesorio o independiente, se plantea la conveniencia de distinguir entre las hipotecas que garantizan préstamos destinados a la adquisición de vivienda por el prestatario –necesitados de seguridad y certidumbre– y las que garantizan préstamos destinados a financiar actividad empresarial o profesional –necesitados de mayor flexibilidad–, sobre la consideración de admitir, sólo en el ámbito de estas últimas, un mayor grado de independencia de la garantía respecto de la obligación u obligaciones garantizadas, dentro de un paulatino acercamiento de las distintas legislaciones.

Y, en otro orden de cosas, relacionado con la defensa de los consumidores, existe una corriente de opinión favorable a la limitación

Las exigencias de un mercado dinámico y globalizado, como ha sido el español en las últimas décadas, viene imponiendo continuamente una mayor flexibilización del régimen jurídico de las hipotecas para conseguir una garantía hipotecaria más útil a las nuevas necesidades crediticias



legal de la responsabilidad del deudor por virtud del préstamo hipotecario al importe de los bienes hipotecados, eliminando la responsabilidad patrimonial universal del deudor, cuestión ésta que debe ser analizada con mucha cautela pues, con ello, se puede comprometer la fluidez del crédito colectivo al poder implicar un aumento notable en el tipo de interés y una reducción considerable de las cantidades prestadas para prever las posibles disminuciones del valor de las fincas hipotecadas, así como dificultar la captación de capitales en los mercados internacionales por nuestro sistema financiero, al disminuir su *rating*.

Para finalizar conviene señalar que los datos estadísticos de la última década son buena prueba de que nuestra legislación hipotecaria ha conseguido los resultados que buscaba, es decir, que ha favorecido la circulación de la riqueza y ha contribuido a moderar el interés del dinero, aunque en ello converjan también otros factores, y así, por ejemplo, a fecha de hoy el saldo vivo de los créditos hipotecarios supone más del 103% del PIB español, el tipo de interés –incluido el diferencial– ha oscilado entre el 2% y el 5%, e, incluso en el año 2010, se han otorgado más de 1.000.000 de hipotecas con un importe total cercano a los 150.000 millones de euros.

Además, el índice de morosidad de los préstamos hipotecarios, aunque ha subido, se mantiene en un nivel aceptable del 2,58%; frente al 5,81% general, nivel que, por otra parte, se ha visto desviado al alza por la morosidad del 6,1% en los préstamos de alto riesgo –loan to value superior al 80% del valor de la finca y concedidos a sectores de inmigrantes y jóvenes con trabajo temporal– respecto del 1,7% en los préstamos o créditos responsables.

Y por otra parte, la hipoteca se está constituyendo, sobre todo en su modalidad global, en un instrumento adecuado y providencial para evitar el concurso y liquidación de las empresas en crisis y sus consecuentes costes sociales, y así en el año 2009 se garantizaron hipotecariamente refinanciaciones por importe de 15.000 millones de euros.

A la vista de todo lo expuesto podemos concluir que el derecho real de hipoteca ha demostrado que es una institución jurídica dinámica, capaz de adaptarse a las necesidades económicas y sociales de cada momento y que sigue generando confianza en el pago, por lo que puede decirse que, a pesar de encontrarnos inmersos en la mayor crisis económica de nuestra historia, el sistema hipotecario sigue funcionando razonablemente bien. ■



- despachos
- puestos operativos
- recepciones
- sillería
- salas de espera
- salas de juntas
- salas audiovisuales
- almacenaje
- bibliotecas
- auditorios
- complementos
- divisiones
- cortinas
- iluminación

## Exposición y venta

en **Manuel Tovar, 10**

Telf.: 91 729 22 82  
Fx: 91 729 15 85  
28034 Madrid



## El Registro Mercantil en 1861

**C**omo en la vida de los individuos, en la historia del Registro Mercantil español es conveniente distinguir varias etapas: la de la publicidad gremial y consular hasta el año 1829; la del "primer" Registro Mercantil hasta 1885 y la última, la del actual Registro Mercantil, bajo el régimen del todavía vigente y venerable Código de Comercio de 1885. En la segunda de las etapas, la situación cambia, ya lo veremos, con la Ley de sociedades anónimas de 1848 que aunque poco progresiva en el fondo, otorga por primera vez carta de naturaleza en Derecho positivo español al control de legalidad por el encargado del Registro. Por lo demás, aunque sólo después de promulgado el Código de Comercio en 1885, precisamente el año siguiente, se encomendó la llevanza de nuestra institución al Cuerpo de Registradores de la Propiedad de España, la función estaba prefigurada con trazos muy similares a los conocidos, aunque sin la garantía de independencia del poder político, en la regulación preexistente.

Hasta 1829, año en que se promulgó el primer Código de Comercio de Sáinz de Andino, la publicidad de los empresarios era cuestión entregada a la organización gremial típica del Viejo Régimen, heredera de la legislación estatutaria y privilegiada del "fuero de los comerciantes" de la época medieval y a lo dispuesto para los diferentes Consulados de Comercio que fueron creándose a lo largo y

ancho de la geografía nacional y de las diferentes posesiones españolas. Precisamente, la más moderna ordenación –de entre las primitivas, se entiende– acerca de la "matrícula de los comerciantes" y de la publicidad de las escrituras de compañía era la contenida en las Ordenanzas de 1737 del Consulado de Bilbao (vid. cap X, núms. 5, 8 y 17). Es cierto que la inscripción –o mejor, "depósito"– de los documentos en tales registros desempeñaba una función primordial de "matrícula" pues acreditaba al beneficiario de la licencia publicada en ellos la condición de agremiado o aforado, de sujeto a un orden jurídico, incluso procesal, particular respecto del común. No obstante, desde el "derecho estatutario" de las ciudades-estado del Medioevo italiano aparece otra función de la publicidad registral: el Registro publica situaciones jurídicas relativas al comerciante inscrito al objeto de hacer posible su oponibilidad *erga omnes*. Así, en la sociedad comanditaria, la publicidad del contrato de compañía no sólo permitía la cognoscibilidad legal de la existencia del negocio, de los socios, de sus pactos y de sus "factores" sino ganar para el socio el beneficio legal de la limitación de responsabilidad por deudas sociales que esperaba obtener el comanditario que no intervendría en la gestión social pero participaba en resultados prósperos y adversos. En cuanto al factor puesto al frente del establecimiento, ya no era necesario publicar su condición y sus facultades en un tablón de anuncios ,



Por Luis Fernández del Pozo

Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores



en latín o griego según la parte del Imperio, como quería el Digesto (así resulta de un texto precioso atribuido en el Digesto al Comentario de Ulpiano al Edicto del pretor: Ulpiano 28 ed en Dig, 14,3,11, párrafos 2 al 6), sino que los apoderamientos se divulgaban mediante la publicidad suministrada por el registro gremial o consular, para que los terceros pudieran cerciorarse del contenido de la facultad de obligar al mandante con terceros contratantes. Un ejemplo de todo ello en Derecho intermedio es la Ordenanza de los Magistrados de Barcelona de 1478.

En 1829, por impulso del espléndido Código de Comercio de ese mismo año, publicado siendo Ministro de Hacienda López Ballesteros, se creó el "Registro público y general de comercio". Es enormemente curioso constatar que el Proyecto de la Comisión Real soslayó cualquier referencia a nuestra institución. En cada capital de provincia, bajo la responsabilidad de las autoridades gubernativas o "gefe político" (el Secretario de Intendencia hasta que en 1836 se atribuyó la competencia a la Gobernación civil), se habría de establecer una oficina registral con dos secciones. La primera, la más tradicional, era llamada de "Matrícula general de comerciantes". En ella se asentaban las inscripciones de los comerciantes a la sazón "inmatriculados": la matrícula era una verdadera "licencia para

Hasta 1829, año en que se promulga el primer Código de Comercio de Sáinz de Andino, la publicidad de los empresarios era cuestión entregada a la organización gremial típica del Viejo Régimen, heredera de la legislación estatutaria y privilegiada del "fuero de los comerciantes" de la época medieval y a lo dispuesto para los diferentes Consulados de Comercio que fueron creándose a lo largo y ancho de la geografía nacional y de las diferentes posesiones españolas



comerciar" que configuraba el estatuto de comerciante entonces sujeto a un fuero privilegiado y "jurisdiccional" propio (hasta el decreto de Unificación de Fueros de 1868). Se regulaba entonces la inscripción-inmatriculación del comerciante como un requisito "administrativo" de raigambre gremial que se entendía en un primer momento como una verdadera condición para el ejercicio del comercio por personas habilitadas para ello: el Derecho mercantil era el Derecho de los comerciantes matriculados. La segunda sección, la de ciertos negocios jurídicos típicos de los comerciantes, amén de recoger la publicidad de ciertos documentos y negocios relativos al comerciante individual con trascendencia para el tráfico mercantil como eran las cartas dotes o las capitulaciones matrimoniales, la publicidad de los poderes concedidos a factores y dependientes, etc. se destinaba a la inscripción de las "escrituras en que se contrae sociedad mercantil".

Pues bien, por una de esas paradojas a que nos tiene acostumbrada la Historia del siglo XIX, el Código de Comercio promulgado casi al final de la "Ominosa Década" –nunca se logró promulgar un Código Civil de la nación hasta el final del siglo-, contenía la más "liberal" y moderna de las regulaciones societarias conocidas en la época. Las sociedades mercantiles, incluso las anónimas, también las colectivas o regulares colectivas y las comanditarias (no existían las limitadas), se constituían en escritura pública, sin autorización administrativa (se apartaba el Código del viejo sistema de concesión regia o de "octroi") y mediante la simple inscripción de sus pactos en el Registro Mercantil de la provincia. Se rompía así con la tradición de las compañías privilegiadas y las Reales fábricas de la época borbónica anterior por otro sistema de constitución societaria, con el consiguiente acceso al beneficio de la limitación de responsabilidad por deudas



→ sociales, más propio del emergente capitalismo industrial antes que de la Ilustración y del régimen de las compañías coloniales. Hijo de una época muy contradictoria, el Código del muy poco liberal Fernando VII se inspiraba en el de Comercio de su archienemigo Bonaparte nacido en la Revolución.

Poco duraría el régimen de libertad de constitución de sociedades de capital en nuestro Derecho, que los vientos revolucionarios de 1848 y sobre todo la gran crisis financiera y bursátil de ese año, llevaron al gobierno moderado de la época a promulgar la muy autoritaria Ley de sociedades por acciones de ese año, luego seguida por las también muy restrictiva Ley bancaria de 1849.

Como argumentaba el Ministro de Comercio, Roca de Togores, en la Exposición de Motivos del proyecto de nuestra primera Ley de anónimas presentada en Cortes, el sistema liberal de constituir las sociedades por acciones bajo el régimen del Código de 1829 era el responsable, se decía, de los daños ocasionados en las relaciones mercantiles, en el crédito del Estado y en el mismo orden social pues se temía que especulaciones inmorales afectarían al suministro de artículos de primera necesidad. Con todo, aunque sea fruto del pánico financiero y de la amarga experiencia de la corrupción especulativa de nuestro primer capitalismo, la Ley de Sociedades por acciones de 1848 o, por mejor decir, su reglamento, introdujeron en la práctica registral a cargo de los "gefes políticos de cada provincia", la primera regulación completa y moderna sobre calificación registral.

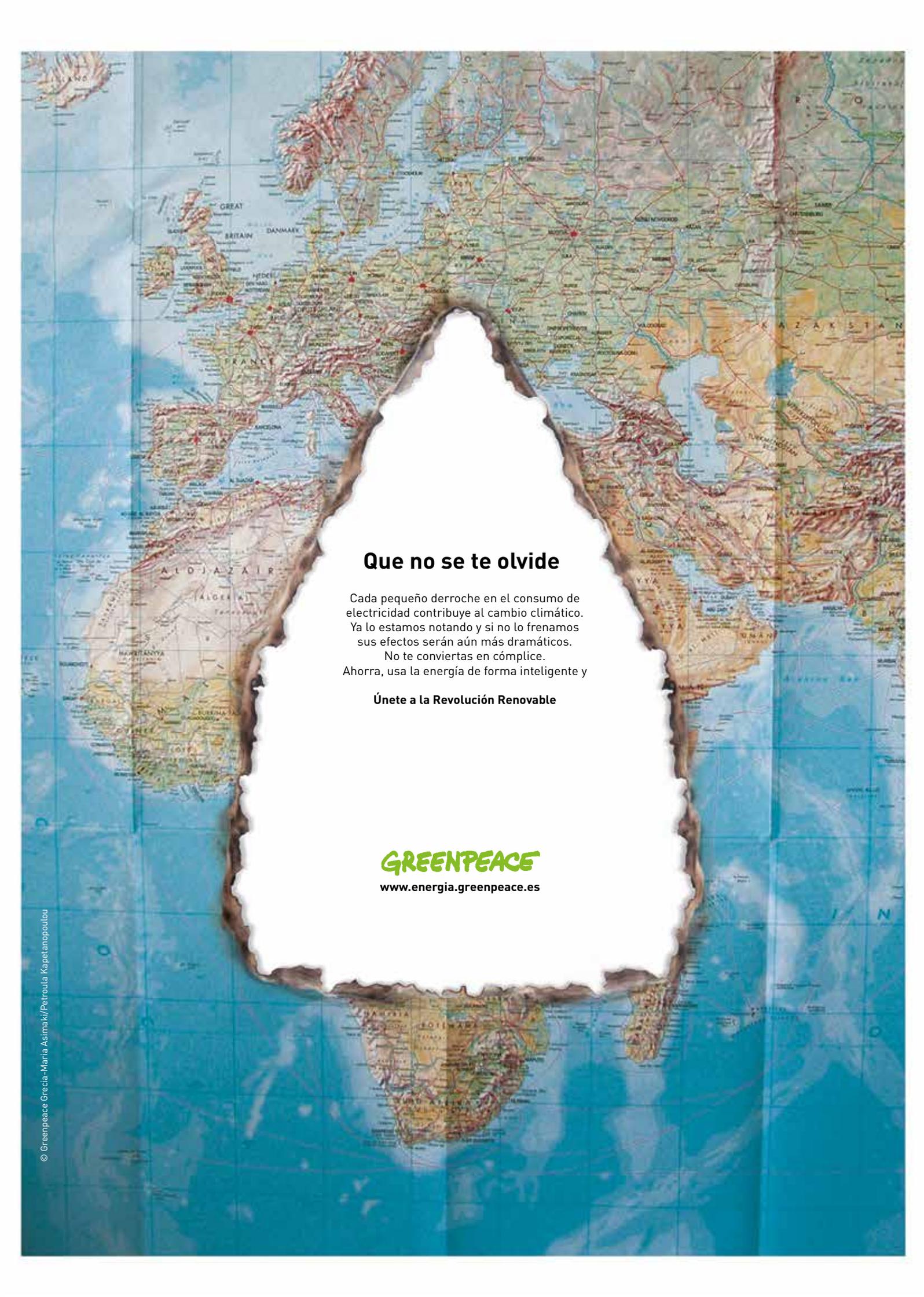
La cosa es que cuando se promulgó la Ley Hipotecaria en 1861 existía ya, consolidada, la institución del Registro Mercantil que no estaba a cargo, todavía, de Registradores. La modernización del Registro necesitaba aún pasar por la experiencia liberalizadora de la Gloriosa y sobre todo, hubo que promulgar el Código de Comercio vigente de 1885 que contiene en su sustancia la regulación que conocemos



Efectivamente, sólo en el Proyecto de Código de Comercio de González Huebra de 1858 encontramos una clara referencia general al deber de control legal por el Registrador (vid. art. 56 sobre títulos defectuosos). Ahora, en 1848, en anónimas, como quiera que se necesitaba la tramitación de una Ley o de un Decreto, según el objeto social, para constituir sociedades por acciones, cuya vida posterior era objeto de recurrente supervisión "política", se encomendaba al encargado del registro la labor de efectuar un control de legalidad. Dicho control se llama por primera vez en un texto legal "calificar" (véanse los artículos 14 y siguientes del Reglamento de 17 de febrero de 1848). Es cierto que el "expediente de calificación" que tramitaba el encargado del Registro no sólo entrañaba un control de legalidad en su sentido estricto (los estatutos y reglamentos debían ajustarse a la Ley) sino también "prudencial" o de oportunidad con el consiguiente riesgo de la previsible injerencia política (se calificaba también, por ejemplo, la suficiencia de capital o la idoneidad y honestidad de los titulares de los cargos...). No obstante lo cual, la legislación de la época tiene rasgos

de sorprendente modernidad (se regulaba por primera vez la publicidad legal de los balances contra el principio de secreto contable) e hizo posible la primera industrialización a través de las Leyes de Bancos y Sociedades de Crédito (de 1849 y de 1856) y de Ferrocarriles (Ley de 1855).

La cosa es que cuando se promulgó la Ley Hipotecaria en 1861 existía ya, consolidada, la institución del Registro Mercantil que no estaba a cargo, todavía, de Registradores. La modernización del Registro necesitaba aún pasar por la experiencia liberalizadora de la Gloriosa (es fundamental la derogación de la Ley de 1948 que se dijo "contra las sociedades anónimas", el Decreto de Unificación de fueros y la promulgación de la batería legislativa que afectó muy singularmente a los bancos de emisión y a los seguros) y sobre todo, hubo que promulgar el Código de Comercio vigente de 1885 que contiene en su sustancia la regulación que conocemos. Natural cosa fue que, dictado el primer reglamento del registro mercantil, se encomendara la llevanza de la institución, desconectada del avatar de la injerencia política de las autoridades gubernativas, al Cuerpo de Registradores de la Propiedad. ■



## Que no se te olvide

Cada pequeño derroche en el consumo de electricidad contribuye al cambio climático. Ya lo estamos notando y si no lo frenamos sus efectos serán aún más dramáticos.

No te conviertas en cómplice.

Ahorra, usa la energía de forma inteligente y

**Únete a la Revolución Renovable**

**GREENPEACE**

[www.energia.greenpeace.es](http://www.energia.greenpeace.es)

## Una sesquicentenaria exposición de motivos para un problema actual de prioridad

**P**robablemente con toda certeza, absolutamente con toda justicia, no existe Exposición de Motivos de Ley alguna más citada y alabada que la de la Ley hipotecaria de 8 de febrero de 1861. Recurrir nuevamente a ella en busca de ideas que arrojen alguna luz sobre problemas del sistema inmobiliario de hoy, no obstante la evidencia de su extraordinaria evolución, es ejercicio saludable.

El problema actual de prioridad es, como ya se habrá intuido, el supuesto abordado por la RDGRN de 12 de noviembre de 2010. Actual y recurrente. Una vez más el conflicto entre títulos de distintas fechas que reclaman su despacho en el Registro de la propiedad, habiendo sido presentados en un orden conflictivo de recíproca preferencia. La lista de los hipotecaristas de prestigio que a él se han enfrentado no cabe en el reducido espacio de este artículo. Permítaseme citar tan solo la tesis doctoral de Antonio Pau en la que todos aquellos tienen su adecuado reconocimiento, y en la que pueden verse recogidos una treintena de supuestos distintos, suficientes para comprender que el problema, como la vida, no es, gracias a Dios, ahormable, y que lo que importa son las ideas que nos permitan transitar por él.

En el caso resuelto coincidían, respecto de una determinada finca inscrita como bien ganancial, por orden de presentación: 1º) Donación de una mitad indivisa por un cónyuge a otro. 2º) Embargo de la totalidad en procedimiento seguido contra el donante con notificación al otro cónyuge y 3º) Disolución de la sociedad de gananciales con adjudicación por mitad a los cónyuges. La D. se decanta por entender, con el apoyo de los arts. 105 y 140.1. R.h. y 629.2º LEC, que en el caso de que el título primeramente presentado no proceda del titular registral, sino de quien traiga causa de él –lo que obviamente debe resultar del Registro o del propio título–, se constituye “una suerte de reserva de rango” a favor del título que enlaza con tal titular, lo que permite que éste sea despachado con preferencia al intermedio contradictorio. Por lo tanto, debe despacharse primero la disolución, después la donación y por último el mandamiento de embargo. Ahora bien, aunque apunta que la inscripción de la disolución lo es a efectos de la donación que había ganado rango, al final no resuelve si la misma se inscribe en su integridad o tan sólo en cuanto a la mitad indivisa donada.

Y deja en el aire cuestión tan trascendental, porque “a mayor abudamiento” considera que la anotación



Por **Fernando Canals Brage**

Registrador de la Propiedad



de embargo debe practicarse sobre toda la finca -a pesar del claro problema de tracto sucesivo que quedaba planteado-, por una consideración a la que luego me referiré muy brevemente, de modo que la anticipación del título rezagado ningún daño causaba. Con razón se ha observado que tal voluntad de impartir justicia desacredita el valor general de la R. Los servidores de la justicia nunca están para repartirla, sino para cumplir la Ley (art.3.2 C.c.)

Dos son las ideas esenciales que, a propósito de la cuestión, la relectura de la Exposición de motivos, en su ciertamente emotiva "Edición oficial", me ha sugerido.

La primera es que *"la condición más esencial de todo sistema hipotecario, cualesquiera que sean las bases en que descansa, es la fijeza, es la seguridad de la propiedad"* (pág. 6), y para ello *"no hay (pues) más que un sistema aceptable: el que tiene por base la publicidad y la especialidad de las hipotecas"* (pág. 8). La publicidad consiste *"en que quien tenga derechos que haya descuidado inscribir, no perjudique por una falta que á él solo es imputable al que sin haberla cometido, ni podido conocer, adquiera la finca gravada o la reciba como hipoteca en garantía de lo que se le debe"* (pág. 9).

El eje por lo tanto del sistema es la publicidad, o si se quiere más exactamente la inoponibilidad de lo no publicado respecto del que sí publica.

Las normas relativas al despacho ordenado de los documentos, que andando el tiempo se han sublimado en los principios de prioridad y tracto sucesivo, son consideradas,

sin más, reglas relativas a la *Forma de la inscripción*, en puridad técnica al servicio de la eficacia. Esto es, no son tales reglas las que vienen a determinar la oponibilidad de los derechos, sino que es ésta, y ésta se obtiene por la publicidad, la que impone una forma de actuación al registrador a fin de asegurar su objetivo.

La inscripción es condición de eficacia del título, y por eso al explicar el que sigue siendo, con sus reformas, el art. 17 L.h, insiste la Comisión que *"el que deja de inscribir el contrato anterior y da lugar a que el segundo se celebre e inscriba no puede quejarse: la ley presume que renuncia su derecho en concurrencia con un tercero"* (pág. 32).

En cuanto al tracto ninguna palabra de la Comisión; luego sí, en el texto de la Ley, encontramos que su ausencia *"será causa bastante para suspender ó denegar la inscripción"*, pero se añade que *"para subsanar esta falta, deberá hacerse previamente y en cualquier tiempo la inscripción omitida"* (art. 20). Obligada cita de un precepto legal pues parece que hoy su contenido es reglamentario (art. 105 R.h.). ¿En cualquier tiempo, no es acaso una regla de despacho temporal que se sobrepone al cronológico? Esto es, sumisión de la *forma de inscripción* a la oponibilidad ganada por el primero que acudió al Registro; publicidad primera a la que el tracto sucesivo está sometido y se debe acomodar, sin desvirtuarla en beneficio de quien fue posterior en ella.

No se habla tampoco de fe pública. Ya se sabe que la ley de 1861 implantó la oponibilidad en un registro de derechos, y luego

naturalmente este se desarrolló. No creo que importe a nuestro propósito. No se agota el Registro en el art. 34 L.h..

La segunda idea es la relatividad del dominio y de los demás derechos reales que resulta de la tan manida frase, *"para los efectos de la seguridad de un tercero, el dominio y los demás derechos reales en tanto se considerarán constituidos ó traspasados, en cuanto conste su inscripción en el registro, quedando entre los contrayentes, cuando no se haga la inscripción, subsistente el derecho antiguo. Así, una venta que no se inscriba ni consume por la tradición, no traspasa al comprador el dominio en ningún caso; si se inscribe, ya se lo traspasa respecto a todos; si no se inscribe, aunque obtenga la posesión, será dueño con relación al vendedor, pero no respecto á otros adquirentes que hayan cumplido con el requisito de la inscripción"* (pág. 19). El dominio es por consecuencia relativo; se puede ser dueño respecto de alguno y no respecto de otros; y ello simultáneamente. (Admito que se diga que en realidad no se está pensando en la estática del *verus dominus*, sino tan solo en la legitimación para disponer. Aquí nos basta.)

Aplicando las ideas obtenidas al caso planteado entiendo que la solución de la R es, en principio, la correcta, pero dejando bien claro que la inscripción de la disolución sólo se extendía a la mitad indivisa objeto de donación, y procedía la anotación preventiva de embargo sobre la mitad indivisa que no había sido objeto de ésta. No es tan solo el problema de si "la unidad o no unidad del negocio" permiten la ins-



→ cripci3n adelantada de las capitulaciones en cuanto exclusivamente a una mitad indivisa, sino que tal adelanto se reduce a los exclusivos efectos de asegurar la oponibilidad obtenida por quien fue primero en la presentaci3n. No hay una "suerte de reserva de rango" a favor del t3tulo rezagado, sino una modalizaci3n de la prioridad que formaliza el tracto en favor del t3tulo anticipado.

Ninguna dificultad encuentro, ni por razones formales ni sustantivas, para que en la inscripci3n de la donaci3n de la mitad indivisa se haga constar, en una especie de tracto abreviado, la legitimaci3n dispositiva que respecto del donatario –exclusivamente respecto del donatario, como consecuencia del apoyo a 3l prestado por el sistema registral al ser el primero en la publicidad– ostenta el donante, causahabiente no inscrito del titular registral, como se manifiesta primero, y resulta despu3s del oportuno t3tulo presentado al efecto y que obtiene su inscripci3n, a los solos efectos de procurar tal legitimaci3n dispositiva, en el mismo asiento que el de su beneficiario. No se trata de una menci3n (arts. 29 y 98 L.h.), puesto que el derecho se toma del t3tulo mismo en que se constituye y no por referencia de otro, y puesto que tal derecho no resulta mencionado, sino que queda inscrito bien que a los solos efectos del adquirente en otro t3tulo por especial protecci3n del sistema. Podr3a plantearse si cabr3a presentar el t3tulo rezagado con la pretensi3n exclusiva de que obtenga inscripci3n el primeramente presentado; no parece razonable, pero el hecho de que el t3tulo de dominio aparezca en dos asientos

distintos no representa problema alguno, si se asume la relatividad del derecho que seg3n la Exposici3n de motivos comentada es de esencia en el sistema registral.

Ahora bien, el hecho de que el primero en acceder al Registro (asiento de presentaci3n) merezca todo el apoyo del sistema –hasta el extremo de anticipar en su beneficio, y perjuicio de tercero, un tracto rezagado–, no significa que el mismo obtenga de momento la protecci3n registral. Sin entrar en debates sobre la naturaleza del tercero registral en este brev3simo escrito, es lo cierto que a nuestro donatario no s3lo le falta la inscripci3n –y el car3cter oneroso lo que ya genera de por s3 una predisposici3n en su contra que se debe superar–, sino que en puridad tampoco ha adquirido de un titular registral. (Si nunca llegar3 a ser tercero protegido por el art3culo 34 L.h. aunque obtenga la inscripci3n, puesto que, con independencia de su car3cter gratuito, en su adquisici3n no hubo confianza en la titularidad registral, ya que no la ostentaba su transmitente, o si en el fondo lo que importa es la objetividad del sistema, del que resultar3 despu3s que s3 adquiri3 del titular registral, es algo en lo que tampoco podemos entretenernos).

Por eso, la anticipaci3n de tracto sucesivo no puede llevarse al extremo de entender que el transmitente que no era titular registral goza de la legitimaci3n dispositiva a este 3ltimo exclusivamente reservada. Por consecuencia la acreditaci3n de tal legitimaci3n en los transmitentes en el t3tulo primeramente presentado –en el caso el donante–, debe llevarse a cabo necesariamen-

te al margen del Registro de la propiedad, digamos para entendernos, aunque me moleste sobremanera la expresi3n, aplicando normas de derecho civil puro, no matizadas por su vertiente registral.

La cuesti3n se entender3 m3s f3cilmente con un ejemplo, en que adem3s la relatividad de los derechos se manifiesta m3s claramente. Supongamos el siguiente orden de presentaci3n: 1º) Hipoteca constituida por C, 2º) Venta de A (titular registral) a B, 3º) Venta de A a C.

Acaso la Exposici3n de motivos aporte tambi3n aqu3 alguna idea que pueda ser 3til: *"Puede ocurrir que el que no aparezca en el registro con derecho para hipotecar, constituya una hipoteca y que despu3s adquiera el derecho de que carec3a. 3Convalecer3 en este caso la hipoteca? La comisi3n ha resuelto este caso en sentido negativo; ni pod3a hacerlo de otro modo 3 no ser inconsecuente. La convalidaci3n lleva tras s3 la eficacia de lo que inv3lidamente se ha ejecutado: por el mero hecho, pues, de concederla, impl3citamente quedar3n perjudicados los que tuvieron un derecho real adquirido con posterioridad a la constituci3n de la hipoteca, pero antes de su revalidaci3n sobre la misma finca, y as3 el dolo 3 la incurria de unos vendr3a 3 convertirse en da3o de otros que hubieran obrado de buena f3 y con diligencia"* (p3g. 65 y s.). La anticipaci3n del tracto sucesivo puede subsanar al t3tulo previamente presentado carente de coordinaci3n con la cadena registral, permitiendo su inscripci3n, pero no puede convalidar en perjuicio de tercero los vicios de que tal t3tulo adoleciera.



Por eso, a mi entender, no puede decirse que el artículo 105 R.h. resuelve en beneficio del acreedor hipotecario la doble venta habida en el ejemplo propuesto, con preferencia a la solución acordada por el artículo 1473 C.c. La relatividad defendida permite excluir por completo que la anticipación del título de C), a los solos efectos de la inscripción ganada por el acreedor hipotecario, conlleve que el dominio de la finca quede inscrito a su nombre y que por tanto deba denegarse el título de B). No en absoluto; después de la hipoteca se debe inscribir el título anteriormente presentado de B), quien quedará así dueño de la finca y tercer poseedor respecto de la hipoteca que se le anticipó en la presentación. Lo que se deniega es siempre el título retrasado de C).

Ahora bien, aún hay más porque, como he dicho, la anticipación de tracto no sirve para declarar sin más la legitimación dispositiva del transmitente rezagado en el título del acreedor hipotecario. A mi juicio la posibilidad de inscripción de la hipoteca debe pasar por un análisis de la legitimación dispositiva de C) al margen de la protección registral. Esto es, si el título de C) fuera anterior en el tiempo al de B), procedería lo que antes se ha apuntado: su inscripción a los efectos de legitimación dispositiva de la hipoteca que deberá ser idénticamente inscrita, pero a continuación deberá inscribirse la venta a favor de B), que accedió previamente al Registro. Por el contrario, si el título a favor de C) fuera posterior al de B) –de modo que éste le precede tanto en la constitución del derecho como en su publicidad– no parece

Ahora bien, el hecho de que el primero en acceder al Registro (asiento de presentación) merezca todo el apoyo del sistema –hasta el extremo de anticipar en su beneficio, y perjuicio de tercero, un tracto rezagado–, no significa que el mismo obtenga de momento la protección registral



oportuna siquiera la inscripción de la hipoteca, por cuanto la anticipación legal del tracto sucesivo no le protege frente a la invalidez de su propio título, ya que –en los términos en que es analizable por el registrador– su constituyente no era dueño, por haber sido transmitido el dominio con anterioridad, y sin que tal inexistente dominio pueda ser suplido por una inexistente legitimación dispositiva registral.

Tal exigencia de validez intrínseca del título primeramente presentado que viene a ganar la anticipación legal de rango del posterior puede tener otros matices. Así en el supuesto de la R. ésta observa que en realidad el embargo no se verá perjudicado ni siquiera en el caso de que la disolución de la sociedad de gananciales se inscribiera en cuanto a ambas mitades indivisas, puesto que, para la práctica de la anotación preventiva de embargo de bienes exgananciales que aún figuren a nombre de alguno de los cónyuges, el registrador debe atender a si la fecha del embargo es anterior a la constancia en el Registro civil de las capitulaciones matrimoniales que causan la liquidación de tal sociedad, puesto que sólo a partir de esa fecha las mismas producen efectos en perjuicio de terceros de buena fe (art. 77 2º L. Registro Civil), de modo que

aún seguía cabiendo la anotación sobre toda la finca. Mucho más acomodado al sistema inmobiliario que crear esa tensión de oponibilidades entre Registros de objetos tan distintos, hubiera sido expresar que en el caso no podía anticiparse el despacho de la escritura de disolución de la sociedad de gananciales, puesto que, dada la falta de constancia de las capitulaciones en el Registro civil, la misma no producía efectos respecto del embargante, sin que la anticipación de tracto que el sistema establece en beneficio del donatario pudiera extenderse a subsanar tal falta atinente a su propio título, en cuanto a su tenor el donante carecía en él de legitimación dispositiva (oponible).

En suma, los problemas de la prioridad, como los de la vida misma, son intemporales. Las enseñanzas de la sesquicentenaria Exposición de motivos también. El primero que accede a la publicidad merece todo el apoyo del sistema registral –a su servicio están la prioridad y el tracto sucesivo–, pero (i) su publicidad no puede servir a otros, que no cumplieron con ella, en daño de terceros que sí lo hicieron, y (ii) en ningún caso podrá reclamar del sistema el mismo apoyo que de él hubiera obtenido si aquél de quien adquirió hubiera tenido inscrito su derecho. ■

## Bases organizativas del Registro de la Propiedad

**A**l conmemorar la creación hace 150 años del Registro de la Propiedad, es oportuno comparar su funcionamiento con el de instituciones semejantes. Aunque sea tal vez imposible valorar su eficiencia económica, dada la complejidad de estas instituciones y la escasez de datos, examinaremos las características esenciales de su diseño jurídico y organizativo, así como sus principales indicadores de costes y eficacia. Al comparar el Registro con sus alternativas reales, tanto nacionales como extranjeras, pretendemos alcanzar al menos una idea de lo que podemos llamar su "eficiencia institucional".

De entrada, conviene señalar que un buen registro de la propiedad define quién es el propietario y qué cargas pesan sobre los inmuebles. Constituye así un catalizador esencial de la actividad económica, pues estimula la inversión, facilita el comercio y abarata el crédito. Al asegurar la propiedad, da a los propietarios confianza para invertir, pues ya no necesitan gastar recursos en proteger la posesión de sus bienes y hacer valer sus derechos. Así mismo, al clarificar quién ostenta los diversos derechos sobre cada propiedad, elimina los "costes de transacción" que, en forma de asimetrías o desigualdades informativas, aparecen entre las partes a la

hora de contratarlos. Por último, al definir quién es propietario de cada inmueble y qué cargas lo gravan, hace posible que los inmuebles se usen como garantía, lo que elimina el riesgo de insolvencia y abarata el crédito. Los recursos productivos se mueven así fácilmente hacia quienes más los valoran, y pueden agotarse las oportunidades de especialización y desarrollo.

Estos beneficios sólo se logran a medias con los "registros de documentos" que aún subsisten en Estados Unidos, Francia e Italia, los cuales se limitan a conservar documentos acreditativos de los derechos (sobre todo, contratos privados y resoluciones administrativas y judiciales). Como no examinan y califican su validez, no proporcionan información fiable ni, aun menos, aseguran plenamente la propiedad. Las partes han de emplear abogados, notarios, *title agents* o *licensed conveyancers*, para reducir la incertidumbre, retrasando las transacciones e incurriendo en gastos que van del uno al tres por ciento de su valor. Y todo ello para alcanzar una seguridad obligacional y, por tanto, incompleta. Si fallan esos profesionales, el adquirente pierde la propiedad y sólo puede reclamar una indemnización al profesional causante del fallo. Lógicamente, esta incertidumbre sigue desanimando el tráfico y la inversión.



Por Benito Arruñada

Catedrático de Organización de Empresas de la Universidad Pompeu Fabra

Acertó pues nuestro legislador de 1861 al adoptar para nuestro Registro de la Propiedad el modelo de registro germánico, imperante en Austria, Alemania o Suiza, y que ha sido también adaptado al *common law* en países como Canadá, Inglaterra o Australia. Gracias a la Ley Hipotecaria de 1861, en España sólo se inscriben los derechos tras cerciorarse el Registro de que las transacciones respetan los derechos preexistentes. Consigue así asegurar la propiedad del titular y reducir el coste de las transacciones futuras, de modo que el titular tiene buenos incentivos para invertir. Además, cuando en el futuro transmita su derecho, esa transacción ya no requerirá un costoso análisis jurídico, sino que el registro certifica, a bajo coste, con exactitud y plenos efectos reales quién es el propietario y que cargas pesan sobre el inmueble.

En el fondo, estos registros de derechos de tipo germánico, como el español, sustituyen la manufactura "artesanal" de unos derechos obligacionales de calidad heterogénea, propia de los registros de documentos, por una producción "industrial" de derechos reales que, por su calidad uniforme, pueden circular como *commodities* en el mercado, al ser fáciles de contratar incluso entre agentes anónimos y desconocidos. (Para mayor detalle y una comparación empírica de ambos tipos de registro, véase B. Arruñada, "Property Titling and Conveyancing Systems", en K. Ayotte y H. E. Smith, eds., *Research Handbook on the Economics of Property Law*, Elgar, 2011, pp. 237-56).

Los registros de derechos de tipo germánico, como el español, sustituyen la manufactura "artesanal" de unos derechos obligacionales de calidad heterogénea, propia de los registros de documentos, por una producción "industrial" de derechos reales que, por su calidad uniforme, pueden circular como *commodities* en el mercado, al ser fáciles de contratar incluso entre agentes anónimos y desconocidos



Estos beneficios que proporciona el registro de derechos no se refieren sólo a las compraventas de inmuebles, sino también al abaratamiento del crédito mediante el uso de garantías reales. El acreedor hipotecario viene a ser un adquirente condicionado de inmuebles, ya que el valor de su garantía depende de que quien otorga la hipoteca sea el verdadero propietario del bien, de que no existan hipotecas anteriores y de que, en caso de insolvencia, la hipoteca sea fácil de ejecutar, como sucede en los registros de derechos. En cambio, en países con registro de documentos, la hipoteca añade menos seguridad, los costes operativos del crédito hipotecario son más altos y los créditos son más costosos, lo que redundará en menores volúmenes de crédito e inversión, una peor asignación de los recursos, y, en última instancia, un menor crecimiento. Da una idea de la importancia del registro en este ámbito el presente caos de las ejecuciones hipotecarias en los Estados Unidos, motivado en esencia por la inoperancia de sus registros públicos y el fallo de sus sucedáneos

privados (*Mortgage Electronic Registration Systems* o MERS).

Gracias al buen criterio del legislador de 1861, España cuenta, pues, con un Registro de la Propiedad que no se limita a atenuar, sino que prácticamente elimina la asimetría informativa entre los contratantes en todas las dimensiones jurídicas en que opera el Registro. Cuando excepcionalmente no lo consigue, se debe a que, contraviniendo lo que aconseja el Libro Blanco del Crédito Hipotecario de la Unión Europea, nuestras leyes, como también sucede en otros países, reconocen rango real a diversas cargas ocultas, entre ellas las derivadas de diversos impuestos, de la propiedad horizontal y de créditos laborales privilegiados. Algunas de nuestras leyes incluso modifican la naturaleza de ciertos inmuebles, como hizo en 1988 la Ley de Costas, cuya aplicación está destrozando la reputación de nuestra seguridad jurídica entre los compradores extranjeros de viviendas.

Con excepción de estas cargas extrarregistrales y gracias a la eficacia del Registro, las titulari-

→ dades están claras, no existe ningún *gap* registral durante el cual peligren los derechos, y tanto los tiempos como los costes incurridos para adquirir inmuebles y formalizar y ejecutar hipotecas son en España muy pequeños. Coinciden en esta apreciación positiva las instituciones financieras, que son sus principales usuarios y que difícilmente podrían haber valorado mejor nuestro Registro de la Propiedad de lo que lo hicieron en el informe final del Grupo de Trabajo Europeo sobre Crédito Hipotecario (véase Asociación Hipotecaria Española, "Informe sobre los mercados hipotecarios en Europa", Madrid, 15 de Diciembre de 2004, p. 15).

El legislador decimonónico acertó también al elegir una estructura organizativa basada en dos incentivos potentes: la remuneración residual y la responsabilidad personal del registrador. Ambos incentivos aseguran: (1) celeridad, pues el registro no cobra hasta que no inscriba; (2) seguridad, por cuanto el propio registrador ha de pagar por sus errores; y (3) economía de medios, ya que los gastos salen directamente de la participación que tanto el registrador como sus principales empleados tienen en los ingresos de la correspondiente oficina registral. Estos incentivos dotan al Registro de una flexibilidad notable: baste observar su adaptación a los vaivenes que ha experimentado en los últimos años el volumen de contratación inmobiliaria.

Son estos incentivos también los que posibilitan que los precios

registrales españoles sean hoy muy bajos en comparación con los de otros países, como Francia e Italia, y ello pese a que los registros de estos países proporcionan menor seguridad jurídica. Logran, además, que nuestro Registro inscriba en menos tiempo y con menos trámites.

Confirman estos logros del Registro los principales estudios internacionales, desde el *Doing Business*, del Banco Mundial (Washington DC, 2003-2010), al *Study on the Efficiency of the Mortgage Collateral in the EU*, de la European Mortgage Federation (Bruselas, 2007) o el informe sobre el *Conveyancing Services Market*, elaborado para la Comisión Europea por el *Centre of European Law and Politics* de la Universidad de Bremen (COMP/2006/D3/003, Bruselas, 2007).

Pero las comparaciones nacionales son aún más claras, pues el Registro de la Propiedad es de los más rápidos y seguros, si no el que más, de nuestros registros públicos:

- Por ejemplo, el Catastro emplea entre 12 y 36 meses para dar de alta una finca, una tarea generalmente menos compleja que la inscripción de un negocio jurídico de compraventa e hipoteca en el Registro de la Propiedad, la cual, sin embargo, se ha de inscribir en menos de dos semanas.
- La Oficina Española de Patentes y Marcas tarda del orden de 18 meses en publicar la solicitud de una patente, y entre 14 y 24 meses adi-

cionales en concederla; así como entre 12 y 20 meses para resolver una solicitud de registrar signos distintivos.

- El Registro General de la Propiedad Intelectual tarda unos 6 meses en resolver una solicitud, pese a lo débil de sus efectos jurídicos.
- Por último, si bien no existen datos sobre los tiempos de servicio del Registro Civil, ha sido notoria su incapacidad para adaptarse al aumento de la inmigración, la cual contrasta sobremanera con la capacidad demostrada por el Registro de la Propiedad durante la burbuja inmobiliaria para, a la vez que reducía sus precios, satisfacer la demanda y acortar los tiempos de servicio.

La causa de estas diferencias de rendimiento han de buscarse en los incentivos: salvo el Registro de Propiedad, los demás registros públicos emplean funcionarios pagados a sueldo fijo.

Pero el Registro de la Propiedad tampoco desmerece respecto a los registros privados. Por ejemplo, sus precios se sitúan en un orden de magnitud inferior respecto a los de nuestros registros de valores financieros, que, a diferencia del Registro de la Propiedad, perciben comisiones anuales y no sólo por transacción.

En resumen: el Registro de la Propiedad no compara nada mal con la realidad de otros registros, tanto extranjeros como nacionales, tanto públicos como privados. Los liberales de 1861 acertaron en su diseño jurídico y organizativo. ■

# POSTGRADO EN MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

SEGUNDA  
edición

**TITULACIÓN PROPIA DE LA UNIVERSIDAD DE BARCELONA**  
**ENERO – JUNIO 2010 (170 horas)**

DIRIGIDO A:

**Licenciados, diplomados, personal de las administraciones públicas, personal de empresa y estudiantes universitarios con un 90% de sus créditos habilitados para la obtención del Título.**

DIRECTORES DEL  
POSTGRADO:

Prof. Dr. Alfonso  
Hernández-Moreno  
Catedrático de Derecho  
Civil de la Universidad  
de Barcelona.  
Abogado.

Dr. Juan María  
Díaz Fraile.  
Registrador de la  
Propiedad.  
Letrado adscrito a la  
Dirección  
General de los  
Registros y del  
Notariado.

LUGAR DE IMPARTICIÓN:  
Facultad de Derecho  
de la Universidad de  
Barcelona.  
Avda. Diagonal, 684  
08034 Barcelona

PRECIO:  
2.200 €

INFORMACIÓN:  
CIDDRIM  
Tfno. 93 245 65 12  
Fax. 93 231 11 71  
e-mail:  
info@cidrim.com  
www.cidrim.com  
www.ub.edu/dret/  
postgrau/index.php

ORGANIZACIÓN:  
CIDDRIM  
(Centro para la  
Investigación y  
Desarrollo del Derecho  
Registral Inmobiliario  
y Mercantil), con  
la colaboración  
del Colegio de  
Registradores.

OBJETIVOS:

- ▣ Estudio en profundidad de la realidad económica-jurídica española y europea en materia de Medio Ambiente, planeamiento, urbanismo y construcción.
- ▣ Profundización en el conocimiento de las fuentes normativas y jurisprudenciales en materia de Medio Ambiente y Urbanismo.
- ▣ Capacitación para la interpretación y aplicación teórico-práctica en el campo de la ordenación del territorio, planeamiento y construcción.
- ▣ Capacitación para la praxis, institucional, profesional, empresarial y administrativa de los alumnos.



UNIVERSITAT DE BARCELONA



Registradores de España



## Una lozana longevidad

**N**o sé si lo que estamos celebramos a lo largo de este año es una efeméride o un cumpleaños. No sé si estamos celebrando el aniversario de una ley difunta o el cumpleaños de una ley viva. Derogada sí está, desde luego, la ley de 8 de febrero de 1861. Formalmente se derogó muy pocos años después: en la misma década. Pero en su espíritu –y en buena parte de su texto– es una ley viva. Baste para demostrarlo estos datos: la ley de reforma de 1944 modificó sólo 49 artículos de la ley hipotecaria de 1909, y el vigente texto refundido de 1946 hizo un cuerpo normativo único de esas dos leyes: un texto único que en su versión originaria tenía 315 artículos. Todo ello revela que la mayor parte de la ley hipotecaria vigente procede de 1909. Y si nos remontamos más allá, resulta que la ley de 1909 sólo modificó 43 artículos de la ley de 1869, y ésta sólo alteró unos pocos artículos de la primera ley hipotecaria. De manera que la mayor parte de nuestro derecho hipotecario vigente es el de 1861.

Suele responder a un capricho del legislador el decidir si una ley que modifica otra anterior se convierte en una ley nueva o es una simple ley de reforma. Pasa como con los nombres de las calles. En algunas ciudades, como Madrid, las calles cambian de nombre en cada cruce, y en otras, como Barcelona, París o Buenos Aires conservan el mismo nombre a lo largo de kilómetros.

La ley hipotecaria de 1861 es una ley tan original y tan vigente en su espíritu, que bien podría ser –con los retoques de 1869, 1909 y 1944– la ley hipotecaria vigente. Pero no ha sido así. Aunque por encima del capricho del legislador está la realidad: la ley hipotecaria de 1861 es una ley viva. Derogada pero viva.

Está viva desde sus primeras palabras, desde esa extraordinaria exposición de motivos que la encabeza: una lección de derecho hipotecario que ningún tratado ni manual ha conseguido superar en claridad y concisión. Es un tópico llamarla “luminosa”; pero es que sigue iluminando, sin haber perdido en 150 años un ápice de su resplandor.

Y la ley sigue viva hasta en algunos de sus detalles más minuciosos. ¿Cómo es posible? ¿Cómo unos pocos señores, sentados en torno a una mesa camilla, pudieron levantar una construcción tan rigurosa y tan detallada, y que no contaba apenas con antecedentes en nuestro derecho histórico?

Quizá porque entonces los políticos confiaban en los técnicos y les dejaban trabajar en paz. La Comisión de Codificación se había creado en 1843, y en las décadas que quedaban de siglo haría algunos códigos y algunas leyes especiales cuya calidad técnica –y lingüística– no ha sido superada. Qué mal resisten la comparación los nuevos artículos del Código civil –por ejemplo–, tan pedantemente técnicos, con aquellos artículos originarios llenos de naturalidad y elegancia.



Por Antonio Pau

Registrador de la Propiedad.  
Vicesecretario General  
de la Real Academia de  
Jurisprudencia y Legislación



Pero más importante que la expresión es la técnica: una técnica meditada, sopesada, contrastada, hecha de diálogo sereno entre expertos. ¿En qué se parece el modo en que se redactó la ley hipotecaria de 1861 al modo en que se han redactado las reformas de la vigente ley en los últimos veinte años, siempre en enmiendas introducidas con nocturnidad en el momento más inesperado de la tramitación parlamentaria? En nada.

La ley hipotecaria trazó una construcción de líneas rectas y firmes. Alguna vez he aplicado la definición que daba Vázquez Díaz de su pintura a nuestro sistema hipotecario: "geometría humanizada". Nuestro sistema hipotecario –y la ley de 1861 que lo creó– es una estructura de rigor impecable en cuyo espíritu laten las ideas de la confianza, de la buena fe, del equilibrio entre el interés del titular y el interés de los terceros.

La idea, tan tradicional en esta rama del derecho, de los "principios hipotecarios", no es ninguna ocurrencia superficial. El sistema hipotecario tiene unas sólidas vigas que sostienen la construcción en su conjunto, y esas vigas son los principios. Si los principios valen o no desde el punto de vista didáctico, si todo el derecho hipotecario puede exponerse o no a través de los principios, esa es otra cuestión. Pero los principios han sostenido y sostienen el armazón en su conjunto.

No sé si no resulta excesivamente optimista seguir hablando de ese asunto en presente. En

La ley hipotecaria trazó una construcción de líneas rectas y firmes. Alguna vez he aplicado la definición que daba Vázquez Díaz de su pintura a nuestro sistema hipotecario: "geometría humanizada". Nuestro sistema hipotecario –y la ley de 1861 que lo creó– es una estructura de rigor impecable en cuyo espíritu laten las ideas de la confianza, de la buena fe, del equilibrio entre el interés del titular y el interés de los terceros



estos últimos tiempos los principios hipotecarios se han erosionado, se han quebrantado. La construcción sólida y coherente que erigieron los legisladores de 1861 se ha convertido en una torre de Pisa. Las líneas rectas se han inclinado, y el trazo se ha vuelto discontinuo, puntillista, de manera que ahora no resulta fácil ver con nitidez el perfil de las figuras, de las instituciones, de las soluciones.

La lozanía que conserva la longeva ley hipotecaria de 1861 y la celebración de su 150 cumpleaños debe hacernos pensar: ¿por qué se marchitan tan pronto las reformas últimas y se mantienen tersos los preceptos antiguos? ¿Por qué en estos últimos tiempos se han reformado varias veces unos mismos artículos, y otros han perdurado sin necesidad de variación alguna?

Es curioso que de los señores que redactaron la ley hipotecaria de 1861 no conocemos casi a ninguno. ¿Quién es don Pascual Bayarri? ¿Quién es don Juan

González Acevedo? ¿Quién es don José de Ibarra? ¿Quién es don Manuel García Gayardo? La ley hipotecaria de 1861 es una ley casi anónima. Y sus primeros años de aplicación, tan decisivos para el arraigo de un sistema exótico, están también poblados de personajes desconocidos. Nada nos dicen los nombres de los primeros letrados de la Dirección General de los Registros. El único letrado que conocemos, Bienvenido Oliver, suspendió la primera oposición, y sólo pudo incorporarse a la Dirección cuando la aplicación de la ley estaba ya muy avanzada.

Son muchas las lecciones que nos da este cumpleaños. Que el sistema hipotecario es algo que hay que retocar con serenidad y no con precipitación. Que es peligroso erosionar las vigas, porque el edificio se resiente en un conjunto. Que la labor anónima y abnegada es más eficaz –al menos en el ámbito jurídico– que la personalista y aparente. ■

# El sistema hipotecario español: un producto histórico y una obra colectiva

**L**a vitalidad de un pueblo se expresa no sólo en los logros de sus científicos, la originalidad de sus escritores, la sensibilidad de sus políticos e historiadores. También depende de la elegancia de sus juristas, teóricos custodios de la justicia y, por tanto, los últimos y trasnochados representantes de una trasnochada potestad espiritual hoy también en trance de desaparecer. El sistema hipotecario español, el derecho que lo organiza y regula, es un producto original de la labor de nuestros juristas; fruto, por tanto, de un esfuerzo doctrinal o jurisprudencial, no sólo legal. Pero decir que es jurisprudencial es decir que es un producto histórico.

En todo Derecho late una opción moral, encarnada en formas de comportamiento típicas. No sólo es así en el Derecho sustantivo o material. También lo es en el Derecho adjetivo, aparentemente secundario o formal, que estructura las organizaciones e instituciones que dan vida a los ideales comunes y los encarnan en el mundo al tiempo que configuran este mismo. Es sorprendente la intrepidez con que juristas españoles de los siglos XIX y XX –carentes de una tradición laica brillante– ensayaron formulaciones heterodoxas con éxito desigual en diferentes sectores espirituales, algunos especialmente peligrosos.

El sistema hipotecario español no sólo es una construcción original, también es una organización bien

armada que funciona razonablemente bien. En ello radica precisamente su importancia y valor. Su justicia y mayor originalidad están en su eficiencia, su previsibilidad y su calculabilidad. Por las autopistas registrales, creadas durante el último siglo y medio, circulan diariamente a gran velocidad millones de bits de información. El mapa español de la propiedad inmobiliaria está minuciosamente cartografiado, no físicamente, sino jurídicamente que es lo verdaderamente difícil porque los derechos son activos ideales, intangibles, cuya delimitación precisa es costosa, pero imprescindible si se quiere mejorar la fluidez del tráfico, la velocidad de circulación del dinero y por tanto del crédito.

Una organización auténticamente viva no vegeta simplemente. Confronta, contrasta, revisa periódicamente sus premisas y las sustituye rápidamente en cuanto pierden vigor. Una vida que no tiene más preocupación que la muerte está más muerta que viva. Hace unos años recordaba un gran historiador, recientemente fallecido, que el tiempo histórico nunca es homogéneo, que no se vive siempre del mismo modo. Hay en la Historia momentos de aceleración y de retención, tiempos muertos y tiempos vivos. El futuro nunca se deduce del pasado. La Historia es novedad y el sentimiento que se adueña de cada pueblo determina su valor y por tanto su capacidad para actuar y afrontar o decidir el futuro.



Por Celestino Pardo

Registrador  
de la Propiedad



La Historia jurídica española de los siglos XIX y primera mitad del XX no es en absoluto despreciable. No fue en modo alguno tan decepcionante como la política. En concreto nuestra máquina hipotecaria, si está hoy bien engrasada, es en gran parte como consecuencia de su tormentosa historia. Inteligentes políticos y concienzudos juristas han venido sometiendo el sistema a continuas reformas, repetidas revisiones en el margen que han permitido reactualizar, y así indirectamente reforzar, las paredes maestras del patrón de conjunto. Decir Derecho es decir precisión y claridad porque sólo si es preciso y claro puede haber una ejecución, es decir, una Justicia previsible, rápida y segura. La confusión, madre de la arbitrariedad, es incompatible con el derecho y, por ello, los verdaderos juristas son decididamente refractarios a todo tipo de protagonismo, esto es, de romanticismo.

El sistema hipotecario español es un producto histórico y por tanto una obra colectiva. Su historia está plagada de tours de force, de intensos combates, de debates vivos ya desde el mismo momento de su implantación. Su parto fue doloroso, su vida difícil. El proyecto original, de inspiración fisiocrática que, con la vista puesta en la captura de capital internacional, impulsaron reformadores como Cárdenas o Luzuriaga, disfraz o sombra de Mendizábal, respaldados por sorprendentes ministros como Fernández Negrete, fue derrotado por un grupo no menos brillante

La Historia jurídica española de los siglos XIX y primera mitad del XX no es en absoluto despreciable. No fue en modo alguno tan decepcionante como la política. En concreto nuestra máquina hipotecaria, si está hoy bien engrasada, es en gran parte como consecuencia de su tormentosa historia



de contra-reformadores experimentados, es decir, de juristas prácticos, entre los que ocupaba lugar destacado, por méritos propios, Romero Girón.

Las contadurías aparentemente muertas en 1861, resucitaron así en 1869. La certificación del registro dejó de garantizar, frente a todos, la titularidad y cargas de cada finca y la fe registral fue sustituida por la "purga" judicial, con los consiguientes costes y demoras. Sólo la imperiosa necesidad del banco hipotecario de colocar sus cédulas en los mercados de capitales extranjeros ("tan seguras como billetes del banco de España") y probablemente la de financiar la construcción de la red de ferrocarriles, obligó a enderezar el rumbo y permitió recuperar el pulso a un proyecto en fase terminal. La polémica, sin embargo, no se produjo en balde. Sirvió para comprender mucho mejor los pilares del sistema. El magnífico libro de Bienvenido Oliver lo atestigua cumplidamente.

La refriega doctrinal, en efecto, se concentró en el que entonces se sabía el punto fundamental. La

función esencial de un principio formal y sin embargo sustancial, orgánico pero de fondo: el principio de "cierre registral". El registro no puede definir la propiedad, ser potente, si alberga asientos contradictorios. Sólo habrá certidumbre –cosa muy distinta de la simple información, de la mera publicidad– si cada finca registral tiene un solo propietario, cada derecho un único titular. La especialidad es sólo presupuesto; la prioridad, calificación y tracto, meros corolarios; la llamada fe pública, la fuerza sanante del registro, forzosa consecuencia.

La más interesante, por ello, de las "dos" leyes que incluía la de 1861, es sin lugar a dudas la segunda: a saber, la que regula la retroactividad de la nueva normativa, la que identifica, por tanto, lo transitorio que debe morir (asientos contradictorios, inscripciones con eficacia retroactiva, cadenas de títulos rotas o múltiples, asientos sueltos, falta de fe pública) y, al tiempo, aísla porque identifica las innovaciones auténticas, verdaderamente revolucionarias que introducía el nuevo sistema. Las



→ reformas de 1877-1909, reformas de la reforma (tesis, antítesis y síntesis) consolidaron el sistema y lo independizaron definitivamente de Contadurías y Conservadurías.

Una polémica lleva siempre, por necesidad dialéctica, a otra. Si un debate se cierra, otro se abre. La disputa sobre la retroactividad de la nueva ley y el respeto de los derechos adquiridos puso inmediatamente sobre la mesa el problema del papel que debía reconocerse a la posesión (contratabulas), por tanto, al documento privado, y por extensión las garantías de la inmatriculación.

El sistema de 1861 era un sistema dual. Había dos tipos de inscripciones. Una fuerte (llamada de "dominio"), protegida por la toda la fuerza del sistema, que exigía titulación formal. Y otra más débil (llamada de "posesión"), para la que bastaba un título informal, requisito imprescindible para materializar la usucapión contra tabulas e impedir la secundum tabulas. La inmatriculación, en el primer caso, exigía una cadena ininterrumpida de títulos sustentada en uno anterior a 1861. En el segundo caso, bastaba un sencillo expediente ante el juez o el registrador y un principio de prueba por escrito. La inscripción de dominio era absolutamente necesaria si se quería hipotecar la finca y beneficiarse de la fuerza convalidante del registro. La inscripción posesoria, en cambio, sólo para prevenirse contra la usurpación y la utilización fraudulenta del registro.

El debate concluyó pero no precisamente con el triunfo de la orto-

El sistema hipotecario español no sólo es una construcción original, también es una organización bien armada que funciona razonablemente bien. En ello radica precisamente su importancia y valor. Su justicia y mayor originalidad están en su eficiencia, su previsibilidad y su calculabilidad



doxa teoría. En vez de proteger la posesión desde el registro, es decir, la posesión inscrita, se admitió la posesión contra el registro, esto es, se protegió la posesión no inscrita. Como consecuencia, los asientos de "posesión" desaparecieron y los de dominio se debilitaron. Apareció un nuevo tipo de carga oculta. Es este contexto el que explica la redacción del vigente y excepcional art. 36 de la ley y, sobre todo, la proliferación de interesadas y forzadas interpretaciones que sólo buscaban incrementar la confusión y el riesgo. No sólo eso. Para facilitar el acceso al registro, prohibido desde 1944 a la documentación informal, se moderó, y por tanto minó, el rigor de la inmatriculación, base de la fuerza del registro.

Asientos pocos fiables significan financiación más cara. El coste de capital retribuye no sólo el precio del dinero sino el riesgo de la operación. Depende por ello de la fiabilidad de las garantías. Si el crédito siguió funcionando entonces, excepción sobre excepción, fue porque el privilegio del llamado sumario hipotecario, pensado originalmente sólo para

el Banco hipotecario, se generalizó a todos los demás operadores financieros.

Un procedimiento, por cierto, que, en sustancia, al dejar en manos del acreedor la prueba de elementos esenciales del crédito, no constituye más que una forma encubierta de comiso. De este modo intereses poco generales, disfrazándose de generales, forzaron contra la ciencia y la razón, la generalización de la excepción y transformaron la norma en privilegio. No contentos con ello se ha intentado y sigue intentando dejar la construcción del título hipotecario, equivalente procesal de una sentencia firme, por las escasísimas excepciones que admite, fuera de todo control público, en manos de los grandes operadores de mercado que lo disfrutaban.

La excepción, sin embargo, es siempre científicamente débil. Aparentemente más fuerte que la regla, carece de poder de convicción y por ello su fortaleza es sólo ficticia. La vieja regularidad y, con ella, la coherencia, la teoría y la ciencia, laten con fuerza en recientes sentencias del Tribunal Supremo. ■



# Diálogos en el Colegio



# DIÁLOGOS EN

Alfonso Candau, decano-presidente del Colegio de Registradores; Cristóbal Montoro, portavoz del Grupo Popular en la Comisión de Economía y Hacienda del Congreso de los Diputados; Carmen Gurruchaga, periodista y moderadora del acto; y Belén Madrazo, directora del Servicio Registral de Protección a los Consumidores y Usuarios y de Medio Ambiente del Colegio de Registradores.



Mercedes Rajoy, registradora de la Propiedad; Iván Heredia Cervantes, subdirector general del Notariado y de los Registros; Manuel Hernández Mancha, decano autonómico de Madrid del Colegio de Registradores; María Ángeles Echave-Sustaeta, directora del Servicio de Coordinación de Registros Mercantiles del Colegio de Registradores; y Juan Iranzo, director general del Instituto de Estudios Económicos.

## Montoro, invitado en Diálogos en el Colegio

**C**on ocasión de las actividades organizadas por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para celebrar el 150 aniversario de la promulgación de la Ley Hipotecaria, tuvo lugar en la sede colegial una nueva convocatoria de Diálogos en el Colegio. En esta oca-

sión, el portavoz del Grupo Popular en la Comisión de Economía y Hacienda del Congreso de los Diputados, Cristóbal Montoro, participó en la nueva edición de Diálogos en el Colegio, el ciclo promovido por el Colegio para el análisis económico, político y jurídico del momento actual.

Montoro aprovechó su presencia ante periodistas, registradores de la Propiedad y Mercantiles, y otras autoridades, para realizar una análisis del actual contexto económico. El debate, moderado por la periodista Carmen Gurruchaga, puso de manifiesto la situación actual, tanto en España como en el resto del mundo. ■

# EL COLEGIO

Elena García Botín, empresaria; y José Torres, tesorero del Colegio de Registradores.



Elvira Rodríguez, ex ministra y presidenta de la Asamblea de Madrid; Alfonso Candau y Cristóbal Montoro.



Miguel Ángel Cortés, diputado del Partido Popular; José Antonio Utrera Molina, decano territorial de Canarias (Las Palmas); y Silvia Gutiérrez, directora de la Fundación Wellington.



Sancho Michell, de la Fundación Bancaja; Francisco Javier Gómez Jené, registrador de la Propiedad; y Elena García Botín.



María Ángeles Echave-Sustaeta, directora del Servicio de Coordinación de Registros Mercantiles del Colegio de Registradores; Juan Iranzo, director general del Instituto de Estudios Económicos; y José Antonio Calvo, registrador Mercantil de Madrid.



María Josefa C. Pérez y Martín, directora de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores; y Juan Manuel de Mingo, de El Corte Inglés.



Carmen de Grado, Alfonso Candau, Josu Erkoreka y Pilar Vicente.

El decano autonómico del País Vasco, Germán Barbier Gaminde, junto a Josu Erkoreka, diputado del Partido Nacionalista Vasco e invitado de la cuarta edición de Diálogos en el Colegio.



Joseba Agirretxea Urresti, diputado del PNV.



## Josu Erkoreka participa en los Diálogos

**J**osu Erkoreka, diputado por Vizcaya en el Congreso de los Diputados y portavoz del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), estuvo acompañado de registradores, periodistas y políticos que quisieron estar presentes en la comparecencia del político vasco. Erkoreka, portavoz titular de la Junta de Portavoces y portavoz de la Comisión de Asuntos Exteriores de la Cámara Baja, habló sobre la coyuntura actual en el País Vasco y realizó un análisis de los procesos llevados a cabo en la Cámara Baja para la aprobación de los diferentes decretos-ley. ■



Alfonso Candau hace entrega a Josu Erkoreka de la Medalla Conmemorativa del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria.

Leopoldo Sánchez Gil, registrador de la Propiedad; Antonio Tornel, delegado provincial de Madrid; y Vicente Carbonell, director del Servicio de Coordinación de Oficinas Liquidadoras.



Delante, Guillermo Mariscal Anaya, diputado del Partido Popular; Almudena del Río Galán, directora de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores; Miguel Ángel Cortés Martín, diputado del Partido Popular; Emilio de Ybarra y Churruca, ex presidente del BBVA; y Carmen de Grado, vicedecana del Colegio. Detrás, Carlos Colomer, del Departamento Fiscal del Colegio; Irene Montolió y Concepción López Jurado.

Carlos Colomer, Irene Montolió, Concepción López Jurado, Carlos Ballugera, vicedecano del País Vasco; y María Ángeles Echave-Sustaeta y de la Torre, directora del Servicio de Coordinación de Registros Mercantiles.

Iván Heredia Cervantes, subdirector general del Notariado y de los Registros; María Josefa Pérez Martín, directora de Relaciones Institucionales; y Pedro María Azpiazu Uriarte, diputado del PNV.



Alejandro Echevarría, presidente de Telecinco.



Silvia Palenzuela; Fernando P. Méndez, ex decano del Colegio de Registradores; y María Ángeles Alcalá Díaz, directora general de los Registros y del Notariado.



# Ramón Jáuregui

Ministro de la Presidencia

Su dilatada trayectoria política se inicia durante la Transición como dirigente de la UGT en Guipúzcoa, para pasar después por la dirección del PSE y por el Gobierno Vasco, del que llegó a ser vicelendakari y consejero de Economía y Justicia. Llega a Madrid como secretario de Política Autonómica del PSOE y tras su paso por la Eurocámara ocupa en la actualidad la cartera de Presidencia.

**C**uál cree que es en estos momentos la principal demanda de los ciudadanos al Gobierno de España?

Yo creo que los españoles, en estos duros momentos de crisis económica, están pidiendo al Gobierno con más fuerza que nunca que gobierne, que ponga en marcha con celeridad las reformas necesarias para salir cuanto antes de las turbulencias y situarnos en la senda del crecimiento económico y de la creación

de empleo. Sobre todo el empleo. España necesita en estos momentos llevar a cabo una profunda modernización de sus estructuras económicas, financieras y productivas para ser un país competitivo, innovador y con empleo de calidad. Frente a la ausencia de propuestas del primer partido de la oposición, el Gobierno está impulsando acuerdos, haciendo reformas, impopulares en muchos casos, y gobernando por y

para los ciudadanos sin pensar en las urnas o en costes electorales.

**Ante el actual deterioro de la economía española, ¿qué medidas han sido las más dolorosas de tomar por el Gobierno?**

Hay que tener presente que todas las medidas se han tomado con el absoluto convencimiento de que repercutirán positivamente en el ciudadano y en la sostenibilidad de la economía española. En este sentido, el Gobierno ha llevado a cabo medidas duras, dolorosas, pero convencido de que es lo que hay que hacer y de que son necesarias para encauzar la economía española. Sin duda, el decreto ley del pasado mes de mayo, cuando hubo que reducir

# “Europa es demasiado importante como para prestarle tan poca atención”

drásticamente, junto con el resto de países europeos, el déficit público, fue una decisión muy difícil de tomar por el Gobierno y muy difícil de asumir por la ciudadanía. Pero era necesario hacerlo. También hicimos una reforma laboral que nos costó una huelga general, pero por otro lado, hemos llegado a un gran acuerdo social con sindicatos y empresarios que contempla importantes reformas, como la de las pensiones o la de las políticas activas de empleo. La percepción que tenemos es que la gente está entendiendo que estamos en una época de hacer esfuerzos entre todos, de arrimar el hombro, si queremos sacar este país adelante.

**De nuevo la locomotora alemana tira de Europa.**



## ¿Qué opina de la emigración de profesionales española cualificados a Europa y Estados Unidos?

Efectivamente, Alemania está jugando un papel muy importante. Es la economía que más crece, la que está tirando de Europa, lo cual es siempre un estímulo y un atractivo para los profesionales. Pero está claro que en estos tiempos de globalización, la movilidad laboral hay que verla con naturalidad. España, sin ir más lejos, acoge

también a muchos profesionales con una excelente cualificación de otros países. Y es lógico que los profesionales se muevan y busquen las mejores oportunidades allí donde surgen, en Alemania, en Estados Unidos, en China, en las economías emergentes. Eso es lo lógico. No creo que eso represente una fuga de cerebros. Representa sencillamente un signo de nuestro tiempo.

**La construcción es uno de los sectores más impor-**

## tantes de la economía española. ¿Qué previsiones de reactivaciones maneja el Gobierno para este sector?

Uno de cada cuatro parados en España procede de la construcción, lo cual es bastante significativo de lo sobredimensionado que estaba este sector. Los últimos indicadores adelantados que hemos conocido invitan a un cierto optimismo, más si tenemos en cuenta que 2010 fue el primer año en el que crecieron las compraventas de viviendas, un 6,8%, tras dos años consecutivos de caídas. El mercado no está parado, sino inmerso en un proceso de ajuste a las necesidades reales, muy lejos de las 700.000 viviendas que se construían al año antes de la crisis. Si nos movemos en torno a las 200.000 viviendas por ejercicio nos ajustaremos más a lo que de verdad necesita la gente. Hay otro dato importante: existen zonas en las que el stock se está reduciendo, por lo que en poco tiempo será necesario comenzar a construir viviendas, eso sí, con estudios de mercado serios que analicen de forma rigurosa la demanda de vivienda en la zona. En cuanto a las actuaciones de rehabilitación, éstas se han incrementado un 4%. De esta forma, se está llegando al llamado “triple equilibrio” que el Gobierno fomenta entre nueva construcción y rehabilitación; vivienda libre y protegida, y compra y alquiler.

## ¿La inversión de las grandes potencias actuales como Rusia o China podría dinamizar ciertos sectores de la economía? En paralelo, ¿qué frentes de exportación sería bueno que abriese España?

En los últimos años, países que apenas tenían relevancia

➔ en la economía mundial se han incorporado con fuerza a los procesos productivos mundiales. Están los dos países que cita y también otros como Brasil o India. Juntos albergan el 42% de la población mundial, más de 1.000 millones de personas, y representan el 15% del PIB mundial. La internacionalización de nuestras empresas es por tanto un imperativo, y el Gobierno está apostando muy fuerte por ella con planes específicos, apoyo financiero y de asesoramiento. Tenemos sectores punteros, sectores líderes a nivel internacional, como los de las telecomunicaciones, la obra pública, las energías renovables, etc. que ya están muy presentes en el mundo. Ahora necesitamos que también las pequeñas y medianas empresas se lancen a la internacionalización. Esta nueva realidad requiere trabajadores cualificados y polivalentes en un entorno laboral que favorezca la movilidad. Europa y, desde luego España, deben tener en cuenta esta realidad y adaptarse a ella para poder competir en un mundo cada vez más globalizado.

**La función pública está sufriendo fuertes recortes tanto en el sueldo de los funcionarios como en la congelación de convocatoria de plazas. Dada la importancia del sector público, a su juicio, ¿cuándo podría normalizarse la situación de este colectivo?**

El Gobierno ha hecho recortes en muchos ámbitos, no sólo en la función pública, ante la necesidad de reducir el déficit público. En esta época de crisis, todos, incluidos los funcionarios, debemos hacer esfuerzos y caminar juntos para volver a la senda de la recuperación. Pero el Gobierno no se olvida ni mucho menos de los trabajadores públicos. Prueba de ello es que el acuerdo social recientemente suscrito en La Moncloa



España necesita en estos momentos llevar a cabo una profunda modernización de sus estructuras económicas, financieras y productivas para ser un país competitivo, innovador y con empleo de calidad

con sindicatos y empresarios establece el compromiso del Gobierno de recuperar la Mesa de la función pública para abrir un proceso de diálogo con los sindicatos y para desarrollar el Estatuto del Empleado Público, entre otros asuntos.

**Recientemente se ha llegado un acuerdo de gran trascendencia en materia de pensiones. ¿Es posible en estos momentos algún otro tipo de pacto nacional con repercusión económica?**

No con la trascendencia del Acuerdo Social y Económico,

porque este pacto es el primero que alcanza un país europeo en esta crisis para realizar una reforma tan importante. Pero todavía quedan muchas cosas por hacer. Ya hemos iniciado la reforma del sistema financiero, con el plan de recapitalización de las cajas, tenemos por delante también las nuevas políticas activas de empleo o la negociación colectiva, y sería importante –nosotros vamos, desde luego, a trabajar para ello– que estos planes, y los que aún llegarán, suscitara un gran consenso.

**Háblenos de su experiencia europea. ¿Qué ha sido lo más importante de su paso por el Parlamento Europeo?**

Respecto a la experiencia que viví allí, sólo puedo decir que fue muy enriquecedora tanto en lo profesional como en lo personal. Además, durante el tiempo que estuve en Bruselas, Europa vivió una serie de avances interesantes en materia de gobernanza económica. Reformas que no son suficientes, desde luego, porque en el mundo globalizado en que vivimos no nos queda otra que apostar por “Más Europa”, un eslogan que es mucho más que eso, es un objetivo al que tenemos que dirigirnos con mucho más empuje para seguir contando en la nueva realidad que nos rodea. Mi conclusión es que Europa es demasiado importante como para prestarle tan poca atención. ■

AMIGO—AMIGO DE HONOR—AMIGO BENEFACTOR—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

**MUSEO**  
THYSSEN-  
BORNEMISZA



Secretario del Colegio de Registradores

## *“El Registro debe estar al servicio y abierto a la sociedad como dijo la Asamblea de Barcelona”*

Julio Soler es secretario de la actual Junta de Gobierno. Entre sus funciones, según reconocen los Estatutos Generales del Colegio están, entre otras, llevar el libro de actas, la llevanza del fichero de registradores y la convocatoria de elecciones. Pero además y según nos cuenta en esta entrevista, la Secretaría del Colegio actúa como “cajón de sastre” asumiendo funciones no establecidas en los estatutos. Julio Soler, quien tiene un hijo registrador, Soler Simonneau, gracias al cual perdurará su apellido en el escalafón de registradores, tiene el consenso de compañeros de profesión y usuarios del Registro por su cercanía y profesionalidad.

Julio Soler García ingresó en el Cuerpo de Registradores en noviembre de 1978. Su primer destino fue el de Lerma-Salas de los Infantes. Posteriormente, ocupó plaza en diversos Registros de la Propiedad y Mercantiles: Lillo, San Martín de Valdeiglesias, Parla 1, Guadalajara 1 y Mercantil y Arganda del Rey. Desde 1998 está al frente

del Registro de la Propiedad de Madrid 11, en la nueva sede de los Registros de Madrid, en el número 540 de la calle de Alcalá.

**Usted tiene amplia experiencia en cargos colegiales (censor- interventor y director del Centro de proceso de Datos, además de otras responsabilidades en el Decanato de Madrid).**

**En estos momentos, su responsabilidad está al frente de la Secretaría de la Junta de Gobierno. ¿Cuál es su percepción de la actividad colegial?**

Efectivamente, llevo incorporado a tareas corporativas desde hace muchos años y lo cierto es que, por los diversos puestos que he ocupado, he visto la importancia de la mis-

ma. Lo que ocurre es que no se percibe igual dentro, ocupando una Vocalía, que fuera. Cuando estás en responsabilidades corporativas, te das cuenta de que hay muchas cuestiones que no conocemos y que son tratadas por el Colegio.

**Según los Estatutos Generales del Colegio de Registradores, entre sus facultades está la llevanza de libro de actas de las sesiones celebradas por la Junta de Gobierno y la Asamblea de Decanos. ¿Cuál es la mayor dificultad de este cometido?**

El mayor problema es el de recoger todas las opiniones que se vierten a lo largo

de las reuniones para plasmar en las actas el sentido de las mismas, y los acuerdos adoptados. Las circunstancias son distintas en las Asambleas de Decanos Territoriales y en las Juntas de Gobierno. En las primeras, se sigue el orden con mayor facilidad. En cambio, en las Juntas se suelen plantear asuntos fuera del orden del día por las urgencias de cada momento, lo que dificulta más la redacción del acta.

Aparte de la elaboración de las actas de las reuniones de la Junta de Gobierno y de las Asambleas, lo que más tiempo me ha ocupado ha sido el tema del edificio de Madrid y la sociedad CRE. Respecto al edificio, ya ha terminado en su parte más importante; y en relación a CRE, parece que la situación está encauzada, pendiente de lo que diga la Asamblea y la junta de la sociedad. Ahora me toca el tema de la demarcación: me llama la atención los conflictos existentes en demarcación por problemas de delimitación de los Registros.

#### **¿Desde su Vocalía, cuáles son las líneas de actuación en esta legislatura?**

Me gustaría sentar de modo definitivo las bases para que la labor de la Secretaría fuera entendida por todos los compañeros pues hay aspectos de la misma que son desconocidos por la mayoría de los colegiados. De las funciones que se encomiendan en los vigentes estatutos colegiales al secretario, hay dos que no se citan y que para mí tienen una especial importancia: por un lado, el tema de la asistencia jurídica al compañero en aquellos casos en que se plantean recursos en vía civil contra la calificación. Esta labor es desarrollada por Vicente Guilarte, con la gran actuación conocida por todos, pero que se lleva des-

de la Secretaría en labores de coordinación. Por ejemplo, el recurso contra las resoluciones dictadas en contra del interés corporativo, en el que cabe destacar la gran labor de los componentes de la comisión que decide en todos los casos la justificación o no de dicho recurso.

El otro tema es el de la Fundación Registral. Ésta se ocupa de las becas a opositores que por circunstancias diversas no pueden por sí solos hacer frente a los gastos que conlleva la preparación de la oposición. También se ocupa del seguro de los compañeros que se han jubilado. La labor de ayuda a los futuros compañeros y a los que nos han precedido debe ser una circunstancia de valor para el Colegio.

Aparte de lo recogido en los Estatutos, yo destacaría el tema de las legalizaciones de firmas de compañeros para asuntos diversos como puede ser la validez de inscripciones en el Registro Mercantil para operaciones a realizar en el extranjero o el de certificaciones de propiedad por temas de adopción internacional.

Asimismo es importante el tema de la Guía Colegial pues implica tratar de controlar todo el tema de concursos, jubilaciones, cargos autonómicos y provinciales, cambios de sede o teléfonos de Registros, etc. También se representa a la Junta en la firma de todos los certificados de acuerdos colegiales pedidos por compañeros por las circunstancias más diversas: desde peticiones de leasing para la adquisición de medios para las oficinas, hasta temas fiscales o de Seguridad Social.

#### **En estos tiempos de crisis general, ¿cómo se vive desde el Colegio esta situación?**

Es un tema realmente preocupante que afecta tanto a los compañeros como al personal de las oficinas. Actualmente adquiere mayor gravedad por las circunstancias de que, tras el boom inmobiliario vivido en España en los últimos años, se ha producido un desequilibrio, que se concreta en la sobredimensión de las plantillas de las oficinas. Lo peor es que no se vislumbra solución a corto plazo. Estamos viviendo desde

hace tiempo la disminución de documentos presentados, el descenso de personal en las oficinas y el aumento en la petición de ayuda por un número cada vez mayor de compañeros para el mantenimiento de las oficinas por el desfase que se produce al disminuir los ingresos y mantenerse los gastos.

#### **El Cuerpo de Registradores está celebrando el 150 aniversario de la promulgación de la Ley Hipotecaria, ley que supuso la creación de la profesión de registrador. ¿Cómo ve el futuro de la profesión?**

Creo que el futuro de la profesión es bueno. La situación creada como consecuencia de la crisis producida entre otros motivos por las hipotecas *subprime*, ha hecho necesaria la existencia de reguladores independientes para conseguir la seguridad del mercado y en esa materia la labor de los registradores es importante. Nuestra posición independiente respecto a los que intervienen en los negocios, da seguridad al crédito territorial al tiempo que las





► garantías que la ley da a los asientos, aporta seguridad al tercero que contrata con la tranquilidad que brinda el Registro. Lo que ocurre es que todo ello debe ir acompañado por una mayor presencia de los registradores en todos los ámbitos relacionados con nuestra actuación: el ciudadano nos percibe como valor añadido, como trámite necesario para hacer algo. El Registro está al servicio y abierto a la sociedad, como dijo la Asamblea de Barcelona, y para ello es necesario que el registrador continúe al servicio de la sociedad.

**Después de un año de legislatura, y cuando aún quedan casi tres años para finalizar su mandato, ¿cómo le gustaría que se recordase esta Junta de Gobierno de la que usted es secretario?**

Me gustaría que fuese recordada como la formada por un grupo de personas que lograron lo que se propusieron al presentarse a las elecciones: unir las distintas posturas existentes en el colectivo

“ Es necesaria la existencia de reguladores independientes para conseguir la seguridad del mercado y en esa materia la labor de los registradores es importante. Nuestra posición independiente respecto a los que intervienen en los negocios, da seguridad al crédito territorial al tiempo que las garantías que la ley da a los asientos, da seguridad al tercero que contrata con la tranquilidad que brinda el Registro ”

para formar una candidatura de integración para trabajar juntos en beneficio de todos los compañeros. Todas las Juntas han trabajado pensando en los compañeros pero por las circunstancias que sean, las condiciones que las han rodeado han hecho que el trabajo de unas o de otras haya sido más o menos reconocido. Yo creo que debe agradecerse el trabajo de todos los compañeros que han pasado por Juntas nacionales y autonómicas, así como el trabajo en la oficina que es, en definitiva, el que nos prestigia a todos, aunque lo que se valora luego

sea el trabajo de los representantes oficiales.

Por ello creo que, sin perjuicio de todos los avances que se puedan obtener en los distintos ámbitos en que se desarrolla la actividad de la Junta, sería un buen resultado haber conseguido suavizar la situación tras los duros años pasados por nuestros antecesores.

**Sé que es usted es una persona querida y respetada por sus compañeros, con fama de cumplidor. No sólo con ellos, sino también, con el público usuario de su Registro. ¿Cómo pue-**

**de compatibilizar todas las actividades que ejerce en la actualidad?**

La verdad es que, en estos momentos, la actividad en los Registros ha decrecido, lo que me permite dedicar más tiempo a la actividad colegial. Siempre he hecho mío el lema que planteó la Asamblea de Barcelona de un Registro abierto a la sociedad, y por tanto, del registrador accesible a todo el mundo. Creo que, treinta años después, debe ser un lema general para todos los compañeros. Cada registrador debe hacer suyo este principio que sigue estando vigente hoy. ■



### **¿Que es la fundación Campaner?**

Es una entidad sin ánimo de lucro, fundada el año 1996 por la familia Campaner-Navarro. Pep y Marilena son mallorquines y su objetivo es intentar erradicar la noma (*Cancrum oris*).

### **¿Donde actúa la fundación?**

Su ámbito de actuación es el Níger, país que, con una media de 48°C de temperatura, tiene el triste privilegio de ser el lugar más pobre del mundo, donde la ayuda internacional es casi inexistente.



### **¿Que es la noma (*Cancrum oris*)?**

Es una enfermedad infecciosa que afecta los niños bajos de defensas por malnutrición y falta de higiene.

### **¿Como se desarrolla?**

Afecta rápidamente las partes blandas de la cara y mutila el rostro de tal forma que dificulta la alimentación, echo que provoca una dolorosa agonía y el desprecio del entorno familiar: la mayoría de los afectados mueren abandonados.

### **¿Cuales son los proyectos de la fundación?**

Los proyectos se fundamentan en tres ejes principales:

- **ATENCIÓN SANITARIA.** Asistencia y acogida de los enfermos, traslados para intervenciones quirúrgicas.
- **SENSIBILIZACIÓN.** Da a conocer la enfermedad y las tareas de la fundación.
- **PREVENCIÓN.** Mejora la higiene y la alimentación de la población nigeriana.

### **¿La noma tiene curación? ¡Sí!**

- Es necesario aplicar penicilina, una dieta mínima y hábitos higiénicos básicos.
- A los afectados se les puede rehacer la cara mediante la cirugía reconstructora.
- Lo más importante es que **SÓLO CON 3 EUROS** puedes apartar un niño de la enfermedad.

**Central Mallorca**  
Son Ordre, 3 07300 Inca  
Telèfon - Fax 971 882 051  
información@fundacioncampaner.com

**Barcelona**  
Rambla Catalunya, 10, 1er 08007  
Telèfon 665 80 46 43  
infocat@fundacioncampaner.com



# **NOMÉS NOMA**

## **Fundació Campaner**

[www.fundacioncampaner.com](http://www.fundacioncampaner.com)



**JORNADAS** EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES

## Legalidad urbanística, demolición y terceros adquirentes de buena fe

El pasado 27 de enero y como parte de las actividades organizadas en el marco de la celebración del 150 aniversario de la Ley Hipotecaria tuvo lugar en la sede del Colegio la celebración de una jornada de debate sobre “Legalidad urbanística, demolición y terceros adquirentes de buena fe” que contó con la participación y asistencia de una nutrida y cualificada representación de juristas conocedores de la materia objeto de análisis. La jornada, organizada por la Asesoría Jurídica del Colegio, tuvo como objetivo central profundizar en el debate existente en relación con la ejecución de resoluciones judiciales que bien por vía directa o indirecta declaran la ilegalidad de la licencia urbanística y ordenan la consiguiente demolición de un inmueble cuyo propietario puede ser un tercero de buena fe que ve como la confianza depositada en la Administración y en el Registro de la Propiedad se ve resque-

brajada con las preocupantes consecuencias que este tipo de situaciones provocan sobre el principio de seguridad jurídica y sobre el propio servicio público de defensa de las titularidades inscritas.

Una clara muestra de la actualidad de este debate son las posturas que a este respecto mantienen las Salas de lo Civil y de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo. En este sentido, frente al refuerzo del principio de fé pública propiciado por la Sala 1ª del T.S. que culmina con la Sentencia de 7 de marzo de 2007, enormemente cualificador del sistema de seguridad jurídica de base registral, en el ámbito decisorio objeto de debate, los Magistrados de la Sala 3ª mantienen una línea hermenéutica que propugna la absoluta prevalencia del mantenimiento de la legalidad urbanística que se articula en términos absolutos con la consiguiente inaplicación del art. 34 de la L.H. y el desconocimiento de la eventual tutela

“Una clara muestra de la actualidad de este debate son las posturas que a este respecto mantienen las Salas de lo Civil y de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo”



José Antonio Xiol Ríos,  
María Josefa Pérez y  
Martín, Encarnación  
Roca y Francisco  
Marín Castán.



Rafael Arnaiz,  
Manuel Hernández  
Gil-Mancha y  
Vicente Guilarte, en  
un momento de la  
jornada.

que este precepto proyecta sobre los terceros adquirentes de buena fe para cuyo resarcimiento entiende basta con la futura compensación por la vía contractual o de la reclamación patrimonial contra la Administración.

La jornada, dividida en dos sesiones de mañana y tarde, suscitó un gran interés en los distintos ámbitos implicados en la cuestión lo que se tradujo en un interesantísimo debate en el que participaron magistrados, registradores, abogados, catedráticos y representantes de la Administración Pública.

La sesión de mañana contó con las exposiciones de Edilberto Narbón Lainez, presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJV y de Inmaculada Revuelta Pérez, doctora en Derecho Administrativo de la Universidad de Valencia, autores de un minucioso estudio sobre la problemática analizada en la jornada publicado

en el número 720 de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. En su intervención, ambos ponentes analizaron los aspectos más polémicos del tema propiciando un posterior debate en el que se pudieron escuchar opiniones muy cualificadas al respecto apoyando una u otra idea si bien, mayoritariamente, encauzadas hacia la búsqueda de fórmulas de conciliación entre ambas normativas –la de suelo y ordenación territorial por un lado y la hipotecaria por otro– y no tanto la exclusión de una en beneficio de la otra.

En la sesión de tarde y ampliado hasta lo materialmente posible el aforo de la Sala, la jornada prosiguió con las ponencias del magistrado de la Sala 3ª del Tribunal Supremo Rafael Fernández Valverde y su homólogo de la Sala 1ª, Francisco Marín Castán. Así mismo, en el debate participaron los magistrados de Sala, Encarnación Roca Trías y

José Antonio Seijas, y su presidente, Juan Antonio Xiol Ríos. En una mesa integrada por el presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, los presidentes de las Salas de lo Contencioso Administrativo de Valencia, Madrid, Andalucía (Granada y Málaga), así como magistrados de los Contencioso Administrativo de los Tribunales Superiores de Justicia de Valladolid, Cantabria, Granada o de la Audiencia Nacional, registradores, representantes de la Secretaría de Estado de Vivienda, Consejo General de la Abogacía, banca, ayuntamientos y universidades se produjo un interesante debate del más alto nivel analizando las posturas expuestas que culminó con diversas propuestas de aproximación de ambas normativas formulándose nos pocas iniciativas doctrinales y legislativas que están siendo analizadas para una próxima difusión de sus conclusiones. ■

## Presentación de libros fiscales editados por el Colegio de Registradores

Con motivo del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria, el Colegio de Registradores acaba de publicar dos obras con temática fiscal como eje central. La puesta de largo de *Todo Registradores* y *Las Oficinas Liquidadoras*, celebrada en la Sala de Asambleas, contó con la presencia de numerosos registradores así como de diversos directores generales de Tributos de Comunidades Autónomas, como José Agustín Manzano Mozo, director de Financiación Autonómica y director de Tributos de la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León; Miguel Ángel Blanes Pascual, director general de Tributos de Murcia; y Pedro Pérez



Eslava, director de la Agencia Cántabra de la Administración Tributaria. La presentación de estos libros estuvo presidida por Alfonso Candau Pérez, decano-presidente del Colegio

de Registradores; Carmen de Grado, vicedecana; y Vicente Carbonell Serrano, director del Servicio de Coordinación de Oficinas Liquidadoras del Colegio. ■

Numerosos registradores y diversos directores generales de Tributos de Comunidades Autónomas asistieron a la presentación de los libros.

### TODO REGISTRADORES

Un libro único que recoge todo lo concerniente a la fiscalidad de los Registradores como:

- Contribuyentes de la Hacienda Pública.
- Colaboradores en la gestión tributaria.
- Responsables de las oficinas liquidadoras.

Y además, incluye una completa guía para la gestión interna de las oficinas registrales.

La obra está estructurada en cuatro grandes partes, y éstas a su vez en capítulos, secciones y epígrafes con numeración correlativa a fin de facilitar el acceso a la información que se necesite.

- 1ª. Los registradores como obligados tributarios en las distintas figuras del sistema fiscal español.
- 2ª. Los registradores como colaboradores en la gestión tributaria.
- 3ª. La gestión ordinaria de los Registros.
- 4ª. Repertorio fiscal de operaciones en las que intervienen los registradores. ■



### LAS OFICINAS LIQUIDADORAS

La celebración del 150 aniversario de la Ley Hipotecaria coincide con los 150 años de gestión tributaria desarrollada por los Registradores de la Propiedad mediante las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario.

Para conmemorar dicho aniversario, ofrecer una perspectiva histórica de las mismas, analizar su funcionamiento y detectar sus posibilidades de futuro, se redactó este libro con nutrida participación de los responsables autonómicos de la gestión tributaria así como de registradores especialistas en la gestión fiscal.

Constituye una obra fundamental para cualquier análisis serio acerca de la externalización de funciones tributarias mediante la figura de las Oficinas Liquidadoras. ■



## Rudimentos de la sucesión y el tránsito sucesorio

Que el Derecho de sucesiones despierta interés lo acredita, entre otras muchas razones, la circunstancia de “sucederse” en un breve lapso de tiempo diversas obras jurídicas sobre la materia. Si recientemente el Salón de Actos del Colegio tuvo la satisfacción de presentar el libro de José Serrano Terrades sobre un aspecto de dicha parte del Derecho Civil (“Las particiones hereditarias en Derecho Común”), hoy tenemos la oportunidad de reseñar la obra de Domingo Irurzun Goicoa “Rudimentos de la sucesión y el tránsito sucesorio”.

Aunque pudiera parecer que, dada la ingente masa bibliográfica existente sobre la materia, está todo dicho, es lo cierto que la presente obra contempla el fenómeno sucesorio desde una perspectiva sumamente novedosa. El autor vuelca sobre sus palabras –así se entrevé– el extenso saber teórico-práctico que le suministra su dilatada trayectoria intelectual como Notario: sabe bien de qué habla, porque lo ha “hecho” numerosas veces y ha tenido que solucionar problemas que solamente la aplicación cotidiana del

Derecho y el estudio de éste ponen de manifiesto en una relación dialéctica fecunda.

En particular, aporta la novedosa visión de contemplar las figuras jurídicas desde un punto de vista dinámico, no se trata de examinar las instituciones y las normas existentes (sobre esto existen ya muchas y buenas obras jurídicas) sino de reflexionar y exponer con claridad lo que, ya desde el pórtico de su trabajo, denomina el autor “tránsito” sucesorio. Es ésta una noción central –e innovadora– de su trabajo.

No se tema, sin embargo, encontrarse ante un libro de lectura abstrusa en esta sociedad en la que la hiperespecialización académica y profesional asfixian cualquier reflexión serena. Domingo Irurzun afirma destinar su libro a los estudiantes de Derecho, lo subtítulo “Introducción al Derecho de Sucesiones del Código Civil” y lo califica de “obra elemental”, cerrándola con diversos cuadros sinópticos que facilitan la inteligencia de los problemas tratados. Es éste el único defecto del Libro: el resultado ofrece mucho más de lo prometido. ■



## La reforma de la Ley Concursal

Organizado por Tirant Formación y con la colaboración del Colegio de Registradores, la Asociación de Comunicadores e Informadores Jurídicos (ACIJUR), la Asociación Española de Derecho de la Insolvencia (AEDIN) y el Anuario de Derecho Concursal (ADCo), ha tenido lugar en el Salón de Actos del Colegio de Registradores, el curso “La reforma de la Ley Concursal”. La inauguración corrió a cargo de Luis Fernández del Pozo, director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores. Seguidamente, intervino Santiago Hurtado, secretario general técnico del Ministerio de Justicia, quien apuntó, en su intervención, las grandes líneas de actuación del proceso de reforma de la Ley Concursal. Emilio Beltrán Sánchez, catedrático de Derecho Mercantil, expuso sus ideas sobre la declaración del concurso de acreedores. Otros temas abordados durante la jornada fueron los acuerdos de refinanciación (por Ángel Rojo, catedrático de Derecho Mercantil), la administración concursal (Esperanza Gallego, catedrática de Derecho Mercantil), o la responsabilidad concursal, exposición a cargo de Alberto Arribas, magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid. ■

## Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad, de Rafael Arnaiz Eguren

La obra de Rafael Arnaiz Eguren, registrador de la Propiedad, *Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad*, recientemente publicada, fue presentada en el Salón de Actos del Colegio de Registradores de España. El acto estuvo presidido por Beatriz Corredor, secretaria de Estado de Vivienda, quien realizó una presentación del autor. Alfonso Candau, decano-presidente del Colegio de Registradores, también tuvo palabras de agradecimiento para Rafael



Arnaiz, por la impronta que ha dejado en el Cuerpo de Registradores. A continuación, Fernando P. Méndez, antiguo decano del Colegio, quiso poner de manifiesto la importan-

cia, para la actividad registral, de personalidades como la de Arnaiz Eguren. Más tarde, en el turno de palabra de Luis Fernández del Pozo, director del Servicio de Estudios del Cole-

gio de Registradores, hubo referencias, no sólo profesionales, sino también familiares y personales, ya que Fernández del Pozo mantiene una relación con Rafael Arnaiz “incluso mucho antes de que me decidiera a estudiar Derecho”. Finalmente, el autor de *Propiedad, Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad*, quiso dar las gracias a los acompañantes de la mesa, por sus palabras de elogio y volvió a dar muestras del gran compromiso con la institución registral. ■

COMUNIDAD VALENCIANA

## La directora general participa en la Cátedra Bienvenido Oliver

El día 18 de Noviembre se celebró en el salón de actos de la Facultad de Derecho de la Universidad de Alicante la apertura del Curso de la Cátedra Bienvenido Oliver. El acto fue presidido, en sustitución del rector de la Universidad, por Nuria Fernández Pérez, secretaria general de la Universidad, quien tuvo unas palabras de alabanza para la actuación de los registradores en el ámbito universitario a través de figuras como la de la Cátedra Bienvenido Oliver. A continuación tuvo la palabra Emilia Adán, decana del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en la Comunidad Valenciana, quien agradeció el trato recibido por la Universidad de Alicante y muy especialmente por el Departamento de Derecho Civil, que nos hacían sentir a todos como en casa. Resaltó la importancia de la presencia de los registradores en la Universidad y en el proceso de formación de los futuros operadores jurídicos, así mismo agradeció la presencia de la directora general en el acto y



La lección inaugural del curso fue impartida por la directora general de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá.

que hubiera tenido la amabilidad de aceptar el compromiso para impartir la lección inaugural. Subrayó la necesidad de la revisión de los convenios suscritos para poderse adaptar a las exigencias derivadas de los planes de estudio de Bolonia. A continuación, el director del Departamento de Derecho Civil, Juan Antonio Moreno, trató de lo fecunda que había sido la colaboración entre la Universidad de Alicante y el Colegio de Registradores en la Comunidad de Valencia, y trazó brevemente la posibilidad de nuevas vías de actuación. Presentó a la encargada de impartir la lección inaugural,

María Ángeles Alcalá Díaz, directora general de los Registros y del Notariado. La lección tenía como título "La reforma del Registro Civil". Se ocupó de fijar las líneas generales en las que se mueve la futura Ley del Registro Civil, adaptada a los tiempos actuales, se habló del trabajo realizado hasta el momento presente, así como su futura configuración, mediante la aplicación de los medios informáticos que permitan un más sencillo y fácil acceso a los datos del Registro. A continuación hubo un amplio coloquio.

Al acto asistieron entre otros el vocal encargado de

las Oficinas Liquidadoras de la Junta del Colegio de Registradores, Vicente Carbonell; el encargado de la Cátedra Bienvenido Oliver en la Universidad de Alicante, Germán Rodríguez; la directora del Centro de Estudios Hipotecarios en la Comunidad Valenciana, Pilar García Goyeneche y el delegado del Colegio de Registradores en Alicante, Fernando Trigo. Entre el público asistente se hallaban representantes del ámbito judicial, de la abogacía, de los registros y del notariado, así como un numeroso grupo de alumnos de la Universidad. ■

MURCIA

## Presentada la nueva Oficina Judicial de Murcia



Se presentó el pasado 22 de noviembre a los colegiados de la Región, en el Decanato de Murcia, las principales novedades de la nueva Oficina Judicial recientemente instaurada. El acto contó con la presencia de Javier Parra García, secretario de Gobierno del TSJ y de las secretarías judiciales Concepción Martínez Parra y María José Barceló.

Durante la presentación se abordaron temas de gran interés para los colegiados como el nuevo modelo organizativo procesal, sobre todo en materia civil y su repercusión para la oficina registral. En fase de debate se acordó crear una comisión mixta para la resolución de los incidentes que pudieran acaecer durante la práctica diaria. ■

# Coloquio sobre la reforma del régimen de las cajas de ahorro españolas

Vicente Guilarte Gutiérrez, abogado, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valladolid, letrado del Colegio Nacional de Registradores y director del Área Jurídica, ha abierto el Ciclo de Conferencias que, entre otras actividades, desarrolla anualmente la Cátedra de Derecho Registral Bienvenido Oliver de la Universidad de Córdoba. Se ocupó de cuestión tan importantísima y actual como es *El nuevo juicio verbal contra la calificación registral. Aspectos prácticos*. La conferencia se celebró en el Salón de Actos del Ilustre Colegio de Abogados de Córdoba, con el que la Cátedra Bienvenido Oliver mantiene una permanente y fructífera colaboración, así como con su Escuela de Práctica Jurídica, en la que se imparte un Curso de Práctica Registral para abogados y procuradores a cargo de registradores de la Propiedad. Presidió Enrique Montero Fuentes-Guerra, Decano en funciones y Director de la Escuela de Práctica Jurídica, acompañado por el Director de la Cátedra y Catedrático de Derecho Civil, José M. González Porras; el secretario, Ignacio Gallego Domínguez, Catedrático de Derecho Civil; y el delegado provincial del Colegio de Registradores, Vicente Merino Naz, registrador de la Propiedad de Córdoba.

Vicente Guilarte fue presentado por el director adjunto de la Cátedra y registrador de la Propiedad, Antonio Manzano Solano, que destacó la pertenencia del conferenciante a una ilustre saga de juristas, catedráticos, registradores y notarios, y en particular su condición de abogado en ejercicio y la excepcional labor que desarrolla en el Colegio de Registradores, de la que dieron fe algunos de los registradores de Córdoba y provincia presentes en la sala.

Partió el conferenciante de una realidad histórica: el carácter del Registro español como *Registro de derechos*, aunque esta histórica e indiscutida naturaleza de nuestro sistema registral de publicidad jurídica inmobiliaria –propia de los más avanzados sistemas jurídicos de desenvolvimiento técnico– no haya sido comprendida así en una reciente



El nuevo juicio verbal contra la calificación registral, fue debatido por destacados especialistas dentro del ciclo de jornadas que organiza la Cátedra de Derecho Registral Bienvenido Oliver de la Universidad de Córdoba.

te etapa por la doctrina de la Dirección General, que debe entenderse superada. Resumimos algunos aspectos, que nos parecen especialmente destacables, de su minuciosa y excepcional exposición:

- 1) El conflicto de intereses al que el procedimiento registral sirve y que la calificación decide implica la existencia de beneficiarios y perjudicados por la inscripción y su identificación.
- 2) Hay que destacar el contraste entre la natural función de la jurisdicción civil –de decisión de conflictos– y la revisión jurisdiccional de la calificación –la previsión de conflictos–.
- 3) La suspensión de la calificación es una suspensión del procedimiento y no una calificación.
- 4) El recurso gubernativo está en trance de desaparecer una vez abierto el cauce del recurso directo ante la jurisdicción civil.
- 5) La vinculación de las “doctrinas” de la DGRN contenidas en sus resoluciones singulares constituye una aberración jurídica, pues nunca va ser posible identificar la natural proyección del derecho objetivo con los particulares efectos, básica y singularmente ejecutivos, que se anudan a las Resoluciones; la única competencia de que dispone la DGRN es, conforme al art. 260.3 LH, la de confirmar o revocar la nota de calificación, pero no disponer el sentido de

ulteriores calificaciones con vocación de generalidad, como siempre ha venido afirmando la propia DG.

- 6) Del juicio verbal contra las Resoluciones de la DG y de la legitimación activa del Registrador es de destacar la imposibilidad de que el interés legitimador del art. 328.IV LH sea un interés personal del Registrador o del Notario.
- 7) La caducidad del asiento de presentación constituye un serio problema en el juicio verbal directo contra la calificación, si el complejo y no fácil mecanismo de prórrogas no se utiliza adecuadamente, de modo que el juicio contra la calificación puede vivir al margen de los cambios registrales.
- 8) La anotación preventiva de la demanda es inviable e innecesaria; inviable por razones de tracto, porque en estos procedimientos el demandado será el Registrador o la propia Administración en los casos de demanda contra Resolución de la DGRN; innecesaria porque la indemnidad del demandante mediante la prórroga del asiento de presentación se produce *ex lege* (artículos 66 y 327 LH).

Al término de la conferencia se entabló un animado coloquio, destacando la intervención de varios abogados cordobeses, muy interesados en los aspectos procesales del nuevo procedimiento contra la calificación registral. ■



**INTERNACIONAL** VISITA INSTITUCIONAL

## La Primera Dama de Puerto Rico visita los nuevos Registros de la Propiedad de Madrid

Lucé Vela de Fortuño, primera dama de Puerto Rico, realizó una visita de carácter institucional a la sede de los nuevos Registros de la Propiedad de Madrid, en el número 540 de la madrileña calle de Alcalá. Esta visita a los Registros, encuadrada dentro del viaje oficial a España que realizaba la Primera Dama puertorricense, estuvo organizada por el Colegio de Registradores y el Decanato Autonómico de Madrid. Por parte del Colegio, Joaquín Rodríguez, director del Servicio de Sistemas de Información, y Almudena del Río, directora de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores, fueron los encargados, junto a Juan Jiménez de la Peña, vicedecano y tesorero del Decanato de Madrid, de guiar a Lucé Vela en la visita al Registro de la Propiedad número 6, cuyo titular es Jiménez de la Peña. En esa visita se explicó a la Prime-

ra Dama el funcionamiento del sistema registral español, sus características y su modo de operar. En la delegación de Puerto Rico también estuvo presente Gloria M. Oppenheimer, directora administrativa del Registro de la Propiedad de Puerto Rico. La Primera Dama señaló que el derecho civil de Puerto Rico, incluyendo los aspectos del derecho registral, tienen su origen en el derecho español. Por este motivo, Lucé Vela de Fortuño señaló que necesitaban "buscar alternativas para mejorar nuestro sistema y de esta forma acelerar todos los procesos del registro hipotecario. Seguimos trabajando para poner al día el registro y de esa forma comenzar la modernización del mismo. En un principio el registro se basó en una colaboración del sistema español y se adoptó el mismo sistema electrónico que ellos usaban, ese acuerdo se quedó atrás y hoy hemos



Durante la visita a los Registros de Madrid, la Primera Dama de Puerto Rico pudo conocer el funcionamiento del sistema registral español, sus características específicas y su manera de operar.

retomado esa comunicación para mejorar el Registro en la Isla".

Tras la visita a la oficina del Registro de la Propiedad, la comitiva acudió a la sede del Decanato Autonómico

de Madrid, también en Alcalá 540, donde, recibidos por su decano Manuel Hernández-Gil Mancha, pudo conocer de primera mano la labor administrativa de los órganos colegiales. ■

# Cómo comprar una vivienda en España



P A S O A P A S O



1

**Buscando**  
la vivienda adecuada

2

**La firma**  
del contrato



3

**El pago**  
de los impuestos



4 **La inscripción**  
en el Registro de la Propiedad



5

**Los costes**  
que genera la compra de una vivienda

Solicite gratuitamente la guía "Cómo comprar una vivienda en España paso a paso" en los Registros de la Propiedad o llamando al teléfono 900 10 11 41. También puede consultarla en [www.registradores.org](http://www.registradores.org)

**Registradores de España**

# BER, una dosis periódica de información económica registral

**E**n los primeros días de enero ha nacido una nueva publicación del Colegio, el BER ([www.registradores.org](http://www.registradores.org) ▶ Boletín Estadístico Registral). Sobre su necesidad sería importante hacer algunas consideraciones específicas. Partiendo de la idea de concebir la información estructural como la más adecuada para tomar decisiones duraderas, el Colegio de Registradores dispone en su página web de una serie de publicaciones estadísticas que aportan extenso conocimiento sobre la actividad económica proveniente de las áreas Mercantil y de Propiedad Inmobiliaria. Desde hace doce años, fecha de comienzo de las primeras publicaciones estadísticas mercantiles, éstas han ido paulatinamente aportando mayor conocimiento de la realidad económica y se vienen utilizando como referencia dentro de sus respectivos sectores de actividad en los ámbitos público y privado. Pero no por ello podemos obviar que la información de coyuntura es cada vez más necesaria, muy especialmente cuando aparecen situaciones de clara incertidumbre económica como las que ahora vivimos. Atendiendo a esta demanda aparece nuestro *Boletín Estadístico Registral*, que pretende ser un resumen claro, conciso y actualizado de la evolución económica. Trimestralmente resumirá dos aspectos básicos: la Estadística Mercantil, aquella que incluye la información sobre actos registrales mercantiles que tienen que ver con el ciclo económico,

y la Estadística Registral Inmobiliaria, una amplia radiografía del mundo inmobiliario e hipotecario a través del análisis de diferentes aspectos sobre compraventas e hipotecas producidas en los Registros de la Propiedad. Además, incorporará cada trimestre una de nuestras cuatro publicaciones anuales: Anuarios Inmobiliario, Mercantil y Concursal, así como "Las PYME españolas con forma societaria", la más amplia publicación institucional sobre el funcionamiento económico de nuestras pequeñas y medianas empresas. Pretendemos ofrecer al colectivo registral y al público en general una información resumida, precisa y actualizada, que dará interesantes pistas sobre el devenir del ciclo económico a partir del tratamiento de la abundante y valiosa información registral.

Como muestra, vamos a ofrecer algún que otro "botón" del primer número del BER, relativo al tercer trimestre de 2010. La Estadística Mercantil nos indica que, durante 2010, se ha producido un ligero repunte de la actividad económica, representado por un leve aumento de las sociedades mercantiles constituidas sobre los mínimos que se alcanzaron en 2009 (3,72% sobre el mismo trimestre de 2009), un significativo aumento (85% de incremento) del volumen de capital aumentado en las sociedades anónimas y una estabilización (0,15%) de las cifras de sociedades extinguidas y también una disminución (-12% sobre tercer trimestre de 2009) de las empresas que entran en situa-

**José Meléndez**  
Director del Centro  
de Procesos  
Estadísticos (CPE)  
Colegio de  
Registradores

Pretendemos ofrecer al colectivo registral y al público en general una información resumida, precisa y actualizada, que dará interesantes pistas sobre el devenir del ciclo económico a partir del tratamiento de la abundante y valiosa información registral



ción de concurso de acreedores. Con relación a la actividad inmobiliaria, aumentan moderadamente las compraventas, que no son lógicamente ajenas a los cambios en la fiscalidad introducidos a partir de 2010 y que, en datos anualizados, superan ya las 450.000 unidades vendidas, frente a las 423.000 con las que finalizó el ejercicio 2009. La financiación en los últimos trimestres refleja un ligero pero sostenido incremento de la hipoteca media por operación hasta los 125.266 euros (1,40% en términos anualizados). Las tasas interanuales en este apartado todavía mantienen un ligero signo negativo (-2,49%) fruto de los importantes descensos de trimestres precedentes. En todo caso su cuantía se viene moderando intensamente (-8,22% el segundo trimestre, -11,92% el primero). Por último, extractando la presentación en diciembre de la última edición de PYME Societarias, podemos apreciar aspectos llamativos: las pequeñas y medianas empresas han contribuido al mantenimiento del empleo, cambiando temporal por fijo en la misma proporción durante los años más agudos de la crisis. Asimismo podemos observar



con nitidez, entre otras muchas variables, el aumento del gasto financiero derivado de la coyuntura crediticia actual, verdadero "talón de Aquiles" de nuestras PYME. Los datos del BER, pequeñas pinceladas del panorama económico desde la óptica registral, de voluntaria ampliación en las publicaciones respectivas, esperamos sirvan de utilidad a todos los interesados, aportando más transparencia sobre el ciclo económico, convirtiéndose finalmente en una cita trimestral que figure siempre en nuestros calendarios. ■

## Decálogo para convivir con el correo sin morir en el intento

El correo electrónico se ha convertido en una parte importante de nuestras vidas. Cada día lo utilizamos en cualquier lugar en el que nos encontremos, estemos donde estemos, consultamos qué nos han enviado y enviamos a nuestra vez montones de cosas. Tanto si estamos en casa, como en el trabajo o desplazados de viaje, queremos mantenernos informados de lo que nos pueden indicar nuestros compañeros de trabajo, nuestros jefes o nuestros empleados, nuestros proveedores y nuestros clientes. Del mismo modo enviamos a todos ellos un sinfín de información, ya sobre el resultado de nuestro trabajo, ya en relación con el suyo, ya mera información que pueda resultar de ayuda o que tenga una mínima utilidad. También enviamos y recibimos información de nuestros familiares y de nuestros amigos, que nos tienen al tanto de lo que hacen, nos mandan enlaces, fotos y toda clase de cosas curiosas.

Hasta recibimos información de gente y empresas que no conocemos, que de algún modo han obtenido nuestra dirección de correo y nos quieren ofertar algún servicio o producto, o bien

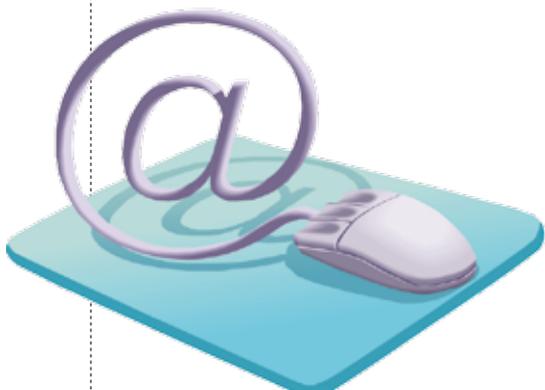
pedirnos que hagamos alguna cosa por ellos. También nosotros escribimos a direcciones de correo de personas que no conocemos y a las que necesitamos pedir, ofrecer, comprar o vender alguna cosa o servicio.

Parece en definitiva, algo similar a lo que nos ocurría, y nos sigue aún ocurriendo con el correo postal convencional. Sea trabajo, familia, bancos, viajes, libros, publicidad, servicios varios que usemos, empresas de todo tipo, cada mañana están sobre nuestra mesa, con sus variados sobres de papel. Y ahora también en nuestra bandeja de entrada esperando, casi exigiendo, un mero vistazo, una lectura apresurada o detenida, un acuse de recibo o incluso una respuesta. Pero, en parte como antes, quizás más aún ahora, nuestro limitado tiempo y las exigencias de todo tipo, nos hacen suspirar cada día al ver el pequeño montoncito de sobres de papel y las decenas de correos electrónicos recibidos. Esos suspiros llegan a ser de desesperación si por cualquier motivo hemos estado ausentes unos días y encontramos ya no un montoncito sino una verdadera montaña de sobres y no unas decenas sino incluso cientos

de *emails*. Llega en verdad a ser una pesadilla. Y más cuando sabemos que hay que descartar, perdiendo el tiempo consiguiente, una buena parte de lo recibido; que hay que ver, y despacio, otra parte importante, y que hay otra que, encima, reclama respuesta urgente; y que el remitente está totalmente convencido de que por el hecho de haber recibido un correo electrónico lo hemos leído y hemos quedado informados y perfectamente al tanto de sabe quién qué cosa.

No es fácil lidiar con todo esto, pero algunas consideraciones nos pueden servir de ayuda para recuperar una parte del tiempo que nos roba cada día nuestra bandeja de entrada.

1. Como con cualquier problema, conviene en primer lugar reconocer que este problema existe, decidirse a afrontarlo y, en consecuencia, invertir un poco de tiempo en buscar y aplicar la solución. Como la existencia del problema es evidente, me limitaré a insistir en que hay que buscar un poco de tiempo, una tarde, una noche, durante el fin de semana, cuando sea, para conocer a nuestro gestor de correo, aprender un poco a manejarlo y obligarlo, esto es, configurarlo, para que la vida nos resulte un poco más fácil. ¿Cómo se hace esto? Es sencillo. Prueba primero a informarte en la ayuda del propio gestor; si desesperas por no encontrar lo que necesitas, busca en Google en algún foro, o bien localiza el manual de ayuda, descárgalo y mira en él lo que necesitas. En último extremo, llama a ese amigo que siempre te echa una mano con estos temas y le planteas



Tener el correo clasificado por carpetas te permitirá localizar luego los mensajes más fácilmente cuando los necesites, así como atender a los mensajes no leídos decidiendo tú mismo las prioridades, esto es, descartando lo no urgente, o lo que trata sobre materias que pueden esperar. Por último, guarda los ficheros adjuntos que necesites

lo que pase. Si usas correo web, en vez de un gestor de correo, la configuración podrás hacerla desde la propia página a la que te conectas, en la que encontrarás la posibilidad de hacer la mayoría de las cosas que a continuación se exponen.

2. En primer lugar activa los filtros *antispam* tanto en tu antivirus, si los tiene, como en tu gestor de correo. Casi todos los gestores de correo, esto es, los programas que usamos para bajar y enviar nuestros *emails*, tienen la posibilidad de marcar el correo recibido como *spam* (correo no deseado), y al hacer uso de esta facilidad con regularidad, empezaremos a notar que cada vez recibiremos un poco menos de correo basura. Vale lo mismo, aunque no es igual de eficaz, marcar a los remitentes de los correos indeseados con la opción "bloquear remitente", es decir añadirlos a la lista negra de remitentes de los que no queremos volver a saber nada. Si es el caso, y tu gestor lo permite, bloquea no sólo la dirección concreta que te está mandando algo sino el dominio entero. Esto es, si te escriben desde `fulano@correobasura.com` es mejor que bloquee cualquier envío que te llegue de `@correobasura.com`.
3. Date de baja de todo aquello que no usas, te molesta o simplemente no te interesa. Si una vez te diste, o te dieron, de alta en una lista de correo que te acibilla con mensajes de cosas que no te importan, es más útil perder diez minutos en darte de baja, que perder un minuto cada día borrando correos. Si estás en listas o foros que envían cada día todo lo que cualquiera remite, tal vez te interese ir a la página principal de la lista o del foro y configurar tu suscripción para que te envíen sólo un mensaje diario o semanal, o quizás sólo las cabeceras de los mensajes.
4. Crea carpetas en tu gestor de correo. Crea tantas como consideres necesarias, los límites son muy amplios: por proyectos, por asuntos en los que trabajas, por familia, viajes,



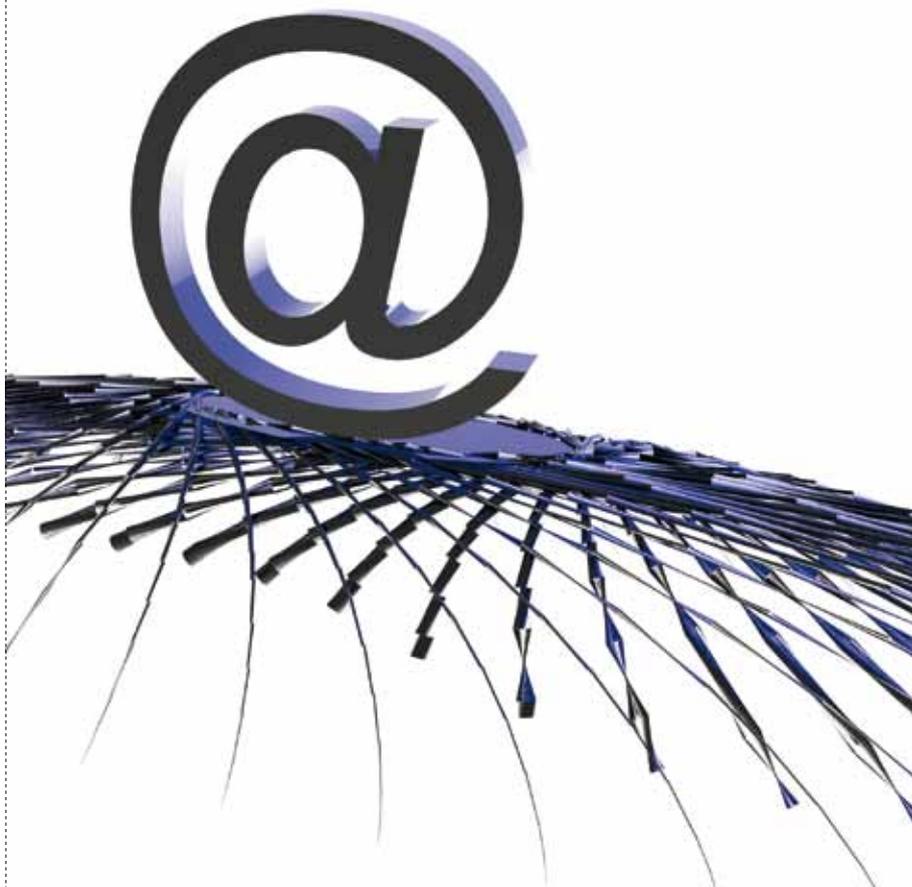
hoteles, billetes de avión, facturas, bancos, colegios, libros, foros o listas... Estaría bien que cada día una persona cogiera tu correo postal y clasificara los sobre recibidos por materias, ¿verdad? Pues para conseguirlo, aplica a continuación reglas o crea buzones inteligentes para los mensajes, tantos para los recibidos como para los enviados. Casi todos los gestores de correo te permiten archivar los mensajes en función de muchos criterios: qué persona o desde qué dominio son enviados o recibidos, cuál es el asunto, de que tratan, incluir o no palabras clave tanto en el asunto como en el contenido del mensaje, cual es su prioridad, por fechas, etcétera. Tener el correo clasificado por carpetas te permitirá localizar luego los mensajes más fácilmente cuando los necesites, así como aten-

der a los mensajes no leídos decidiendo tú mismo las prioridades, esto es, descartando lo no urgente, o lo que trata sobre materias que pueden esperar. Por último, guarda los ficheros adjuntos que necesites. Has recibido unos adjuntos importantes y no tienes tiempo ahora para leerlos: guárdalos en la carpeta de archivos que consideres conveniente, no los dejes en el gestor de correo o cuando pase algo de tiempo no te será fácil encontrar lo que buscas. Ahora lo tienes delante de ti y no te llevará mucho decirle al gestor "guardar adjuntos como...", luego será tarde.

5. Borra los mensajes que no te interesa conservar. Esto es algo como sacar la basura de casa cada día, pero en el correo electrónico conviene hacerlo en dos fases: si se trata de algo que no te interesa, pero que

en otras ocasiones puede llegar a interesarte, basta simplemente con borrarlo. Pero si es algo que jamás te interesará, intenta bien bloquear al remitente o a su dominio, o aplicar reglas que en el futuro coloquen este tipo de mensajes de manera directa en la papelera. Si lo haces, ganarás espacio en tu ordenador y bloqueando remitentes, marcándolos como *spam*, o fijando reglas, lograrás que disminuya el número diario de mensajes sin interés.

6. Siempre que recibas un *hoax* (un bulo), corta la cadena. Estamos hablando de ese mensaje sobre una niña perdida en no sé dónde cuyos padres buscan desesperadamente. Antes de reenviarlo compulsivamente a todos tus contactos, tómate un minuto para comprobar en un buscador que no se trata del famoso *hoax* de la niña perdida, o necesitada de operación a vida o muerte, o del falso aviso del virus más infernal del siglo. Si todos lo hacemos así, todos ganamos tiempo; de paso te recuerdo que jamás piques en el *phising*, en los pescadores de contraseñas que te escriben diciendo que cambió algo en tu banco y que introduzcas ingenuamente tus contraseñas de acceso...
7. Gestiona la configuración de los dispositivos que utilizas. Si descargas correo en el trabajo, en casa, en una tableta, portátil, móvil o pda, acabarás volviéndote loco si no pones un poco de orden entre tus dispositivos. El proceso de configuración de la cuenta de correo en cada dispositivo seguramente fue algo que hiciste de manera apresurada. Vuelve a dedicarle un poco de tiempo y modifica la configuración de cada cuenta en cada dispositivo. Podrás conseguir que el correo no vuelva a descargarse en cada uno de los que uses, o que lo haga en unos sí y en otros no, a la medida de tus necesidades. Permite que los aparatos funcionen como tu quieres y no como lo hacen por defecto o por rutina.
8. Si recibes mensajes con acuse de recibo y es algo pequeño y sin importancia, acusa recibo, evitarás que el remitente te vuelva



a mandar otro mensaje diciendo, ¿recibiste aquello que te envié...? Pero no toleres que la gente piense que lo has visto todo. Si recibes un mensaje que te adjunta un fichero importante que debes leer, considera que el remitente va a pensar que desde que lo recibes lo has leído. No caigas en la tentación de acusar recibo simplemente, vale más molestarse en contestar y decir "ok, recibido, cuando tenga un rato me lo miro y te contesto". Quedaremos mejor de este modo y nadie se llamará a engaño.

9. Si te preocupa la privacidad, mira bien que mandas y mide tus palabras. El correo electrónico no puede garantizarte la confidencialidad. Cada mensaje pasa por un buen montón de servidores desde que lo emite el remitente hasta que llega a su destinatario. No es cuestión de ser paranoico, pero sí de ser realista. Si te preocupan estos temas, un gran amigo me

envió este link a un pequeño pero muy interesante artículo relacionado con la seguridad de mensajes y llamadas, que yo también te recomiendo:

<http://www.paginal2.com.ar/diario/cdigital/31-162811-2011-02-22.html>

10. Acostúmbrate a usar otras cosas, no sólo el correo. Existe el SMS, el chat, el móvil, Twitter, hasta un bar con unos cafés o unas cervezas... muchas cosas y maneras que a veces cumplen mejor su objetivo que un *email*. La vida es más fácil si para cada cosa se usa la mejor herramienta.

Para terminar, no te agobies. Un poco de tiempo ahora te permitirá ahorrar muchísimo tiempo más adelante. No hace falta hacerlo todo en un rato. Con paciencia y un poco de dedicación se domestican hasta las fieras y, que se sepa, afortunadamente el correo no muerde. ■

**Javier Angulo**

Registrador de la Propiedad

# MASTER EUROPEO



## DERECHO AGROALIMENTARIO AGROAMBIENTAL Y RURAL

### INFORMACIÓN E INSCRIPCIÓN

Plaza San Pablo, nº4, 47011 Valladolid (Edificio PP. Dominicos)  
Teléfono y Fax: 983 331 422 \* info@ceucyl.com \* www.ceucyl.com

### ÁREAS

**I.** Definición y justificación del Derecho Agrario. • **II.** Política de las estructuras agrarias. La PAC. • **III.** Política del mercado de productos agrarios. • **IV.** Empresa agraria. • **V.** Estructuras productivas. Contratos agrarios y agroindustriales. • **VI.** Desarrollo rural y ordenación del territorio. • **VII.** Tutela ambiental. • **VIII.** El agua y su uso agrario. • **IX.** Calidad agroalimentaria y denominaciones de origen. • **X.** Biotecnología y seguridad alimentaria. • **XI.** Paisajismo.

### DURACIÓN Y CALENDARIO

500 horas repartidas desde la segunda quincena de Octubre de 2010 hasta Junio de 2011.

### CO-ORGANIZA



### CON EL APOYO DE



### CON LA COLABORACIÓN DE

CECALE / Junta de Castilla y León / Denominación de Origen "Ribera del Duero" / Denominación de Origen "Rueda" / Grupo El Árbol / Grupo Siro

### ACUERDOS INTERNACIONALES

IHEDREA (Institut des Hautes Etudes de Droit Rural et d'Economie Agricole), Paris (Francia), IPB-Instituto Politécnico de Bragança (Portugal)





José Torres

*“El proceso de análisis y reducción de gastos es una dinámica en la que el Colegio está inmerso día a día”*

José Torres García es en la actualidad, y desde hace cuatro años, titular del Registro de Málaga Nº 11. Tomó posesión en febrero de 1989 en el Registro de Grazalema. Tras esta plaza, estuvo al frente del Registro de Montoro, desde 1990 hasta 1993. Posteriormente, fue Mijas Nº1 su destino, lugar en el que desempeñó su actividad registral hasta 2008. Hoy, José Torres es el tesorero de la Junta de Gobierno del Colegio, y dado que ésta considera que, en el marco de transparencia y acercamiento a los colegiados que debe presidir su actuación, es importante que los mismos conozcan el perfil de cada uno de sus miembros y los proyectos que inspiran su labor al frente de cada una de las Vocalías, qué mejor oportunidad que la que ofrece la revista Registradores para lograr ese objetivo.

**Pero ésta no es su primera experiencia en labores corporativas.**

En efecto, desde el año 1994 he desempeñado funciones colegiales como miembro de la Comisión de OOLL de Andalucía, secretario de la Junta Territorial y Delegado Provincial de Málaga. Y francamente, creo que en toda Junta Nacional deben existir miembros que hayan trabajado en los distintos Decanatos autonómicos y sean registradores en sus territorios, al objeto de que la perspectiva territorial se incardine en “la villa y corte”, sin perjuicio de la labor de integración de la Asamblea de Decanos.

**P**or ello, la primera pregunta que planteamos a José no puede ser otra. ¿Cuáles fueron las razones que le impulsaron a formar parte del proyecto que culminó con su participación en la actual Junta de Gobierno?

Cuando recibí el ofrecimiento, mi reacción fue una

mezcla de honor y temor, pues siempre halaga que se acuerden de uno para desempeñar funciones colegiales, pero al mismo tiempo eres consciente de la responsabilidad que asumes. Tras una meditada reflexión compartida con la familia (la gran sacrificada en este tema), mi respuesta

fue positiva, pues el proyecto que encabezaba Alfonso era y es ilusionante por su espíritu integrador de las distintas formas de ver el presente y futuro de nuestra función, desde mi posición de registrador de a pie que no forma parte de ninguna asociación de compañeros.

**Entrando ya en el ámbito de su Vocalía, ¿cuáles fueron las primeras actuaciones que realizó al hacerse cargo de la misma?**

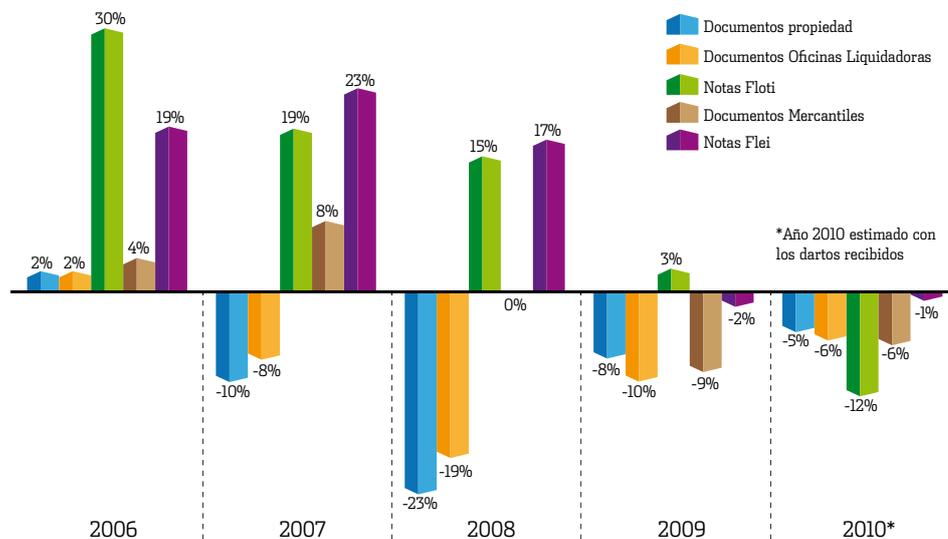
La primera decisión en materia económica que tuvo que acometer la Junta de Gobierno fue la relacionada con la elaboración de los Presupuestos Colegiales para el año 2010. Al final, debido a la incertidumbre existente sobre la evolución económica y el escaso tiempo disponible para la elaboración de unos nuevos presupuestos con el evidente rigor exigido.

Posteriormente, se procedió a reorganizar el servicio, que hasta entonces se incardinaba en la existencia de una Gerencia, la cual, si bien cumplió su función en el pasado, resultaba obsoleta para afrontar la nueva estructura colegial. Con tal finalidad, se han traspasado las funciones en materia laboral del mismo al Departamento de Recursos Humanos, de nueva creación; este nuevo departamento, encargado de todos los asuntos laborales, ha permitido la configuración de un Departamento Financiero con dedicación exclusiva a todos los ámbitos económicos del Colegio, así como la reestructuración del mismo, estando ya en mi puesto de tesorero. Pese al gran esfuerzo inicial me ha permitido conocer con detalle la estructura y organización del Colegio, todos los asuntos económicos colegiales, así como las personas con competencias en cada una de ellas.

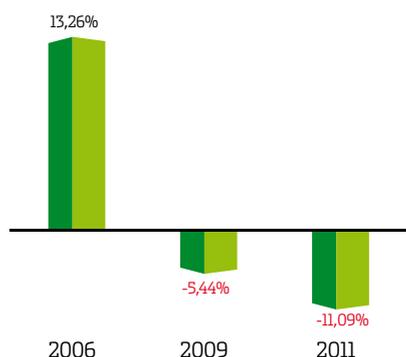
**Una vez adoptadas esas medidas, ¿qué retos se planteó el nuevo departamento en el marco de la política económico-financiera colegial?**

El objetivo prioritario fue la realización de los estudios y la elaboración de los informes necesarios de cara a la

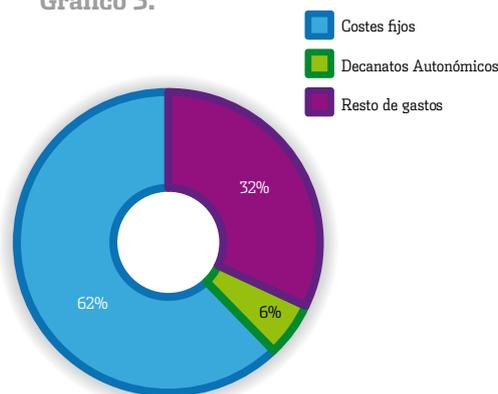
**Gráfico 1. Variaciones Anuales Documentación Registros de la Propiedad**



**Gráfico 2. Variación Presupuesto Ingresos con respecto al ejercicio anterior**



**Gráfico 3.**



elaboración de los Presupuestos Colegiales para 2011 bajo dos premisas fundamentales: la adecuación de los gastos a los ingresos previstos y correlativamente el no incremento de las cuotas colegiales, dentro de una política de rigor y austeridad, que siempre ha de presidir la actuación de esta Vocalía, pero más aún si cabe en los difíciles tiempos que vivimos.

Es por ello que se hacía imprescindible un análisis exhaustivo de la evolución de la documentación presentada en los Registros:

- En los documentos de propiedad y de oficina liquidadora, se puede

constatar una evolución a la baja desde 2007, año de comienzo de la crisis económica. En los documentos mercantiles, igualmente, el crecimiento negativo comienza a partir de 2008.

- Las peticiones de notas al servicio FLEI y FLO-TI también disminuyen a partir de 2009 y 2010, respectivamente.

**GRÁFICO 1.**

Por consiguiente, podemos observar en el siguiente gráfico la evolución a la baja en el presupuesto de ingresos colegiales de los últimos años:

**GRÁFICO 2.**

**Por tanto, dada la disminución de los ingresos anualizada, los gastos deberían reducirse en una proporción similar. ¿No es cierto?**

En efecto, así es. Sin embargo, hay que tener en cuenta los costes fijos que el Colegio tiene que hacer frente de forma "inapelable", y que, además, en algunos casos, deben incrementarse por el IPC de acuerdo a la normativa vigente (como pueden ser las prestaciones del Servicio de Previsión Colegial o los costes de personal). Estos costes fijos representan aproximadamente un 62% del total de gastos, como muestra el siguiente gráfico:

**GRÁFICO 3.**

➤ Estos costes fijos son los siguientes:

COSTES FIJOS	%
Asistencia informática a Registradores	32,29%
Mutualidad	31,34%
Personal interno del Colegio	28,11%
Mantenimiento inmuebles colegiales	4,51%
Mantenimiento equipos	2,41%
Suministros (luz, teléfono...)	0,33%
Asistencia jurídica a Registradores	0,31%
Congruas	0,57%
Seguro daños equipos e inmuebles	0,13%

De especial significación para esta Vocalía por su proyección asistencial, es preciso destacar el capítulo de congruas y las ayudas concedidas en ese apartado: el número total de ayudas para los Registros asciende a 28.

Igualmente, y aunque no está incluida en este grupo de costes fijos, la Fundación Registral anualmente hace frente a las becas de preparación de oposiciones al Cuerpo de Registradores.

**¿Quiere decir con ello que no existe margen para la reducción de gastos colegiales en el marco de la política de austeridad invocada anteriormente?**

El margen de actuación para la aplicación de la política de austeridad se reduce, por lo antes expuesto, al 32% del total de gasto (38% si tenemos en cuenta a los Decanatos Autonómicos). Mas teniendo esto en cuenta, se han conseguido ahorros importantes en todas las Vocalías, que se han traducido en una disminución en el presupuesto de gastos para 2011, en términos constantes (teniendo en cuenta la inflación), de un 14% con

respecto al anterior. Son de destacar las siguientes partidas:

- **Publicaciones:** Se ha reducido significativamente el número de ediciones de libros, centrandose sus contenidos en el ámbito registral. Por otro lado, se ha generalizado el soporte electrónico en el Boletín del Colegio y la Revista Crítica; todo ello en el marco de una simplificación de trámites, tanto internos como externos, suprimiendo el papel en la medida de lo posible en las comunicaciones e informes, haciendo uso de las herramientas

telemáticas y de gestión documental.

- **Servicio de Sistemas Informáticos:** reestructuración del mismo para optimizar los recursos disponibles y ahorrar costes sin merma de la eficacia en la prestación del servicio, como tan detalladamente expuso mi compañero de Junta Joaquín Rodríguez en un número anterior de esta Revista.
- **Gastos de funcionamiento de la sede colegial en Madrid:** supresión de ciertos servicios (azafatas, jardinería...) y negociación a la baja de precios con proveedores

- **Convenio con Correos:** supresión del IVA no recuperable por el Colegio, por la facturación directa a los compañeros.
- **Racionalización de gastos ordinarios:** por ejemplo, estancia y desplazamientos de los miembros de la Junta de Gobierno, Decanos Territoriales y compañeros colaboradores de las comisiones colegiales.

**Como consecuencia de lo dicho, ¿se ha resentido la labor primordial del Colegio como representante institucional de los registradores y defensor de la función registral?**

En absoluto, sino todo lo contrario, como lo prueban las siguientes iniciativas adoptadas:

- La implantación del Centro Registral Antiblanqueo, en cumplimiento del nuevo estatus del registrador en la normativa de Prevención del Blanqueo de Capitales.
- La plena adecuación de los Registros de la Propiedad y Mercantiles a

“ Los Decanatos Autonómicos y Territoriales han hecho un esfuerzo importante de austeridad, que se traduce en un ahorro del 10% de media de sus Presupuestos para 2011 ”



las disposiciones de la Ley Orgánica de Protección de Datos.

- El traslado de los registros de la propiedad de Madrid a la nueva sede de la calle Alcalá nº 540.
- La celebración de los actos del 150º Aniversario de la Ley Hipotecaria, con la presencia por primera vez del Jefe del Estado en nuestra casa, que se desarrolló, en mi opinión, con la solemnidad y contención exigibles.

#### **¿Y qué papel han desempeñado los Decanatos Autonómicos en el logro de los objetivos económicos propuestos por la Junta?**

Los Decanatos Autonómicos y Territoriales han hecho un esfuerzo importante de austeridad, que se traduce en un ahorro del 10% de media de sus Presupuestos para 2011. Quiero aprovechar la oportunidad que me brinda este foro para agradecer a los Decanos, y especialmente a los Tesoreros Territoriales, la sensibilidad que han mostrado en esta materia, tras la primera reunión de tal tipo habida con ellos en la sede del Colegio en Septiembre pasado. Hay que destacar que, como novedad en este ejercicio y tras lo acordado en la citada reunión, los presupuestos de los Decanatos han sido remitidos al Departamento Financiero previamente a su aprobación definitiva por las respectivas Asambleas Territoriales, lo cual ha permitido ajustar dichos presupuestos en la medida de lo posible a la estrategia general de contención en el gasto.

Por otro lado, tras la información facilitada por los citados Decanatos relativa a los gastos de personal, locales

y convenios de colaboración suscritos en los respectivos territorios (y que hasta ahora era incompleta y dispersa), se está elaborando un informe al objeto de racionalizar y coordinar la política presupuestaria de los mismos para evitar agravios comparativos, sin merma de la autonomía en la ejecución, informe que será elevado a la Asamblea de Decanos previo su examen por la Junta de Gobierno.

En esta línea de cooperación, se ha acordado en la Asamblea que todos los convenios a formalizar en el futuro cuenten con el estudio previo de las áreas de SSI, LOPD y Tesorería.

#### **Y ya para terminar, ¿quiere añadir alguna cuestión que no haya sido tratada en esta entrevista y deseara resaltar?**

Quisiera subrayar la idea de que todo este proceso de análisis y reducción de gastos no se ha quedado en la mera redacción de los Presupuestos, sino que es una dinámica en la que el Colegio, con el Departamento Financiero como referente, está inmerso día a día. Como ejemplo de ello, podemos citar que uno de los proyectos para 2011 es la realización de un cuadro de mando integral, esto es, una estructura analítica de costes y de

ejecución presupuestaria que englobe y unifique todas las áreas colegiales, y que permita controlar al momento tanto dicha ejecución como la evolución de las magnitudes económicas.

Y no quiero terminar sin agradecer encarecidamente a todos los compañeros el esfuerzo que, en estos momentos de profunda crisis económica que atraviesa la sociedad española y por ende los registros, realizan con el pago puntual de las cuotas colegiales, imprescindibles para que el Colegio que les representa pueda cumplir los fines estatutariamente establecidos. ■



Uno de los proyectos para 2011 es la realización de un cuadro de mando integral, esto es, una estructura analítica de costes y de ejecución presupuestaria que englobe y unifique todas las áreas colegiales, y que permita controlar al momento tanto dicha ejecución como la evolución de las magnitudes económicas

## Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de Enero de 2011: Nulidad de las Resoluciones extemporáneas

Juan Carlos Casas Rojo

Registrador de la Propiedad

**E**l Pleno de la sala primera del Tribunal Supremo, en la reciente Sentencia de 3 de Enero de 2011, ha puesto punto y final a una avivada cuestión suscitada ya desde hace varios años, a saber la de los efectos que ha de atribuirse al transcurso del plazo para resolver por la DGRN los recursos contra la calificación registral. La existencia de criterios opuestos seguidos por diferentes Audiencias Provinciales ha llevado al alto tribunal -en el recurso de casación interpuesto contra la Sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia de 4-10-2006-, a unificar la doctrina en esta materia, en el siguiente sentido: **“El transcurso del plazo impuesto a la DGRN en el artículo 327, párrafo noveno, LH para resolver y notificar el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador determina que se entienda desestimado el recurso y comporta la nulidad de una resolución del recurso recaída con posterioridad al transcurso de este plazo”**.

En realidad, este fallo viene a seguir la doctrina mayoritaria en las Audiencias Provinciales, tal y como ya hemos ido señalando en estas páginas (véase en tal sentido el número 45, página 49), y tal y como resulta de la propia sentencia ahora dictada, que, aunque expone los argumentos de una y otra postura, cita una sola sentencia a favor de la validez de las resoluciones extemporáneas y hasta seis a favor de la nulidad.

El alto tribunal se funda en dos ideas básicas: por un lado la inaplicabilidad automática de las normas de procedi-

miento administrativo (en particular las referentes al silencio administrativo) al procedimiento registral, dadas las particularidades de éste; y por otro, la inseguridad jurídica que genera el que el Centro Directivo pueda dictar una resolución expresa en sentido contrario a una anterior presunta:

A) **Las normas de procedimiento administrativo no son aplicables al ámbito de la calificación registral con carácter general ni abstracto**, dadas las importantes **particularidades** de la función de calificación respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas, particularidades (acentuadas en la últimas reformas de la normativa hipotecaria) que justifican un tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. La revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino al civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto (artículo 3.a] LJCA) y la naturaleza de acto administrativo que tienen las resoluciones de la DGRN por las que se resuelven recursos contra las calificaciones negativas de los registradores de la Propiedad no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral en el que se desenvuelve la función de calificación de los registradores y el examen de su legalidad por la jurisdicción civil.

B) Falta de remisión concreta del art. 327 LH a las normas administrativas en materia de silencio. Los efectos del silencio se regulan de manera específica, estableciendo que el recurso se entenderá desestimado por el transcurso de un determinado plazo. Así resulta también de la utilización de la expresión "desestimación presunta" (artículo 327, penúltimo párrafo, LH, según la redacción introducida por la Ley 62/2003), del establecimiento de un régimen de caducidad automática del asiento de presentación en función de la extinción del plazo de interposición de la demanda civil contra la resolución de la DGRN (artículo citado), y del carácter potestativo del recurso ante la DGRN, como alternativa a la interposición de la demanda civil (artículo 324, párrafo primero, LH, según la redacción introducida por la Ley 24/2005)

C) Como argumento decisivo, la situación de **inseguridad jurídica** que produciría el que la DGRN pudiera modificar su decisión una vez transcurrido el plazo para resolver.

Lo trascendente de esta sentencia (y al margen de la nulidad de las doctrinas contenidas en las resoluciones anuladas) no es tanto el triunfo de una postura sobre la otra como la constatación, por un lado, del carácter especial de la función y el procedimiento registral, y por otro, de la necesidad de evitar la inseguridad jurídica que genera la posibilidad de coexistencia de resoluciones contradictorias, la presunta desestimatoria -al transcurrir el plazo de 3 meses sin resolver- y la posterior expresa estimatoria, sobre todo en los casos en que, cancelado ya el asiento de presentación, hayan accedido otros títulos al Registro como consecuencia de los asientos pendientes. ■

En realidad, este fallo viene a seguir la doctrina mayoritaria en las Audiencias Provinciales, tal y como ya hemos ido señalando en estas páginas, y tal y como resulta de la propia sentencia ahora dictada, que, aunque expone los argumentos de una y otra postura, cita una sola sentencia a favor de la validez de las resoluciones extemporáneas y hasta seis a favor de la nulidad



Vicente Guilarte

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valladolid

## La incongruente valoración de la congruencia del art. 98.2: La resolución de 2 de diciembre de 2010\*

Como es sabido la reforma introducida por la ley 24/2005 en el art. 98.2 de la Ley 24/2001 determinó la procedencia de que el Registrador calificara la congruencia del juicio de suficiencia en relación con el contenido del título presentado. Rauda para lo que la interesaba, la DGRN nos dio pronto una interpretación del nuevo precepto, absurda por irrelevante, pero que defendió con fruición como otras muchas cuestiones que los Tribunales indefectiblemente van arrumbando.

De esta manera la "congruencia" referida en la norma se interpretó con reiteración por la DGRN, a partir de entonces, acudiendo a un casuismo ejemplificador inútil por su obviedad al afirmar que no concurre aquélla si en el juicio de suficiencia "v.g. se expresa que las facultades representativas son suficientes para vender cuando se trata de una escritura de donación". (Rs. de 10, 14 y 28 de febrero de 2007).

Esta luminosa exégesis fué insistentemente expuesta por la DGRN –reiteración oportuna pues no era fácil asumir lo que el Centro Directivo interpretaba-- de forma que también nos dijo que "al expresar el Notario que las facultades representativas son a su juicio **"suficientes para otorgar el préstamo con garantía hipotecaria y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura"** resulta evidente que ese juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido en éste ya que se trata de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria" (Rs. de la DGRN

de 30 de marzo de 2007 y de 13 de febrero de 2008, entre otras).

Es decir para la DGRN, así como para los turiferarios de tan torpe causa, la "congruencia" era concepto puramente nominal, de forma que el Notario debe referir el juicio de suficiencia al concreto negocio autorizado que, al menos, ha de identificar para que uno y otro coincidan.

Ocurre que la actual DGRN ha vuelto a incidir en la pueril pero sibilina e interesada interpretación del precepto y en la Resolución de 2 de diciembre de 2010 le dice al Sr. Notario que no ha procedido correctamente. Debe "casar" semánticamente compraventa con compraventa, hipoteca con hipoteca, donación con donación, para que el Sr. Registrador pueda seguir calificando la capacidad de las partes del art. 18 L.H. Consiguientemente si se omite en el juicio de suficiencia la designación *nominatim* del negocio autorizado –"del poder resultan facultades representativas suficientes para formalizar la presente escritura" había dicho fungiblemente el Sr. Notario—el juicio es ilegítimo pues no permite al Sr. Registrador realizar la compleja tarea intelectual de comprobar que coincide la carátula de la escritura con el contrato sobre el que *nominatim* el Notario ha proyectado su sesudo juicio de suficiencia. Concluyo que aceptar esta interpretación supone denigrar la función de elaboración de las normas y degradar tanto a los funcionarios que pueden cometer tal error (Notarios) como a los profesionales que deben controlarlo (Registradores).

Una doctrina, por muy vinculante que se quiso fuera, ha de obedecer a unas pautas

\* Resolución, como prácticamente todas, nulas por extemporánea según Sentencia de la Sala 1ª de 3 de enero de 2011.

de racionalidad mínima. Y no lo es la que propicia la DGRN considerando adecuado un juicio en que se dice ser suficientes las facultades para vender e inadecuado aquél donde tan solo se dice que son suficientes para esta escritura: a los efectos de seguridad jurídica y de comprobación de la suficiencia de facultades por un profesional independiente tan inútil es el primero como el segundo juicio de suficiencia.

Sin embargo, la interesada y de nuevo absurda Rs. de la DGRN de 2 de diciembre de 2010, como ya hicieron las de febrero de 2007, considera exégesis razonable de la norma la que determina que el precepto nace para evitar que el Sr. Notario al autorizar una escritura de compraventa emita un juicio de suficiencia representativa referente a una donación. Hoy confirma la DGRN que a los efectos de reforzar la seguridad jurídica y evitar la trascendencia de este hipotético error –al parecer reiterado pues de otra forma la norma devendría ociosa-- se crea un precepto para que adicionalmente el Registrador rechace, por incongruentes, los juicios de suficiencia de la capacidad del apoderado referidos a una compraventa si el Sr. Notario autoriza una donación: la prevención como principio etiológico de la producción normativa.

Sin embargo nadie da puntada sin hilo. La doctrina expresada no es tan irrelevante pues sin ese "mínimo" al que ha reconducido la DGRN la exégesis de la congruencia del art. 98.2 desaparece todo atisbo de calificación registral de la capacidad de las partes con la consiguiente vulneración de los arts. 98.2 en la redacción dada por la ley 24/2005 y, a la vez, del art. 18 L.H. Para evitarlo la imaginación de la anterior DGRN, con esporádica continuidad en la actual, ofrece ejemplos como éste que sin duda nos dotan de un nuevo canon hermenéutico –lo innecesario de la norma como regla de la que debe partirse para dotarla de sentido hermenéutico--que incorporar a los existentes en el art. 3 del C.c.

Alternativamente, mientras la actual redacción del art. 18 L.H. persista, no podemos por menos que dejar constancia de que en el mundo del derecho la congruencia es, sin duda, otra cosa con un contenido mucho más exigente por lo que no puede compararse la valoración de la congruencia que apunta la DGRN.

La congruencia, en acepción jurídica, no es un concepto meramente formal sino, como el propio Diccionario de la Lengua manifiesta, es "la conformidad de extensión, concepto y alcance entre el fallo y las pretensiones de las partes formuladas". Por ello la valoración de la congruencia entre el juicio de suficiencia y el negocio autorizado exige que aquél sea completo pues se trata de un "juicio" y por ende, como cualquier juicio o decisión, tanto administrativa como judicial, ha de ser motivado. Tal motivación exige conocer la ligazón entre el hecho enjuiciado por el Sr. Notario (las facultades otorgadas) y la consecuencia que predica (suficiencia para realizar el negocio) pues evidentemente el juicio de suficiencia es un acto de razón y no un acto de poder. De esta manera concluiremos que un juicio de congruencia, que tenga por base la falta de expresión de facultades en que se basa el notario para emitir el juicio de valor, resulta no ya difícil sino imposible de ser realizado salvo que lo haga obviando su función de control.

Y mal que pese, es momento de que el Centro Directivo asuma los dictados judiciales que desvelan pretéritas vergüenzas y denigran la conducta de ensoberbecidos denunciantes. Lo vinculante en que se fundó el pasado quehacer del Centro y su caudal interpretativo se ha diluido radicalmente pues no ha resistido una primera confrontación jurisdiccional derribándose con estrépito. Solo vincula, como siempre lo hizo, la Instrucción de 12 de abril de 2002 tal y como con una reveladora claridad han recordado las Secciones 3ª y 7ª de la Sala de lo contencioso administrativo del TSJ de Madrid. ■

# Un retraso más que suficiente para determinar la nulidad de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (ex. Artículo 327 de la Ley Hipotecaria)

Xavier  
O' Callaghan

Magistrado  
del Tribunal  
Supremo.  
Catedrático de  
Derecho civil

## I.- EL CASO EN SANTA MARÍA LA REAL DE NIEVA

Un Notario de Madrid autoriza una escritura de compraventa que es presentada en el Registro de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva. Allí, la registradora de la propiedad suspende la inscripción por no relacionarse en ella los términos del poder de la representante de la vendedora de forma suficiente para permitir su calificación y no acompañarse tampoco copia autorizada de la escritura de poder.

Aquel notario interpuso recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y Notariado cuyo expediente es elevado el 22 julio del 2002. Y la resolución que ésta dicta el 29 de septiembre de 2005 estima el recurso y revoca la calificación de la registradora.

Cuando recayó dicha resolución los otorgantes de la compraventa habían subsanado por su cuenta, mediante la exhibición de la escritura de poder de representación, las deficiencias opuestas por la registradora y la escritura había sido inscrita prescindiendo del recurso gubernativo interpuesto por el notario.

Cabe recordar que el artículo 327, en su párrafo noveno, Ley Hipotecaria introducido el artículo por Ley 24/2001, de 27 de diciembre, con sucesivas posteriores modificaciones, dispone:

*"La Dirección General deberá resolver y notificar el recurso interpuesto en el plazo de tres meses, computados desde que el re-*

*curso tuvo su entrada en Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución se entenderá desestimado el recurso quedando expedita la vía jurisdiccional, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que ello diere lugar".*

A su vez, el artículo 43 de la Ley 30/1992, 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, contempla los efectos positivos del silencio administrativo.

Así, se puede entender que si en el plazo de tres meses no ha resuelto la Dirección General, se produce automáticamente la resolución administrativa presunta por silencio administrativo, considerándose desestimado el recurso gubernativo presentado ante la Dirección General aunque dicte una resolución expresa en sentido contrario después. O bien, aplicando este artículo 43, como regla general, la Dirección General de Registros y Notariado puede dictar resolución expresa más tarde, aunque haya transcurrido el plazo de tres meses, como ha ocurrido en el presente caso.

## II.- EL CASO ANTE EL JUZGADO Y LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE SEGOVIA

La registradora de la propiedad interpuso demanda de juicio verbal contra la resolución expresa de la Dirección General de Registros y Notariado por medio de abogado (un prestigioso catedrático de Derecho civil



de Valladolid) y procurador, interesando la nulidad de la misma por ser extemporánea, ya que se dictó más de 40 meses después de haber recibido el expediente y también se refiere al contenido, cuestión de fondo de la escritura cuya inscripción fue suspendida y los interesados la subsanaron al margen de la actuación conflictiva.

El problema práctico planteado en este tema es la existencia de las opuestas posturas adoptadas por las distintas Audiencias Provinciales. La mayoría de éstas se había pronunciado a favor de la nulidad de la resolución recaída extemporáneamente, una vez transcurrido el plazo que marca la Ley Hipotecaria para estimar que se ha producido resolución por silencio negativo.

La sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Segovia, de 21 de abril de 2006 estimó la demanda declarando la nulidad de la resolución de la Dirección General de Registros y Notariado dictada tan extemporáneamente. Dijo que procedía declarar la nulidad de la resolución recurrida pues, una vez transcurrido el plazo de los tres meses, el acto presunto por silencio administrativo es firme en vía administrativa y tampoco puede modificarse cuando no cabe ya impugnarlo en vía judicial por haber transcurrido el plazo de un año desde la interposición del recurso gubernativo; y que no era preciso resolver la cuestión de fondo planteada en torno a la interpretación del artículo 98 de la ley 24/2001 y las discrepancias sobre ella había sido superadas por la modificación introducida por la Ley 24/2005.

La Audiencia Provincial, Sección 1ª, de Segovia, en su sentencia de 4 de octubre de 2006 confirmó plenamente la anterior, del Juzgado, desestimando el recurso de apelación que había interpuesto el abogado del Estado. En síntesis, los argumentos son: a), no puede admitirse la aplicación automática de las normas administrativas ordinarias para colmar sus lagunas en todos los casos de las resoluciones de

la DGRN, dadas sus peculiares características; (b) en el caso examinado no resulta de aplicación supletoria la normativa sobre el silencio administrativo, habida cuenta de que: (i) el artículo 327, párrafo 10, LH no se remite a ella, a diferencia de lo que sucede en otros pasajes del mismo artículo; (ii) el artículo 327, párrafo 11, LH hace desaparecer la protección que otorga el asiento de presentación, ya que vence su prórroga, al año y un día hábil desde la fecha de interposición del recurso gubernativo, que es el plazo para recurrir la desestimación presunta que se consume a los tres meses, lo cual lleva a concluir que, al menos desde ese momento, no cabe ya modificación jurídica del statu quo creado por dicha desestimación presunta, ni por interposición de un recurso judicial ni por una ulterior resolución expresa de la DGRN; (iii) las funciones y objetivos que nuestro ordenamiento atribuye al Registro de la Propiedad y las especialidades del procedimiento registral respecto a la actividad estrictamente administrativa aconsejan en este punto una regulación diversa, como preconiza una parte importante de la doctrina; (iv) la solución adoptada no causa indefensión, dado que el transcurso del plazo de tres meses permite la apertura de la vía judicial y con ella se evita una situación de incerteza sine die; (c) no resulta necesario entrar en la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, antes de su reforma por la Ley 24/2005, máxime cuando esta reforma ha venido a solventar los problemas interpretativos.

### **III.- LA SOLUCIÓN EN EL TRIBUNAL SUPREMO POR EL PLENO DE SU SALA DE LO CIVIL**

El abogado del Estado interpuso recurso de casación, que fue admitido conforme al artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por razón de interés casacional.

Por la diversidad de opiniones y posiciones judiciales encontradas, el Presidente de

la Sala Primera ordenó que se resolviera por el pleno de la Sala y asumió la ponencia. La Sala, en pleno, dictó sentencia en fecha 3 enero de 2011 (recurso 2140/2006).

Después de resaltar las discrepancias entre las posiciones de las Audiencia Provinciales, establece la doctrina sobre los efectos del transcurso del plazo para resolver por la Dirección General de Registros y Notariado, en este sentido:

*Esta Sala considera que la cuestión planteada debe resolverse en el sentido de que el transcurso del plazo impuesto a la DGRN en el artículo 327, párrafo noveno, de la Ley Hipotecaria para resolver y notificar el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador determina que se entienda desestimando el recurso y comporta la nulidad de una resolución del recurso recaída con posterioridad al transcurso de este plazo.*

Las razones esenciales por las que se posiciona en esta postura, coincidente con la de la registradora de la propiedad de Santa María la Real de Nieva, son, en primer lugar, porque en la LH se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicita la nulidad de las resoluciones de la DGRN por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la propiedad. La resolución de la DGRN no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto; sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil. De esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las resoluciones de la DGRN por las que se resuelven recursos contra las calificaciones negativas de los registradores de la propiedad no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar

efectos incompatibles con los principios del sistema registral en el que se desenvuelve la función de calificación de los registradores y el examen de su legalidad por la jurisdicción civil. En consecuencia, la determinación de si es aplicable el régimen general del silencio administrativo sobre dichas resoluciones debe hacerse teniendo en cuenta las disposiciones específicas de la LH y la interpretación de sus preceptos con arreglo a los principios que rigen la función del Registro de la Propiedad.

En segundo lugar, resulta decisivo el hecho de que la posibilidad de que la DGRN pudiera modificar la decisión una vez transcurrido el plazo para resolver crearía una situación de inseguridad jurídica; el sistema registral está encaminado a la protección de derechos de carácter privado, que no son los propios del interés general a cuya consecución va dirigida la actividad administrativa. Mientras en la regulación general del silencio administrativo opera de manera prevalente, como ha subrayado la doctrina, la voluntad de favorecer al administrado frente al ejercicio de las potestades exorbitantes por parte de las Administraciones públicas en su actividad encaminada a la protección del interés general, en el ámbito registral predomina en este supuesto la protección de los derechos de los terceros que, habiendo obtenido la inscripción de su derecho, pueden resultar afectados por el acceso al Registro de un derecho reconocido por la DGRN con carácter extemporáneo y, en algunos casos, como ocurre en el caso examinado, con varios años de retraso respecto del momento en que debió decidirse el expediente.

Así, el Tribunal Supremo ha declarado no haber lugar al recurso de casación y ha confirmado lo resuelto por las sentencias de instancia, que habían estimado la demanda formulada por la registradora de la propiedad que mantuvo desde el principio la posición que ha adoptado definitivamente el Tribunal Supremo. ■

# Profesiones

El medio de comunicación  
de las profesiones en la sociedad



<http://www.profesiones.org>

Edita Unión Profesional Asociación que representa a las  
profesiones liberales españolas

## Boletín de suscripción

Deseo suscribirme  Deseo suscribir a un amigo  
Nombre y apellidos \_\_\_\_\_  
Profesión ( y Consejo o Colegio Profesional de referencia) \_\_\_\_\_  
Dirección \_\_\_\_\_ C.P.: \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_  
Teléfono \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_ Correo electrónico \_\_\_\_\_  
Número de ejemplares: \_\_\_\_\_ Nos conoció a través de: \_\_\_\_\_

**Tarifas**  
 1 año (6 ejemplares)  España: 30 €  Unión Europea 40 €  Resto del mundo: 42 €

**Forma de pago:**  
 Cheque nominativo a favor de MALIÓN 2001, S.L. C/ Lagasca, 50 3º A - 28001 Madrid  
 Domiciliación bancaria: (cumplimentar)

Sr. Director (del Banco o Caja de Ahorros) \_\_\_\_\_  
Agencia \_\_\_\_\_ Población \_\_\_\_\_ Titular \_\_\_\_\_

Banco \_\_\_\_\_ Agencia \_\_\_\_\_ C.C. \_\_\_\_\_ Número de cuenta \_\_\_\_\_  
Ruego atienda, hasta nuevo aviso, los recibos que le pasará MALIÓN 2001, S.L. en concepto de  
suscripción a **Profesiones**, con cargo a mi cuenta corriente.

Si quiere solicitar ejemplares atrasados póngase en contacto con: [suscripcion@profesiones.org](mailto:suscripcion@profesiones.org)  
Rogamos remita boletín debidamente cumplimentado a C/Lagasca, 50 3ºB - 28001 Madrid o al nº de Fax: 91 575 86 83



# Luis del Rivero

Presidente de Sacyr Vallehermoso

El empresario Luis del Rivero recibe a la revista **Registadores**, una tarde de febrero, en su despacho del paseo de la Castellana. Hablamos del emprendedor en general y de su empresa en particular.

# D

urante la sesión de fotos abundamos en las obras del canal de Panamá y de los entresijos de la adjudicación del proyecto, así como de los detalles que nos contaron en los papeles de *wikileaks*. Del Rivero se muestra orgulloso de que a pesar de todos los intereses en juego y de tantas presiones, Sacyr-Vallehermoso consiguiera este importante proyecto.

**¿Cree que en España es comprendido por el ciudadano medio la figura del empresario?**

Creo que vamos avanzando poco a poco hacia una mayor comprensión de la figura del emprendedor, pero que todavía quedan algunos años para que la mayoría de los universitarios quieran ser empresarios en lugar de funcionarios como tradicionalmente ha pasado en España.

Además nuestro país, marcado por la religión católica, el ganar dinero no está bien visto frente a los protestantes y calvinistas que si lo fomentan en su cultura.

**¿Cuáles son las oportunidades de crecimiento de la economía española?**

Nuestras fortalezas, como ya he dicho otras veces, nuestros cinco o seis pilares de la sabiduría son: el euro, las autopistas, los aeropuertos, los hospitales, el sol y el idioma. El turismo y la construcción, que además van muy unidos, creo que son una de las grandes oportunidades. España tiene las mayores infraestructuras y equipamientos del el área del Mediterráneo, una estupenda sanidad, seguridad jurídica de verdad, y no es tan cara como otros países, aunque hay que tener mucho cuidado con los precios. También tenemos un país muy bonito, con una cultura y unos vestigios del pasado deslumbrantes, y un medio ambiente excepcional. Pero sobre todo

# “Sindicatos y empresarios deben avanzar mucho más en la reforma laboral, pese a los recientes acuerdos alcanzados”

tenemos algo que nos diferencia del resto, el sol, a diferencia de otros muchos países europeos. Y como consecuencia de ello, el turismo, además de arreglar el déficit comercial cada año, es seguramente la mayor actividad económica en España. Y debemos aprovecharnos de todo esto a conciencia.

Y me falta por destacar otra fortaleza, que creo que es imbatible si somos capaces de aprovecharla, el idioma, el castellano. Hablamos una lengua que comparten más de 500 millones de personas en el mundo, hasta 700 millones si contamos el portugués, que es una lengua hermana. Y eso es algo que no tienen vecinos tan poderosos como alemanes, franceses o italianos. No es casualidad que Telefónica, el Santander o Zara, entre otras, sean líderes mundiales. Sus gestores han sabido aprovechar las ventajas competitivas que tenían y el idioma era una muy buena.

**¿En la reforma laboral apostaría por la negociación colectiva?**

Creo que sindicatos y empresarios deben avanzar mucho más en la reforma laboral,

pese a los recientes acuerdos alcanzados, pero mi opinión es contraria a los convenios colectivos, que son un problema porque discriminan a las empresas que puedan estar bien y a las que puedan estar mal y eso es malo para la vida de ellas. Toda reforma debe tener como objetivo aumentar el empleo, disminuir el paro y el convenio colectivo en vez de ser una ayuda es un problema para la consecución de esos objetivos. La negociación debe ser en cada una de las empresas.

Tenemos que avanzar en una reforma laboral de mayor calado, pero no solo en el sentido de abaratar el despido. En España con caídas del PIB inferiores a otros países europeos el paro se ha disparado, mientras que en Alemania, Reino Unido o Italia con mayores caídas del PIB el paro ha aumentado mucho menos que en nuestro país. ¿Por qué? Pues muy sencillo, en España el paro de los funcionarios no ha aumentado mientras que en Francia las empresas están funcionarizadas y no despi-

den y en Alemania sindicalizadas y tampoco lo hacen.

Además el desempleo se mide de manera diferente en cada país y es evidente que la forma de medirlo en España no es la correcta, ya que tenemos un paro estructural muy alto, aunque este creciendo el PIB y estemos creando empleo. No es aceptable que en momentos de bonanza económica como en el 2007 con 2,5 millones de extranjeros afiliados a la Seguridad Social hubiera 1,6 millones de parados.

**¿Qué impresión tiene de la política energética? ¿Hacia dónde deberíamos caminar?**

Creo que hay un problema muy grave en el sector energético nacional, y que no es otro que la llamada moratoria

nuclear, que tiene planificado el cierre escalonado de las centrales nucleares que existen y que impide que se construyan otras nuevas. Aunque nuestro país ha crecido mucho en energías renovables, quizás incluso en exceso debido a las subvenciones, hay un tapón en este sector y es el asunto nuclear. No somos autosuficientes en energía, que además es muy cara, pero hay muchas maneras de abordar ambos problemas con valentía. Todos los políticos en privado reconocen que habría que levantar la moratoria nuclear para llegar a la autosuficiencia energética y no depender de otros países como Francia, vecino nuestro al que compramos energía y que cuenta con un parque nuclear muy potente, pero al final ningún Gobierno coge el

Mi opinión es contraria a los convenios colectivos, que son un problema porque discriminan a las empresas que puedan estar bien y a las que puedan estar mal y eso es malo para la vida de ellas

→ toro por los cuernos y aborda la cuestión. Los costes de la energía son uno de los asuntos que lastran la competitividad económica y creo que hay muchas formas de recortarlos y de ir hacia una mayor eficiencia energética.

Creo que tanto la deuda del Estado con las eléctricas, el famoso déficit de tarifa, así como la moratoria nuclear, están siendo dos losas que impiden ir hacia una liberalización real de la energía en España, que es el objetivo hacia el que se debería caminar.

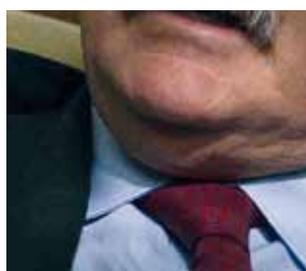
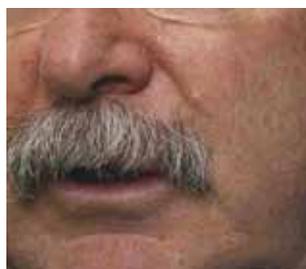
**¿Se siente orgulloso como empresario de que la internacionalización de las empresas españolas se haya incrementado, en no mucho tiempo, casi en un 40% del PIB?**

Por supuesto, se trata de un camino sin retorno que debemos hacer todas las compañías españolas a partir de un cierto tamaño y con vocación de futuro. Nosotros, desde Sacyr fuimos de los pioneros de la internacionalización del sector constructor español cuando en 1996 nos lanzamos al mercado de infraestructuras chileno, en el que desde entonces hasta ahora hemos invertido casi 2.000 millones de euros, con cientos de kilómetros de autopistas construidas. El pasado mes de enero de este año en apenas cuarenta y ocho horas ganamos dos concursos en Chile para la construcción de dos nuevas autopistas con una cartera de ingresos de más de 1.500 millones.

Para SyV la internacionalización es un objetivo irrenunciable, más ahora con el fuerte recorte de licitaciones de obras. Y le aseguro que estamos en marcha en este asunto. En la última junta de accionistas de Sacyr Vallehermoso quise destacar que las nueve primeras obras ganadas por la compañía en el ejercicio 2009

por volumen de dinero fueron en el exterior y que había que llegar a la décima obra adjudicada, que fue la nueva sede de Repsol en Madrid, por 127 millones de euros, para encontrar el primer contrato en España. Y que eso ha pasado en la mayor parte de las áreas de la compañía, ya que las cuatro primeras adjudicaciones de Sacyr Concesiones en 2009 fueron en el exterior, igual que las dos primeras de nuestro grupo de servicios Valoriza.

Por darle unas cifras que creo que son relevantes, en estos momentos SyV tiene una cartera de obras y servicios de unos 55.000 millones de euros, con un ebitda futuro de casi 20.000 millones, lo que garantiza nuestro desarrollo durante muchos años, y de esta cartera, cerca del 60% ya se encuentra en el exterior.



**¿Qué nos cuenta del canal de Panamá?**

No creo que sea una exageración decir que la ampliación del Canal de Panamá es una de las grandes obras de ingeniería civil del siglo XXI, que logrará aumentar en un 40% la capacidad de tránsito de mercancías de las actuales vías marítimas que unen el Atlántico con el Pacífico. Y es bastante evidente que estas obras son ahora mismo nuestro escaparate internacional, la enseña que paseamos por el mundo y de la que estamos orgullosos. Quizás no ha pasado el tiempo suficiente para reflexionar que el consorcio GUPC que lideramos fue capaz de ganar en un concurso, por cierto absolutamente modélico en todos los sentidos por parte de la Autoridad del Canal de Panamá (ACP), pese a determinadas injerencias que

luego se han hecho públicas en Wikileaks, a compañías como la norteamericana Betchel, un gigante mundial de las infraestructuras, que además concursaba con la japonesa Mitsuhi, uno de los mayores consorcios industriales del mundo. Y como es público hay que insistir que GUPC logró la mejor puntuación técnica (4.088 puntos) y económica (3.118,8 millones de dólares) por las obras, de manera que la oferta fue imbatible.

Además, es un honor para mí asegurar que las obras van a su ritmo y que en febrero hemos comenzado a poner el hormigón, lo que es un paso decisivo de esta obra.

**El Ministerio de Fomento ha frenado su inversión en obras públicas ¿Cómo debe su empresa o las empresas españolas reestructurar la cartera de pedidos?**



No tengo que contarle la importancia que tiene el sector de las infraestructuras en el PIB nacional, que es muy alta, ni que las grandes constructoras españolas se han convertido en los últimos años en grandes grupos de servicios e industriales, que actúan en sectores muy dispares, siempre con una gran profesionalidad. Ahora que la crisis financiera y sus ramificaciones ponen a prueba una vez más al sector de las infraestructuras, este debe encontrar las fórmulas para no detenerse, para evitar el riesgo de parálisis, que cada día será mayor si no tomamos las medidas adecuadas. Está demostrado que la construcción afecta a la mayor parte de actividades económicas de una u otra forma y su incidencia sobre la actividad y la gene-

ración de riqueza es muy alta, pero también sobre el empleo. Desde la llegada de la crisis el sector ha perdido más de un millón de puestos de trabajo. Creo sinceramente que no es bueno recortar el gasto productivo ya que será malo para la creación de empleo y la recuperación económica.

Todo indica que una de las salidas es elevar los proyectos con fórmulas de colaboración público-privada, como ha hecho recientemente el Ministerio de Fomento con la presentación de un programa inversor de estas características por valor de 17.000 millones de euros para intentar minimizar el impacto de los recortes de licitación.

Desde mi punto de vista, creo que nos encontramos con una serie de puntos fuertes para poner en marcha este programa público privado, entre los que podemos destacar tres fundamentales. El primero es el país, España, con una Administración ágil y profesional que lleva a cabo unas inversiones anuales de unos 15.000 millones de euros y que ha sabido aprovechar todos los fondos de cohesión que llegaron de Europa, sin haber renunciado a ninguno. El segundo son las empresas españolas del sector, con un nivel de solvencia y conocimiento fuera de toda duda a nivel internacional, lo que de hecho les permite estar presentes además de en nuestro país en medio mundo en muchos proyectos emblemáticos. Y el tercer punto, igualmente importante, que los dos anteriores son los recursos humanos, tanto en términos de cualificación profesional como de experiencia.

Los críticos a este plan justifican sus argumentos asegurando que el sector tiene todavía muchas incertidumbres antes de que se le puedan dar ayudas, aunque sean indi-

Ahora que la crisis financiera y sus ramificaciones ponen a prueba una vez más al sector de las infraestructuras, éste debe encontrar las fórmulas para no detenerse, para evitar el riesgo de parálisis, que cada día será mayor si no tomamos las medidas adecuadas

rectas y creen que son demasiados líos para bancos y cajas.

### **¿El parón inmobiliario como ha afectado a Sacyr? ¿Cuáles según usted son las soluciones?**

Lógicamente ha afectado a nuestra división de promoción Vallehermoso, sin duda la mayor inmobiliaria que queda en España, pero recientemente, el pasado mes de agosto de 2010 hemos tomado las medidas para garantizar su futuro y con ello apoyar al resto del grupo SyV. Concretamente, en esas fechas cerramos un plan de consolidación de Vallehermoso con los bancos y cajas acreedores por el cual durante los próximos tres y cinco años, ampliables a ocho, se congelan los intereses y el principal de la deuda de nuestra filial de promoción y además obtenemos una financiación adicional de hasta 250 millones de euros durante el periodo en vigor de este plan para asegurar la actividad de la compañía, terminar las viviendas en curso y comenzar promociones nuevas. Técnicamente la operación se puede calificar como encapsular Vallehermoso para que no pese ni drene recursos al resto del grupo SyV en los próximos ejercicios, y además ir acompañando a la filial de promoción inmobiliaria con la recuperación de su sector, que ya empieza a vislumbrarse, dado que parece que las ventas repuntan.

Este programa de consolidación financiera, que garantiza el futuro de Vallehermoso al

blindar a la filial de SyV contra la crisis, fue negociado durante meses de forma bilateral entre la promotora y SyV con las 29 entidades del pool de suelo de Vallehermoso, y fue auditado por Ernst & Young.

Tras este acuerdo con las entidades, que despejó cualquier duda sobre el futuro de su filial de promoción, Sacyr Vallehermoso tiene ya a todas sus áreas de negocio con cash-flow positivo, con lo que ello supone para las cifras globales de nuestro grupo.

Además, permítame recordarle que el grupo SyV tiene otra compañía que opera en el área inmobiliaria además de Vallehermoso, que es nuestra filial Testa, un grupo patrimonial, que cotiza en Bolsa y está especializado en alquilar edificios enteros a grandes compañías con contratos a largo plazo, y que tiene una solvencia a prueba de toda duda. Y le recuerdo que Testa acaba de completar el 100% del alquiler de la Torre SyV del Paseo de la Castellana al arrendar 17 plantas, un total de 21.000 metros cuadrados a PwC, y por consiguiente es la primera de las cuatro que pone el cartel de completo, lo que eleva además la tasa de ocupación de edificios de oficinas de Testa al 97%.

Me atrevería a calificar de inmejorable nuestro futuro en el sector inmobiliario, que hago extensivo al resto de áreas en que operamos, construcción, concesiones y servicios.

No creo que sea una exageración decir que la ampliación del Canal de Panamá es una de las grandes obras de ingeniería civil del siglo XXI, que logrará aumentar en un 40% la capacidad de tránsito de mercancías de las actuales vías marítimas que unen el Atlántico con el Pacífico

## El Mercado Voluntario de Carbono: una herramienta clave en la estrategia de cambio climático de la empresa

Desde que en 2004 el banco HSBC anunciase su decisión voluntaria de que su operación fuese "neutra" en carbono, como una medida más de su estrategia de cambio climático, el mercado voluntario de carbono no ha dejado de crecer. En 2008, prácticamente duplicó su tamaño respecto al año anterior, confirmando el interés de las empresas por acudir a este mercado para compensar las emisiones de CO<sub>2</sub> que no han logrado evitar con sus estrategias de reducción internas y avallando el rol que juega como mecanismo de lucha contra el cambio climático para todos aquellos sectores que no están obligados a reducir sus emisiones por el protocolo de Kyoto.

Entre los mecanismos que estableció el protocolo de Kyoto para luchar contra el cambio climático se encuentran los mecanismos de flexibilidad, que son

sistemas de mercado que permiten la compra-venta de asignaciones de emisiones o de reducciones de emisiones generadas por proyectos. Estos mecanismos buscan conseguir, de una forma costo-eficiente, los objetivos de reducción de los actores con obligaciones bajo el protocolo de Kyoto, a la vez que transfieren tecnología limpia y recursos a los países en vías de desarrollo. Esta ayuda al desarrollo limpio de los países no industrializados frente a las alternativas convencionales más baratas, es una obligación de los países industrializados recogida en el artículo 4 de la Convención Marco de Naciones Unidas para el Cambio Climático. Sin embargo los mecanismos flexibles, especialmente el mecanismo de desarrollo limpio, han suscitado críticas tanto por que dejan al margen a los sectores difusos, que en España constituyen entre un 50-60% de las emisiones de GEI, como por las du-

das sobre su contribución al desarrollo sostenible.

Como respuesta surgió el mercado voluntario de carbono que permite la generación y venta de créditos de carbono (reducciones de emisiones generadas por proyectos) para la compensación de emisiones de empresas, entidades públicas y particulares no obligadas por Kyoto. La compensación de las emisiones es una aportación económica voluntaria, mediante compra o donación, para adquirir una cantidad de reducciones o captaciones de gases de efecto invernadero, generadas por un proyecto, generalmente en países en vías de desarrollo, que reduce o capta la emisión de una cantidad de toneladas de CO<sub>2</sub> equivalentes a la generada en las actividades de la empresa. Los tipos de proyectos pueden ser de ahorro o eficiencia energética, de sustitución de combustibles fósiles por energías renovables, de tratamiento de residuos o de deforestación evitada o reforestación.

El interés de las compañías por compensar queda patente en el estudio publicado por Ecosecurities en 2009 sobre las estrategias de carbono que ha revelado que un 60 % de las empresas han contemplado la compensación de emisiones en los próximos 3 años. Esto, unido a las medidas de reducción internas implementadas, indicaría que la "neutralidad" en carbono de una entidad, un producto o una actividad (viajes, eventos, etc), está dentro de la agenda de las compañías. En cuanto a la localización de estas empresas, según un estudio



realizado por Ecosystem Market Place y New Carbón Finance en 2008, el 53 % de las empresas que compraron créditos de carbono en el mercado voluntario de carbono se encontraban en Europa y el 39 % en Estados Unidos. Las motivaciones para hacerlo son diferentes: el compromiso con el clima, incluido en su estrategia de responsabilidad social empresarial, el objetivo de llegar a ser una empresa "neutra" en carbono, estrategias de marketing para introducir productos o servicios cero CO<sub>2</sub>, mejora de la imagen de la empresa, o motivaciones menos relacionadas con frenar el calentamiento global como la anticipación a la regulación o la inversión. No obstante, entre estas motivaciones se impone la necesidad de responder a los grupos de interés que reclaman una acción inmediata contra el cambio climático y la ventaja competitiva que supone la "neutralidad".

Industrias líderes como Yahoo!, Intel, Dow and Rolls Royce han participado en el mercado voluntario de carbono mientras que eventos deportivos del más alto nivel como la Copa del mundo 2006 FIFA y los próximos Juegos olímpicos de 2012 fueron o serán "neutros" en carbono. También hay empresas con base en España como DKV Seguros, Liberty Seguros, BBVA o Inditex que ya han participado en este mercado.

Al mismo tiempo empresas, instituciones y ONGs de países del sur han puesto su mirada en este mercado como una alternativa de financiación a sus proyectos de desarrollo y como un mecanismo que atiende dos frentes: lucha contra el cambio climático y lucha contra la pobreza. Así, un 45 % del volumen de créditos vendidos en el mercado voluntario de carbono en 2008 procedía de proyectos en Asia y en Latinoamérica, debido a que muchas de las compañías que participan en el mercado voluntario son internacionales y operan en estas zonas, lo que mueve la demanda de proyectos que benefician a estos lugares.

Sin embargo, a pesar de las oportunidades que el mercado voluntario de carbono ofrece en la lucha contra el cambio climático, no ha estado exento de críticas. Entre 2005 y 2006, periodistas y



Su flexibilidad, su carácter innovador, sus beneficios para el clima y la pobreza así como la oportunidad que brindan a los sectores difusos para actuar, convierten el mercado voluntario de carbono en una herramienta clave en las estrategias de cambio climático

analistas compararon el mercado voluntario de carbono con "la ciudad sin ley" poniendo en duda su credibilidad y la disponibilidad de información, lo que originó un freno en la participación en este mercado tanto de los promotores de los proyectos como de las posibles entidades compradoras de los créditos de carbono. Desde 2007, se está trabajando para forjar las reglas del juego y crear estructuras que eviten la venta de "humo". Así, teniendo en cuenta que la mayoría de las críticas al sistema se centraban en la transparencia de los cálculos de reducciones de emisiones de los proyectos y en si los costes de transacción permiten alcanzar los objetivos de sostenibilidad más allá de la reducción de CO<sub>2</sub>, diferentes entidades han desarrollado metodologías y estándares como Gold Standard, Voluntary Carbon Standard, Social Carbon, Climate Community and Biodiversity, etc. que permiten cuantificar la cantidad, la calidad, la permanencia y la adicionalidad de las reducciones de emisiones de GEI que

generan los proyectos así como el beneficio social que supone para las comunidades locales. Además para paliar las críticas a la falta de información se han creado registros que permiten seguir la pista de todo el ciclo de vida del crédito de carbono, "desde la cuna a la tumba" incluyendo la fecha de generación, una numeración, todos los documentos de la certificación, la información del proyecto, todas las transferencias y las últimas cancelaciones de créditos.

Su flexibilidad, su carácter innovador, sus beneficios para el clima y la pobreza así como la oportunidad que brindan a los sectores difusos para actuar, convierten el mercado voluntario de carbono en una herramienta clave en las estrategias de cambio climático de las empresas con las garantías de rigurosidad y transparencia que los estándares y registros le confieren. ■

**Cecilia Foronda**

Responsable de CeroCO<sub>2</sub> en Ecodes

# Legal English

In the last number we looked at the lexicon specific to labour law. In this one we shall examine:  
(II) TAX LAW

**I**n order to finance public expenditure, indispensable to meet certain needs, such as education, the health care system, infrastructure, defence, etc., governments impose/levy taxes on citizens.

We can distinguish five main groups of taxes:

- a. Tax (impuesto, tribute, etc.) is used in almost all contexts, such as capital gains tax (impuesto sobre plusvalías o por increment patrimonial), corporation tax (impuesto de sociedades), tax on housing (impuesto sobre bienes inmuebles), etc.
- b. Rates (contribuciones), normally applied to local taxes.
- c. Duty (impuesto, derecho), such as excise duties (impuestos especiales sobre el consumo) on alcohol drinks, petrol and tobacco, death duties (impuesto de sucesiones) and custom duties (derechos de aduana).
- d. Fee (tasa) for an official service.
- e. Tariff (arancel).

In the UK, the three best known taxes are income tax (impuesto sobre la renta), national insurance contributions (cuotas a la seguridad social) paid by

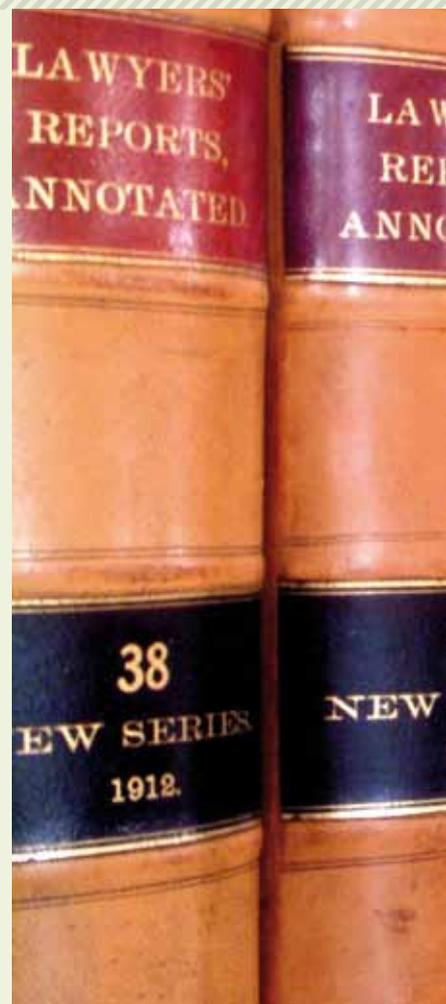
employers and employees and value added tax (impuesto sobre el valor añadido) taxing most services and commodities. As you can infer, the first two are payroll taxes (impuestos sobre la nómina) whereas the last one is a service and commodity tax.

From another point of view, taxes may be direct or indirect; direct taxes are levied on earnings whereas the second on expenditure. Taking the examples above, the first two, payroll taxes, are direct, whereas the last one, the service and commodity tax, is an indirect tax.

Income tax is the most important source of revenue (fuente de ingresos) in the UK, accounting for more than a quarter of what the government collects (recauda). Every year, in April, citizens must file (presentar) a return (declaración) of their income tax with the Board of Inland Revenue (Hacienda). Married couples may file a joint return (declaración conjunta) or separate return (declaración por separado). Income is formed by earnings from employment (rendimientos del trabajo), earnings from business (rendimientos de actividades empresariales), earnings from stock

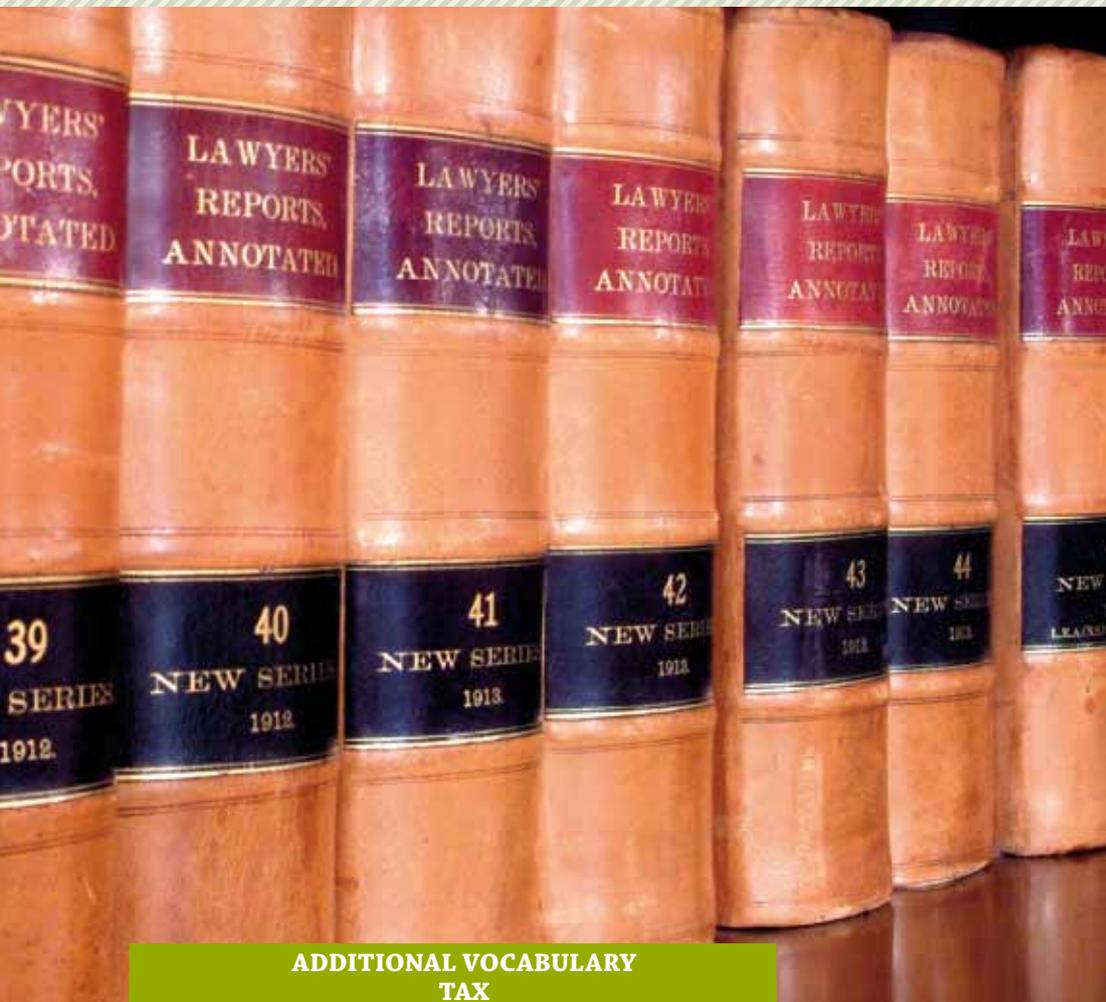
(rendimientos del capital mobiliario), etc., all under their own schedules (apartados) and specifying which earnings are in cash (dinerarias) and in kind (en especie).

The total sum of the above earnings constitutes the gross income (renta bruta o íntegra). If we deduct from this sum accepted/allowed expenses or earning-related expenses (gastos deducibles), we will have the net income which, in principle, constitutes the tax base (base imponible). However, frequently governments grant taxpayers (sujetos pasivos) some allowances, that is, certain amounts can be deducted from the taxable income such as the



**John Woodger**

Intérprete Jurado  
Ldo. en Derecho  
inglés y español



**ADDITIONAL VOCABULARY  
TAX**

<b>avoidance</b>	trying legally to minimise the tax to be paid, for example by using <b>tax loopholes</b> (gaps in the law)
<b>benefits</b>	advantages
<b>bill</b>	demand for money owed in taxes
<b>chargeable</b>	tax that may be levied on profits
<b>due</b>	tax that has to be paid by a required date
<b>efficiency</b>	ways of reducing taxes owed
<b>evasion</b>	illegally trying to not pay tax
<b>exemption</b>	a principle permitting freedom from payment of tax. For example, non-profit-making organisations may <b>claim tax exemption</b> .
<b>point</b>	date at which a tax begins to be applied
<b>relief</b>	help, allowing a company (or individual) not to pay tax on part of their income

personal income allowance, which in practice means everyone is entitled to a fixed amount free of taxes. Other allowances include pension contributions (contribución a fondos de pensiones), mortgage interest relief (intereses pagados en hipotecas), life assurance premiums (primas de seguro de vida), alimony (alimentos), etc.

After these allowances have been carried out, the tax base becomes the adjusted taxable income to which is applied the tax rate (tipos de gravamen) in

order to obtain the income tax (cuota tributaria). However, even on the income tax, some deductions are allowed, such as the married couple tax allowance (deducciones por matrimonio), allowances for each child (deducciones por cada hijo), allowances for a blind person (deducciones por invidente), allowances for the disabled (deducciones por invalidez), allowances for the elderly (deducciones por la edad del contribuyente), tax allowance for savings (desgravaciones por determinados tipos de

ahorro), tax allowance to promote house-building (desgravaciones fiscales para promover la construcción de viviendas), etc. The resulting amount is the net tax (cuota líquida).

Although Income Tax is assessed yearly (calculado anualmente), in many cases the tax is deducted at source (se retiene en origen), especially in companies, through tax withholdings (sistema de retenciones), known as pay as you earn/PAYE (retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas). ■

Aprender inglés sin libros de texto, sin deberes para mañana y sin sentarse en un aula; en definitiva, sumergirse en el idioma sin tener que salir al extranjero. Con esta filosofía nació **Pueblo Inglés** hace más de siete años.

Veinte nativos de habla inglesa y otros tantos españoles conviven durante ocho días en el idioma de Shakespeare, esa es la fórmula de Pueblo Inglés. Mas de 100 horas de inglés repartidas en conversaciones one-to-one, sesiones telefónicas, presentaciones, teatro... Así, durante todo el año en Valdelavilla, La Alberca, Pals, Cazorla o Umbría se cuelga el cartel de: "Aquí sólo se habla inglés". Detalles y fechas en [www.puebloingles.com](http://www.puebloingles.com)

¡NOVEDAD! ¿Tienes que presentar un proyecto en inglés? ¿Quieres conocer el lenguaje de las negociaciones? ¿Te vendría bien repasar vocabulario jurídico?

Si la respuesta a alguna de las preguntas es SÍ, te presentamos nuestros **monográficos**. Pueblo Inglés lanza un **seminario especial** que incluirá:

- Legal Drafting (formato y texto de contratos)
- Legal Writing (redacción de e-mails, cartas e informes)
- Legal Speaking (llamadas telefónicas, presentaciones y reuniones).

Pregunte por el **SEMINARIO LEGAL** llamando al **902 10 37 37**.



## INTERMÓN OXFAM. 50 AÑOS AYUDANDO A CAMBIAR EL MUNDO.

Un plato de comida elimina el hambre de una persona. Un tractor, la de todo un pueblo. En Intermón Oxfam necesitamos personas dispuestas a luchar contra las causas de la pobreza, las injusticias, y no simplemente contra sus consecuencias. Necesitamos gente convencida de que es posible lograr que algún día los mas desfavorecidos dejen de necesitar ayuda. Gente como tú. Gente IO.



**Intermón Oxfam**  
**Soy IO**

PARA UNO



PARA TODO UN PUEBLO



PARA AYUDAR HOY



PARA QUE ALGÚN DÍA NADIE NECESITE AYUDA

**HAZTE SOCIO 902 330 331**  
[IntermonOxfam.org](http://IntermonOxfam.org)





ERIC FRATTINI

## Del anverso de la crónica al reverso del papel

Acostumbrados a la rutina del espanto, la sacudida de un autor inquieto se vuelve imprescindible. Con Eric Frattini, los secretos de la Historia, sus calladas evidencias y la inconfesable crueldad de los hombres

al mando son pilares para una bibliografía de verdades y sombras. En *El oro de Mefisto*, de las ruinas del Tercer Reich brota la piedra de toque de una conspiración tan real como peligrosa. P.142



Sabina Berman

**“Me interesa más la gente de capacidades o valores diferentes que la gente *standard*”**

Esta mujer, que se autodefine como rebelde a los esquemas establecidos, ha publicado en 2010 una novela, *La mujer que buceó dentro del corazón del mundo*, con la que logra emocionar y sensibilizar al lector por su tratamiento del autismo y por la creación de su protagonista, la extraordinaria Karen. P.150

148



### Museos

Jean Siméon Chardin, exponente de la pintura francesa del siglo XVIII

La pinacoteca madrileña acogerá en abril al joven Ribera

154

### Opinión

El femicidio en Ciudad Juárez  
Rosa Isela Pérez, periodista



156

### Música

¿Será posible que existan fenómenos planetarios?



Fernando Martínez Laínez

**“La literatura y el periodismo de altura son ramas del mismo tronco y en lo literario pueden llegar a confundirse”**

Escritor barcelonés recientemente galardonado con el V Premio Algaba de Investigación Histórica por su libro *Como lobos hambrientos*, trabajó durante casi veinte

años en el Servicio Informativo internacional de la Agencia EFE y residió como corresponsal y delegado en Gran Bretaña, Cuba, la Unión Soviética y Argentina. P. 158



# Eric Frattini

ESCRITOR

**P**ara quienes nunca han pisado Jerusalén, Eric Frattini fue la voz de su apagado silencio. Corresponsal en Oriente Próximo y periodista de investigación, tras publicar veinte obras entre ficción y ensayo, ha regresado a los escaparates con *El oro de Mefisto*, novela donde aborda las intrigas del Pasillo Vaticano, la organización configurada para permitir la escapada de los nazis tras el derrumbamiento del Tercer Reich.

La historia, la indagación y la fuerza de personajes que, sin ser reales, conviven en armonía con figuras como Hitler, dibujan una obra marcada por el coraje de contar aquella realidad terrible y la habilidad de hacerlo en una época en que no toda la memoria es bienvenida. «*El oro de Mefisto* nace por una cuestión comercial, debido al éxito de *El laberinto de agua* y por el perfil atractivo de su protagonista, August Lienart. El laberinto de agua tuvo tres ediciones y fue traducida a once lenguas, y Espasa-Calpe

Acostumbrados a la rutina del espanto, la sacudida de un autor inquieto se vuelve imprescindible. Con Eric Frattini, los secretos de la Historia, sus calladas evidencias y la inconfesable crueldad de los hombres al mando son pilares para una bibliografía de verdades y sombras. En *El oro de Mefisto*, de las ruinas del Tercer Reich brota la piedra de toque de una conspiración tan real como peligrosa.

me propuso escribir una novela sobre el origen del mal de August Lienart. La creación de la organización Odessa, en agosto de 1944, en el Hotel Maison Rouge de Estrasburgo, y la posterior puesta en marcha del Pasillo Vaticano fueron los escenarios en que debía moverse el personaje principal, en una Europa devastada. Los personajes secundarios con los que mis protagonistas se encontraban en las páginas de la novela eran reales, como Adolf Hitler, Eva Braun, Martin Bormann, Adolf Eichmann o Allen Dulles, lo que hace que la historia sea más sencilla de estructurar.»

El camino de la crónica a la novela; del micrófono a las galeradas, es a

veces natural, y otras, el resultado de un impulso que solo uno entiende. A Juan José Millás le parece que todo está en el mismo círculo, que no hay fronteras entre inventarse las cosas y narrarlas según ocurren, pero la experiencia enseña que ponerse la chaqueta de autor no siempre es un gesto sencillo. «El salto natural de un periodista es acabar escribiendo ensayo, y desde ahí, llegar a la ficción. Yo tardé "veinte ensayos políticos" en quitarme el corsé de periodista, y después, el de ensayista, para alcanzar la ficción. Muchas veces, a los periodistas les da miedo ese salto. He sido periodista veinticinco años; he sido corresponsal en Oriente Próximo y



## Del anverso de la crónica al reverso del papel

enviado especial a más de una veintena de conflictos. Toda esa experiencia, esos lugares que pasan ante ti; esos personajes novelescos que has conocido en un hotel de Beirut, o Jerusalén o El Cairo acaban teniendo un papel en alguna de tus novelas. Al final, muchos lectores terminan preguntándote, tratándose de una novela, si esa escena, o ese documento, o personaje es real... Lo bueno del escritor de novelas es hacer creer a la gente que esa ficción que has escrito es real.»

Por mucho que la literatura alcance a demostrar que la imaginación es infinita, la Historia, cruel en sus consecuencias y cínica en las demostraciones, consigue sorprendernos con verdades cuya complejidad supera cualquier invención. En el caso de *El oro de Mefisto*, la realidad del exterminio, la procacidad nazi y lo descabellado de sus planes permitieron, no obstante, que algunos de sus ideólogos más notables escaparan del tiempo y del espacio. «Cuando

preparaba la documentación para mi ensayo *La Santa Alianza. Cinco siglos de espionaje vaticano*, encontré en Estados Unidos la información relativa al Pasillo Vaticano u Operación Convento. Su organización fue una verdadera obra de ingeniería por parte de cuatro religiosos: monseñor Montini (futuro Pablo VI), subsecretario de Estado de Pío XII; cardenal Alois Stepinac, arzobispo de Zagreb y beatificado por Juan Pablo II; Alois Hudal, obispo austriaco y rector de la Congregación de Santa María dell' Anima de Roma, así como miembro honorífico del partido nazi; y Krunoslav Draganovic, sacerdote croata y rector

del Colegio de San Girolamo de Roma. A través de este pasillo huyeron nazis como Adolf Eichmann, arquitecto de la solución final; Klaus Barbie, el carnicero de Lyon; o Josef Mengele, el Ángel de la Muerte de Auschwitz-Birkenau, entre otros. Los documentos reales de esta operación acabaron convirtiéndose en *El Oro de Mefisto*.»

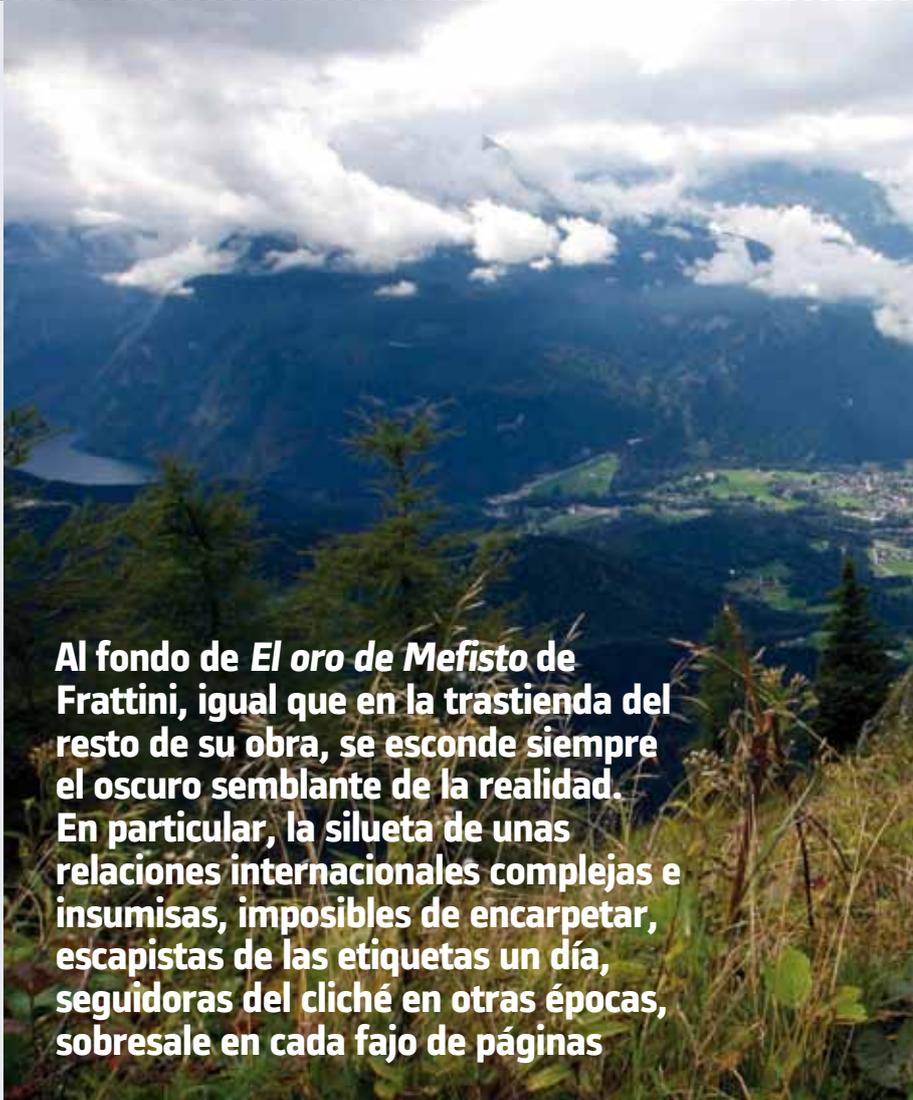
### OFICIO Y PRIVILEGIO

Frattini ha diversificado, a lo largo de los últimos años, su trabajo. La dedicación extrema al periodismo y sus esclavitudes ha dado paso a un perfil más versátil, con el que, además de poner en marcha novelas inspiradas en sucesos sobre los cuales ha investigado con denuedo, se ha convertido en profesor universitario y en asesor de servicios de seguridad de diferentes países. Llama la atención que con tantas ocupaciones sea capaz de concentrarse lo suficiente y armar un relato veloz e implacable, cuyo resultado final parece ser el fruto de muchos meses de entrega. «Yo no comienzo a escribir hasta que tengo casi el ochenta por ciento de la documentación. La redacción de la novela me ha llevado más de medio año intenso dedicado en exclusiva a eso. La documentación es lo más divertido. Soy un escritor privilegiado y me permito el lujo de pisar absolutamente todos los escenarios por los que pasan los personajes en mis novelas. Para centrar *El oro de Mefisto*, pasé veinte días viviendo en Berchtesgaden, la población cercana al Obersalzberg, el valle donde descansaban los líderes del Reich y en el que Hitler tenía el famoso Berghof. Pude pisar los cimientos del Berghof de

**Setenta años más tarde, aún cuesta entender que Europa se rindiese a un hombre como Hitler, a menudo retratado como un tipo con múltiples debilidades, mutilado en lo físico y perdido en lo espiritual**

→ Hitler; la casa de Albert Speer; la granja que Martin Bormann construyó para cultivar los alimentos que consumía Hitler; los dieciséis kilómetros de túneles que unían todas las casas de los líderes nazis... También visité la ciudad de Itaituba, en la rivera del Amazonas, donde tiene lugar una reunión entre Bormann y August Lienart; y el Hotel Sevilla de La Habana, en el cual sucede una escena del libro muy importante entre Lienart padre e hijo. Después, visité un gran número de archivos para cuestiones concretas de la novela.»

Setenta años más tarde, aún cuesta entender que Europa se rindiese a un hombre como Hitler, a menudo retratado como un tipo con múltiples debilidades, mutilado en lo físico y perdido en lo espiritual. Igual que sucede con asesinos en serie, con depravados que disfrutaban de décadas para contagiar su dolor y con criminales cuya astucia se ve más corta que la inercia del mundo para no detenerlos, es corriente preguntarse qué condujo al Führer a ejercer semejante dominio y cómo se explica el escaso aprendizaje que de sonadas catástrofes ha extraído la clase dirigente. «Hitler fue un gran producto vendido a millones de alemanes desesperanzados. Un país con un alto desempleo, en completa bancarrota, humillado por el Tratado de Versalles, con la anarquía en sus calles y grupos paramilitares que campaban a sus anchas en las calles de Berlín o Múnich. Hitler era el producto que todo alemán deseaba, y los nazis se lo dieron. El ascenso de Hitler fue posible gracias a la ineptitud y ceguera de las potencias de entonces; Gran Bretaña y Francia, que permitieron la anexión de Austria y de los Sudetes por miedo a que se iniciara la guerra. Al final, ese "silencio" fue la pólvora que Hitler necesitaba para desatar la Segunda Guerra Mundial, el 1 de septiembre, con la invasión de Polonia. Sinceramente, no creo que Europa aprendiese nada de aquel hecho.



**Al fondo de *El oro de Mefisto* de Frattini, igual que en la trastienda del resto de su obra, se esconde siempre el oscuro semblante de la realidad. En particular, la silueta de unas relaciones internacionales complejas e insumisas, imposibles de encarpetar, escapistas de las etiquetas un día, seguidoras del cliché en otras épocas, sobresale en cada fajo de páginas**

Aquí tuvo lugar la guerra cruenta de la ex Yugoslavia sin que las potencias de Europa se pusieran de acuerdo para solucionarla. Fue finalmente Estados Unidos quien consiguió, mediante el uso de la fuerza, poner fin al conflicto tras bombardear las posiciones serbias alrededor de Sarajevo y la ciudad de Belgrado. Entretanto, el señor Solana decía que íbamos por el camino de la paz, mientras los serbios seguían masacrando a civiles. Nuestros políticos, los de la Unión Europea, y las Naciones Unidas, no han aprendido nada de nada.»

Tanto en *El oro de Mefisto* como en su reciente *Los papas y el sexo*, el autor aborda el sexo como condicionante de la actitud de algunos miembros de la iglesia católica. Sabido que el sexo es, desde el tiempo pretérito, un factor poderoso y singular que circunda las relaciones humanas, apetece conocer la versión del escritor sobre por qué parece

tan importante y por qué llama la atención, ya sea de la mano de titulares o de argumentos novelísticos. «Ninguna otra religión del mundo ha debatido tanto las intimidades sexuales como lo ha hecho el catolicismo. El sexo siempre ha sido, sin duda, un gran condicionante de la propia vida, de la forma en que los seres humanos nos relacionamos. Los poderosos lo han utilizado como arma política, como arma de extorsión, pero también como arma de dominio, de los poderosos sobre los humildes, de los vencedores sobre los vencidos. Solo hace falta ver el ejemplo de los serbios ortodoxos violando a mujeres musulmanas para que estás diesen a luz a niños serbios. Estas violaciones no se llevaron a cabo por una cuestión de placer, sino de dominación, de arma política dentro de una gran estrategia de limpieza étnica. En *El oro de Mefisto*, el sexo forma parte de ese gran juego en el que se mueven



los espías y que es también un arma de extorsión.»

### SECRETOS Y VOCES

Ante investigaciones incómodas, como la chispa de *El oro de Mefisto*, las relativas al Mossad, a ETA o a la CIA, el lector tiende a retratar a un Eric Frattini enfundado en el chaleco beis de los aventureros, una suerte de moderno Poirot políglota entrenado para colarse en las cajas más ancianas de los archivos más secretos. Con todo, la búsqueda y la verdad son engorros con los que muchos prefieren no correr riesgos. Sin embargo, el autor reconoce que nunca ha sentido el empujón de la censura ni la urgencia miedosa de permanecer callado. «Jamás, jamás, se me ha puesto ninguna traba ni censura en los temas que he tratado en mis libros, ya sea en ensayo o en novela, y aún tratando asuntos complicados, como la mafia, los ase-

sinatos de los servicios de inteligencia, el servicio de espionaje papal, el sexo y los papas o la corrupción en la ONU. Con respecto a amenazas, solo tuve un pequeño incidente cuando investigaba la trama del 11-M. Mi nombre apareció en un papel en la casa del hermano de un terrorista que se inmoló en el piso de Leganés. Durante unas semanas, miré los bajos de mi coche, hasta que al final me acostumbré y dejé de mirar.»

La cuestión del espionaje vaticano despierta gran curiosidad, como si en lugar de un hecho relativamente conocido, el lector hubiera descubierto un secreto milenario. No es, quizá, el suceso, sino sus protagonistas lo que genera las preguntas y, simultáneamente, el temor, pues nada indica que el servicio de espionaje del Vaticano haya desaparecido, y mucho menos, que su influencia se extinguiera. «La Entidad, que es como se conoce actualmente el servicio

de inteligencia papal, es muy activa desde 1566. Hoy los retos son diferentes, y sus objetivos, también distintos. La persecución de los pederastas; las crisis con China por la autoridad bicéfala de la iglesia católica (la aceptada por Pekín y la aceptada por la Santa Sede); el avance de los evangélicos en detrimento del catolicismo en Brasil, El Salvador o Nicaragua, con la consiguiente pérdida de creyentes; la extraña situación de la iglesia católica en Cuba y sus relaciones con el régimen de Fidel Castro; la crisis económica que azota el mundo..., son frentes en los que está trabajando el servicio de espionaje papal. Durante los años de Juan Pablo II, la Entidad fue muy activa intentando derribar el comunismo en Polonia. Hoy, en los años de Benedicto XVI, el espionaje papal sigue siendo un arma bastante poderosa de la Santa Sede. Uno de los últimos rumores que corren por Roma es que un prelado español es el nuevo prefecto de la Entidad, pero ya sabes lo que dicen: "Para el Vaticano, todo lo que no es sagrado, es secreto".»

Como siempre cuando el creador afronta un comienzo, y pese a que, según ocurre en *El oro de Mefisto*, el final sea un dato conocido de antemano, la forma de desbrozar los acontecimientos, de colocar el paso de un personaje detrás del de otro muy distinto, o la elección de una palabra brusca en boca de un protagonista en apariencia dulce, el desarrollo de la historia implica un sinfín de decisiones. A veces, preferir un camino abre la puerta a un desenlace impensado; otras, a uno más previsible. «Creo que era Poe quien afirmaba que uno no puede comenzar a escribir una novela si no conoce el final. Eso no es del todo cierto. En mi anterior novela *El laberinto de agua*, nunca supe cómo acabaría hasta llegar al capítulo final. En *El oro de Mefisto*, el final fue lo primero que escribí: antes de poner "Capítulo

➤ l", ya tenía la cubierta diseñada y el último capítulo escrito. Mi editora me dijo: "Genial. Ahora tienes que escribir trescientas páginas para unir la cubierta con el capítulo final". Eso de saber cómo acaba una novela antes de comenzar a escribir no es siempre así. En mi caso, no lo es.»

Al fondo de *El oro de Mefisto* de Frattini, igual que en la trastienda del resto de su obra, se esconde siempre el oscuro semblante de la realidad. En particular, la silueta de unas relaciones internacionales complejas e insumisas, imposibles de encarpetar, escapistas de las etiquetas un día, seguidoras del cliché en otras épocas, sobresale en cada fajo de páginas. Se vuelve, así, inevitable que las confrontaciones entre personas cedan terreno a los conflictos entre países, a las luchas de mundos, a las salidas de tono del universo. Del polvorín de Oriente Próximo, al monomando estadounidense, la conjura china y el tapado coreano. El pronóstico del futuro se aloja únicamente en la probable teoría de las primeras planas. «Aunque pueda parecer que existe un gran antagonismo entre Washington y Pekín desde el punto de vista político, no lo hay desde el punto de vista económico. Ambos saben que uno no puede existir sin el otro y, por lo tanto, Estados Unidos sabe que China será siempre un muro de contención ante las pretensiones de Corea del Norte. Pekín y sus líderes saben que lo primero que una guerra provocaría en la región es la desestabilización económica, cuya principal víctima sería la propia China. Ni Washington ni Pekín permitirán una guerra en Asia. El conflicto en Oriente Próximo se vive desde 1948. Han pasado generaciones y generaciones testigos de la crisis y aún seguiremos siendo testigos de esta crisis. Los conflictos son malos entre vecinos, pero incluso peor entre hermanos, y eso es lo que pasa entre israelíes y palestinos. Ninguna de las dos partes desea la paz, que a punto estuvieron de alcanzar cuando a Clinton le quedaba una semana en la Casa Blanca. Clinton, Barak y Arafat se reunieron en Ramalla. En esa reunión, estadounidenses e israelíes

**"Por mucho que la literatura alcance a demostrar que la imaginación es infinita, la Historia, cruel en sus consecuencias y cínica en las demostraciones, consigue sorprendernos con verdades cuya complejidad supera cualquier invención", nos cuenta Frattini.**

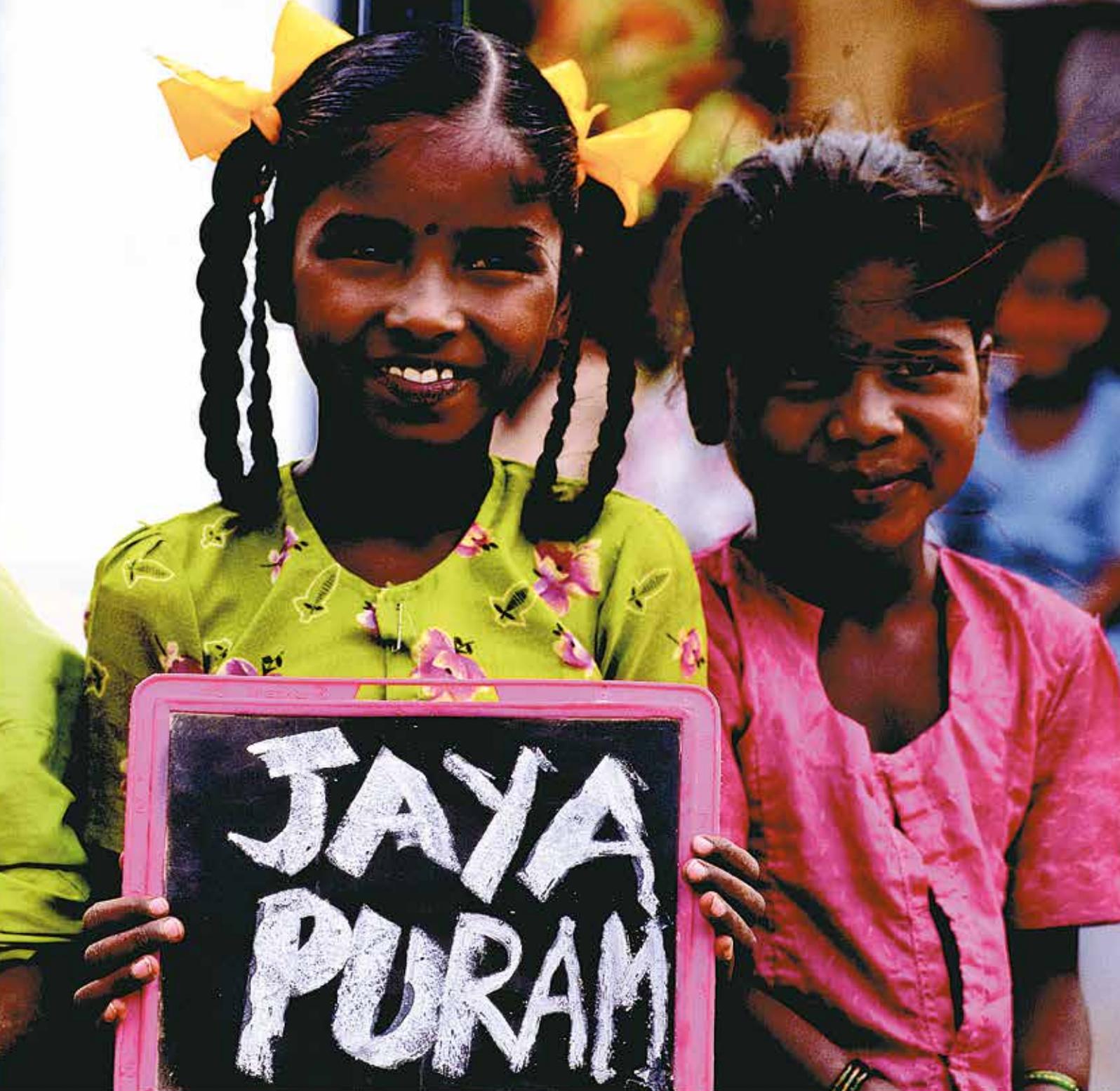


ofrecieron a Arafat la República Árabe Palestina, con la internacionalización de Jerusalén, pero Arafat no pudo aceptar por las presiones de los grupos islamistas como Hamas. Una vez más, se cumplía la leyenda que dice que un palestino no pierde nunca la oportunidad de perder una oportunidad.»

En el cenagoso contexto internacional, donde «mapa» es sinónimo de «disputa», muchos son los que discuten la prevalencia de unas naciones sobre otras. Hoy, cuando la supremacía luce, más que nunca, los galones de la calma tensa, se debate sobre la presencia de España en el concierto de los países. «En estos momentos, España no existe en la escena internacional, ni siquiera en Latinoamérica. No tiene presencia debido a la mala y errática política exterior de nuestro país en los últimos años. Sencillamente, no tenemos peso político en una Europa cada vez más centrada

en el eje Londres-París-Berlín. El actual Gobierno criticó severamente al anterior por la petición de ayuda a Colin Powell en el caso de Perejil, y ahora resulta que el Gobierno socialista solicitó ayuda a Hillary Clinton para solucionar el problema del Sáhara con Marruecos porque la ministra de Asuntos Exteriores no era recibida en Rabat. Asimismo, el Gobierno actual criticó al anterior por su política con respecto a los detenidos en Guantánamo, y ahora, gracias a WikiLeaks, descubrimos que autorizó el paso de los vuelos de la CIA "siempre que informasen antes". Esto demuestra que España no tiene presencia internacional alguna, ni peso político ni influencia como para poder convertirse, siquiera, en un peón en la escena internacional. La política exterior española, sencillamente, no existe.» ■

Por **Mónica Plaza**



**YA HA DEJADO DE SER UNA NIÑA.  
AHORA ES MAESTRA.**

Apadrina un niño y formarás parte de nuestro proyecto de futuro  
902 22 29 29  
[www.fundacionvicenteferrer.org](http://www.fundacionvicenteferrer.org)

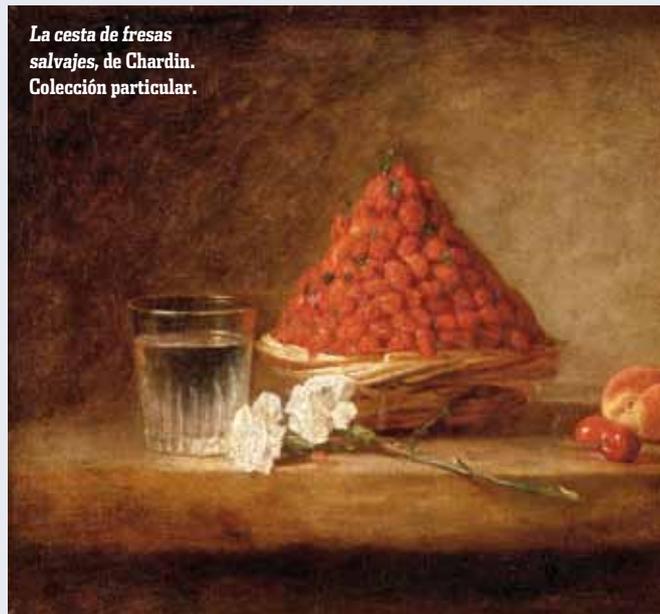
**50**  
ANIVERSARIO

Fundación Vicente Ferrer

*La joven maestra de escuela,*  
de Jean Siméon Chardin.  
Londres, National Gallery.



*La cesta de fresas salvajes,*  
de Chardin.  
Colección particular.



## PRIMAVERA 2011 EN EL MUSEO DEL PRADO

# Jean Siméon Chardin, exponente de la pintura francesa del siglo XVIII

El Museo del Prado ha abierto al público, por primera vez en España, una exposición antológica dedicada a Chardin. Desde el pasado 1 de marzo hasta el 29 de mayo de 2011 se puede conocer la obra del pintor francés, del que en España se conservan únicamente tres obras en el Museo Thyssen.

**L**a muestra presenta 57 obras de este artista, reconocido por su visión poética de las cosas y un extraordinario virtuosismo pictórico, que le convierte en un gran maestro del bodegón y de la pintura de género (escenas domésticas y familiares e imágenes de la infancia).

El recorrido de la exposición sigue un orden cronológico atravesando los aspectos más destacados desde los inicios de la vida artística de Chardin, en la segunda década del siglo XVIII, hasta los pasteles de los años setenta. El visitante se encuentra con sus más famosas creaciones junto a cuadros pocos conocidos, por tratarse de obras albergadas en colecciones particulares e incluso algunas identificadas recién-

temente. Por otra parte, en el Prado se pueden contemplar 16 obras, que no se habían incluido en la presentación italiana de la muestra (Palazzo del Diamante de Ferrara, como primera sede de la misma), entre las que cabe destacar *La raya*, una de sus pinturas más importantes; *Los atributos de las artes*, cuadro de grandes dimensiones de tema alegórico que se presta por primera vez a una exposición; o las tres versiones de la *Joven Maestra de escuela* que se reúnen en primicia para su presentación en la sede española.

Para el Prado, organizar una exposición que refleje adecuadamente los logros artísticos de la escasa producción de Chardin, ha resultado un reto notable que ha tenido la fortuna de

afrontar con Pierre Rosenberg, miembro de la Académie Française y director honorario del Louvre, como comisario y director del proyecto y como autor principal del catálogo. A su incuestionable autoridad como máximo experto sobre el artista, se suma la especial colaboración del Museo francés con el préstamo de once obras a la exposición.

### CATÁLOGO

El catálogo científico de la muestra consta de textos sobre la vida de Chardin y fichas de cada obra firmadas por el propio Rosenberg, además de un ensayo de Renaud Temperini, reconocido historiador del arte, sobre "Chardin y la pintura francesa del siglo XVIII", junto con otro ensayo de Ángel González, historiador del arte y profesor de la Universidad Complutense de Madrid, sobre "Chardin y sus críticos". La publicación, de edición en castellano, incluye también una antología de textos sobre el pintor francés, una cronología del artista, y una relación de bibliografía especializada. ■

# La pinacoteca madrileña acogerá en abril al joven Ribera

Para mostrar al público esa temprana actividad del pintor y desarrollar un contexto que permita comprender *La resurrección de Lázaro*, se ha organizado esta exposición que se podrá visitar desde el 5 de abril hasta el 31 de julio en salas de exposiciones temporales de la pinacoteca madrileña.

Cerca de treinta pinturas realizadas por José de Ribera (Játiva, Valencia, 1591-Nápoles, 1652), apodado "el españolito" por su contemporáneos, se podrán ver en la exposición que prepara el Museo del Prado para los próximos meses de abril a julio.

Recientes estudios analizan la etapa romana del pintor y de sus primeros años de actividad en Nápoles, en torno a los años 1610-1616, y gracias a ellos se ha logrado establecer un catálogo de varias docenas de obras, y definir con precisión la aportación del artista al caravaggismo local. Un episodio destacado de ese proceso fue la adquisición por el Museo del Prado de *La resurrección de Lázaro*.

## DE ORIGEN HUMILDE

Según explica Nicola Spinosa en la Enciclopedia del Prado, no se tiene casi ningún testimonio o prueba documental de la infancia y primera formación artística de José de Ribera. Por algunas fuentes italianas, de principios del siglo XVII, se sabe que ya estaba activo en Italia en 1611, al servicio del duque Ranuccio Farnesio, y que en la ciudad de Parma se consolidó como pintor de buenas dotes, según se desprende de la realización de un lienzo con San Martín y el pobre

para la iglesia de San Andrés (perdido, pero conocido por un grabado y varias copias antiguas) y por la admiración que Ludovico Carracci manifestó hacia el artista.

Es probable su traslado desde su tierra de origen a Italia ya antes de 1610, en un viaje que lo llevó primero a Nápoles, capital meridional del virreinato español, luego a Roma, y desde allí, y al servicio de los Farnesio, hasta Parma; o bien que le hizo llegar primero a Génova, y desde esta ciudad, siguiendo un itinerario de estudio por Lombardía, que entonces se hallaba bajo la tutela de Madrid, hasta la ciudad Emiliana, donde pudo estudiar obras de Correggio, Parmigianino y el propio Tiziano que pertenecían a las colecciones farnesinas.

## DE ROMA A NÁPOLES

Según datos documentales, aparece instalado en Roma con casa compartida, en Vía Margutta, con su hermano Juan, también pintor, y relacionado con la Academia de San Lucas, lo que le permitía estar en estrecha relación con numerosos artistas procedentes de Francia y los Países Bajos, comprometidos en la recuperación y desarrollo de los usos lumínicos de Caravaggio.

Sus primeras composiciones confirman esta adhesión al caravaggismo y de mayor impronta realista, señalada en parte por el biógrafo Giulio Mancini en 1620, como la representación del *Martirio de San Lorenzo*, *El Entierro de Cristo*, *Los cinco sentidos* y algunos *Filósofos*.

En 1616, después de ser nombrado académico de San Lucas, se trasladó definitivamente a Nápoles, quizá en el séquito del virrey, el conde de Osuna. Allí se casó con Caterina Azzolino, hija del pintor y marchante Giovan Bernardo Azzolino, y empezó a recibir importantes encargos, no solo del virrey y otros nobles españoles, sino también de ilustres coleccionistas italianos y extranjeros. ■



*La resurrección de Lázaro*, de José de Ribera. Museo Nacional del Prado (Madrid).

# Sabina Berman

ESCRITORA, GUIONISTA Y DRAMATURGA MEXICANA

“ Me interesa más la gente de capacidades o valores diferentes que la gente *standard* ”

Esta mujer, que se autodefine como rebelde a los esquemas establecidos, ha publicado en 2010 una novela, *La mujer que buceó dentro del corazón del mundo*, con la que logra emocionar y sensibilizar al lector por su tratamiento del autismo y por la creación de su protagonista, la extraordinaria Karen.

**Q**ué faceta de su profesión le gusta más: la poesía, la narración, el teatro o la crítica cultural?

La narración y el teatro. En la narración el trabajo queda completo en la hoja. En la narración caben cordilleras y el Océano Atlántico en la hoja. En la narración suceden eventos que sucedieron en la realidad y eventos que podrían suceder. He ahí las felicidades de la narración.

En el teatro la obra no está completa en la hoja. El teatro se completa con actores, otros creadores, y con el público. No cabe el Océano Atlántico

en escena sino de mentiras. Pero el evento es vivo e irrepetible. Esas son sus felicidades.

**Pero, entre su poesía, su teatro y su prosa ha existido una evolución. ¿Con cuál de los tres géneros se siente más cómoda?**

Con el teatro y la prosa. Dejé hacer mucho de escribir poesía. Empecé a escribir prosa por frustración del teatro. En mi caso el teatro ha sido lo social y la prosa ha sido esta comunicación de persona a persona. Me ganó el deseo de contar historias. Ése es mi trabajo. Historias verídicas que narro detalle por detalle, y entonces

llamo al resultado periodismo. Historias donde a los detalles sucedidos agregó detalles que merecieran suceder, entonces llamo al resultado ficción. Historias que se imprimen en papel o que llevan a recreaciones en el escenario o la pantalla.

**Su pasión por la naturaleza, en concreto por el mundo submarino, le facilita los argumentos o por el contrario le limita al escribir sobre otros temas.**

El mundo submarino me instala de inmediato en una belleza natural y lenta, iluminada con una luz especial: una belleza parecida a la del sueño, y sin embargo real y mucho más asombrosa que un sueño personal. El mar me llena de entusiasmo. En esto soy una bípoda pensante *standard*: el mar iluminado de sol carga el sistema nervioso de todo animal con energía vital. Paso la mitad de mis días cerca del mar o en el mar. Creo que estaré escribiendo varios años todavía sobre el mar. Y ➔



## Perfil

Es dramaturga, poeta, narradora y guionista de cine. Nace el 21 de agosto de 1956 en la ciudad de México. Estudia dos carreras, Psicología Clínica y Letras, en la Universidad Iberoamericana. Utiliza la narración y el teatro como herramientas para comunicar sus perspectivas sobre el mundo social. Es una enamorada del mar. En la temática de sus obras se aprecia su perspectiva feminista. Del mismo modo al ser considerada una mujer con mucho éxito, su crianza en la comunidad judía de México, le ayuda a escribir sobre ella.

A lo largo de su trayectoria ha recibido numerosos premios, como el de Poesía Pluridimensional Juguete 1974 por *Mariposa* y al año siguiente el Premio de Poesía Pluridimensional Maracas por Año Internacional de la Mujer. Ese mismo año, 1975, gana el Premio de la Academia de Artes y Ciencias Cinematográficas de México por la cinta *La tía Alejandra* y en 1993 y 1994 recibe una beca del Fondo Nacional para la Cultura y las Artes, además ha formado parte del Sistema Nacional de Creadores Artísticos. En el 2000 recibe el Premio María Lavalle Urbina por impulsar el desarrollo y la participación del género femenino en todos los ámbitos de la vida nacional. ■



## El mundo submarino, me instala de inmediato en una belleza natural y lenta, iluminada con una luz especial: una belleza parecida a la del sueño, y sin embargo real y mucho más asombrosa que un sueño personal

➔ pasando cada vez más días y noches en él.

**Es su enorme humanidad la que le lleva a escribir para los sectores minoritarios o la injusticia que observa en el trato hacia los desadaptados.**

Me interesa más la gente de capacidades diferentes o valores diferentes que la gente *standard*. La gente Standard: los que han sido amaestrados desde el jardín de niños hasta la universidad y como son

una mayoría creen que son lo natural. No, todos hemos sido amaestrados desde que nacemos, nadie es natural, natural. Pero los diferentes tienen esa conciencia, esa falta de arrogancia, de la que podemos aprender todos.

**En su novela *La mujer que buceó dentro del corazón del mundo*, ¿cree usted que Karen, la niña protagonista cuya vida trasciende de las páginas de libro, es la culpable del éxito? O ¿cree que es su**

### *La mujer que buceó dentro del corazón del mundo*

Es el relato de la vida de una joven autista que se enfrenta a una sociedad de seres que actúan mecánicamente y se sumergen en el pensamiento en lugar de la realidad. Cuando su tía Isabelle, persona con la sabiduría y las carencias de la cultura, que ha vivido siempre al lado del mar y no ha sabido escucharle, consigue que la niña salvaje de pelo engreñado, hable y escriba, estudie Zoología en la Universidad, y a pesar de los malos resultados y sus rarezas, llegue a ser la empresaria de pesca del atún más relevante del mundo, gracias a sus ideas naturistas que evitan el sufrimiento del preciado pez.

Karen Nieto posee una inteligencia especial que le permite quedarse con lo importante, lo del medio le sobra. No sabe mentir ya que no tiene las conexiones neurológicas adecuadas para ello. No tiene fantasía. Sabe lo que sabe y lo que no sabe. Es incapaz de pensar en el futuro. No siente esas mil cosas que sentimos los humanos en los intermedios de los sentimientos importantes. Ella consigue descubrir a lo largo de su vida que no es menos, solamente que es diferente. Y cuando se programa para algo lo hace hasta la última letra, porque no sabe desprogramarse. Karen adora el mar y lucha por asegurar la vida en los océanos. Bucea entre los delfines y los atunes del mar y pasear por su fondo la hacen realmente feliz. ■



**peculiar y sentida forma de tratar el autismo?**

¡Ja! Karen es mi gurú y yo su escribana. Así que es Karen la que tiene el éxito. Y la que se instala en el lector.

**La lucha de Karen se centra en entender a dos hombres: Descartes y Darwin. Un combate de eminencias del pensamiento que gana el británico.**

Es una locura sostener el "pienso luego existo". La joven argumenta, que primero existe y existe siempre, pero que sólo piensa a veces y cuando es estrictamente necesario, y después de existir.

**¿Qué opina de la repercusión que ha tenido su libro en España?**

Sé que se está leyendo. Eso me hace feliz.

**¿Qué han supuesto los premios recibidos en su trayectoria? y ¿Con cuál se ha sentido más satisfecha?**

Los premios... Muy joven fueron importantes para que mis obras de teatro llegaran a escena. Un premio le garantizaba a un productor que era una obra que valía su esfuerzo de montarla. Le digo qué me hace sentir exultante. Que alguien incorpore a su vida una historia que yo he redactado.

**Aparte de su amor por lo natural, ¿qué aficiones tiene? ¿Y qué espera del futuro?**

Ahora sí estoy inmersa en el estudio de lo natural. Lo natural que ocupa el 75% de la superficie del planeta. Que ocupa 75% de lo que cada humano es. Pero además, leo. Veo cine. La guerra (qué desgracia) en mi país (doble desgracia) me atormenta diario (triple desgracia).

**Y esta mujer alegría, de honda sensibilidad y atracción por los desadaptados, que cree que existe por una coincidencia, pero que considera que es fascinante existir y que está segura de qué primero es y que luego, a veces piensa, se despide humildemente de Registradores de España con un: "Gracias por sus preguntas". ■**

# escuela



En **Entreculturas** trabajamos por el derecho a la educación de todas las personas, para que los más desfavorecidos tengan una educación de calidad. **Colabora con nosotros**, porque la educación es la herramienta más poderosa para acabar con la pobreza.

## Escuelas que cambian el mundo



**entreculturas**

ONG JESUITA PARA LA EDUCACIÓN Y EL DESARROLLO

**902 444 844**

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

# El femenicidio en Ciudad Juárez

Rosa Isela Pérez

Periodista

**L**loraba en silencio desde una de las bancas más alejadas de las ventanillas. Era una africana que parecía haber dormido en la calle. Yo la veía tratando de que no me descubrieran sus ojos. Me distraje. Por un momento puse una barrera a los recuerdos que me habían endurecido la garganta.

Luego regresaba a lo que realmente importaba, mi familia estaba conmigo y eso era todo. Teníamos más de 3 horas sentados, esperando la entrevista en la Oficina de Asilo y Refugio (OAR) en Madrid, lo suficiente para que el bloque que me había impuesto para cerrar la memoria se me viniera encima. Un nudo de imágenes que definieron nuestro rumbo se abrió.

Pensé que en realidad todo ocurrió despacio, con la paciencia cautelosa de un engranaje de intereses, muy experimentado.

Cuando empecé a escribir sobre las historias de mujeres desaparecidas y asesinadas, no imaginé que después de unos años, tendría que irme del lugar donde nací, Ciudad Juárez, antiguamente conocida como Paso del Norte. Mucho menos que me daría la espalda la gente con la que trabajé.

Apoyaron la publicación de la versión de las familias de las víctimas, las hipótesis sobre las desapariciones y asesinatos, y la negligencia y corrupción del sistema de procuración de justicia. Luego me quedé sola en la trinchera del periodismo.

Mientras escribía, la mayoría de los medios de comunicación, en particular de Ciudad Juárez, daba vuelo a las versiones oficiales.

Por estas publicaciones, todo el sexenio del entonces gobernador de Chihuahua, Patricio Martínez García (1998-2004), fue de confrontación con directivos del periódico El Norte, donde yo trabajaba.

Para mí, eso no era nada comparado con las consecuencias que yo viví y lo que enfrenaría en esa oficina, donde la gente no mostraba el menor signo de complacencia, al menos aparentemente. La mujer africana no mereció la menor muestra de interés por sus lágrimas. Estaba sola. A pesar de estar con mi familia, yo me sentía igual. Tal como me vi tras la primera amenaza, aunque en un primer momento no sentí temor. Pensé que querían asustarme. No me daba cuenta de que la vida de la gente en Ciudad Juárez no tiene un costo político para los responsables de la seguridad.

A mi correo electrónico llegaban mensajes con insultos y amenazas. Algunos de ellos sólo decían: "Here, the serial killers".

Informé al director del periódico, pero no hizo nada. Ni siquiera se hizo pública la denuncia.

De las llamadas que recibió mi madre, en vano hablé nuevamente con el director del periódico. Su respuesta fue que si quería lo denunciara, pero que no tenía ningún caso porque "nosotros sabemos que los que hacen esas cosas, son los mismos que hacen las investigaciones". Nunca más hablé de esa situación con nadie del periódico.

Todo empeoró después del hallazgo de 8 mujeres asesinadas en una zona conocida como campo algo donero, en noviembre del 2001.

Con tortura, arrancaron confesiones de culpabilidad. Las familias de los acusados sufrieron intentos de secuestro y asesinato. Mario Escobedo y Sergio Dante Almaraz Mora, abogados de los acusados, fueron asesinados. En uno de estos crímenes se comprobó la participación de agentes judiciales, pero nunca se les consignó.

Gustavo González, uno de los acusados de estos 8 crímenes, murió en el penal de máxima seguridad de Chihuahua tras una cirugía por una hernia resultado de la tortura a la que fue sometido. Su familia acusó al gobierno de haberlo asesinado, pero las autoridades atribuyeron su muerte a una complicación médica.

Antes de ser asesinado, Sergio Dante Almaraz logró la libertad de Víctor Javier García Uribe, otro de los acusados, pero éste para proteger su vida se sumió en el silencio absoluto.

Una campaña de desprestigio acompañó a estas irregularidades. Pero esta vez fue dirigida a las propias familias de las víctimas, defensores de derechos

**Una campaña de desprestigio acompañó a estas irregularidades. Pero esta vez fue dirigida a las propias familias de las víctimas, defensores de derechos humanos y periodistas que denunciábamos la impunidad. Se nos acusó de manchar la imagen de la ciudad con lo que llamaron "el mito del femenicidio"**

humanos y periodistas que denunciemos la impunidad. Se nos acusó de manchar la imagen de la ciudad con lo que llamaron “el mito del feminicidio” y de lucrar con este problema.

A la campaña del gobierno se unieron medios de comunicación, empresarios y directivos de dos universidades en la entidad. Exhibieron como enemigos de la sociedad a quienes exigieron no justicia.

Todo esto coincidió con la llegada de una nueva administración gubernamental y el periódico Norte cambió su política editorial. De pronto, el tema de la violencia contra las mujeres, con suerte, ocupaba un tercer plano; en otras ocasiones, la información que escribía era modificada. Hasta que fui despedida sin justificación.

Luego se me impuso un veto laboral. La causa, me dijeron, porque había “manchado la imagen de la ciudad al escribir sobre el mito del feminicidio”.

Creí que conseguiría otro empleo y se acabarían las amenazas. Seis meses antes de ser asesinado, Sergio Dante Almaraz me dijo que directivos de Norte se habían reunido con gente del gobierno.

“Negociaron. Ahora ya ni las llamadas me reciben. Entendí que en los medios de comunicación no hay amigos”.

Así me sentía en esa oficina en Madrid, sin amigos. Esperábamos impacientes. La mayoría de los solicitantes de asilo, eran hombres. Ese día éramos los únicos mexicanos, quizá de los primeros refugiados en España.

De pronto, llamaron a la africana que, por momentos, me había puesto a salvo de la realidad.

Yo no podía creer que me encontraba con mi familia en otro país, muy lejos de donde vivíamos, que habíamos dejado todo, perdido todo, por huir.

Mi madre y a mi hermana nos despidieron llorando en el aeropuerto de Ciudad Juárez. Las amenazas habían vuelto inmediatamente después de enviar mi testimonio a la Corte Interamericana de Derechos Humanos (CoIDH) en 2009. El proceso contra México por el caso del campo algodnero estaba por llegar a su fin en esta instancia.

La CoIDH dictó medidas urgentes y provisionales a mi favor, pero el gobierno mexicano sólo ofreció un teléfono móvil por si ocurría algo. Fue claro que no había voluntad de cumplir con el mandato de la Corte. Teníamos que irnos, pero parecía imposible salir de México, encontrar redes de protección donde no las hay. Tuvimos que vivir en la capital del país durante 4 meses bajo la protección de varias asociaciones.

Después de ese periodo de búsqueda de apoyo, logramos salir rumbo a España. Tuvimos la gran fortuna de contar con un gran respaldo de personas y organizaciones internacionales.



## Periodismo de denuncia

**L**a periodista mexicana Rosa Isela Pérez se exilió en España después de ser amenazada de muerte por informar, desde el periódico local *El Norte*, de las múltiples irregularidades en las investigaciones de los crímenes de mujeres en Ciudad Juárez.

La corrupción en México y la vulneración de los derechos humanos en connivencia con las autoridades hacen de este país un “estado fallido” y sin garantías, afirma la periodista mexicana, cuya labor de denuncia le ha valido el Premio Derechos Humanos 2010 en la categoría de medios de comunicación del Consejo Nacional de la Abogacía de España.

Rosa Isela Pérez participó recientemente en las jornadas celebradas en la Casa de América, *Iberoamérica frente al feminicidio: el fin de la impunidad*, donde se reflexionó desde varios sectores de nuestra sociedad sobre la lucha jurídica y política internacional iniciada en Iberoamérica y sobre su trascendencia universal para el progreso del respeto a la dignidad de todas las mujeres. ■

Tres días después acudimos a la OAR donde nuestro origen mexicano pareció sorprenderles.

Una mujer me llamó cuando ya casi cerraban la oficina. Escribió lo que relaté sin inmutarse.

Creo que fue hasta ese día en la Oficina de Asilo y Refugio cuando pensé en la buena relación diplomática y económica entre México y España. Me preocupaba que pudiera influir en la valoración de nuestra solicitud. Sin embargo, un año después, en septiembre pasado, nos concedieron el asilo.

Casi al mismo tiempo, el Consejo General de la Abogacía Española, organización que también nos ha acompañado en este proceso, me otorgó el Premio Derechos Humanos 2010. Este reconocimiento no sólo es para mí, también para quienes han sido acallados por decir la verdad sobre lo que ocurre en Ciudad Juárez. Es una distinción que fortalece el nuevo camino que tomamos mi familia y yo al venir a España y una motivación más para seguir en la búsqueda de un periodismo respetuoso de los derechos humanos y más incluyente. ■

# ¿Será posible que existan fenómenos planetarios?

**U**na conocida ministra del gobierno socialista se refería en cierta ocasión a que con la llegada de Obama a España, cuando se encontrara con el presidente del Gobierno, Rodríguez Zapatero se iba a producir un insólito fenómeno planetario que iba a traer la paz a los pueblos del mundo.

Mientras esperamos que llegue Obama, el Magreb estalla, en Oriente Próximo se desata la violencia por doquier y China emerge sin concedernos tregua... La globalización está encima y roza nuestras cabezas sin que apenas nos demos cuenta,

tan callando. La velocidad de vértigo del siglo veintiuno nos arrastra en volandas y como viento huracanado nos deja aferrados al pasado- que por supuesto nunca vuelve- solo sujetos por la nostalgia del recuerdo de la vieja Europa. Sin embargo todo este fenómeno no nos debe asustar si nos asomamos por ejemplo al mundo de la música clásica. Como de la nada surgen nuevos artistas y lo hacen con una pujanza extraordinaria. Digo artistas y no compositores ya que desgraciadamente por ahora la creación musical está estancada en la dodecafonía del pasado siglo y enmudece como si en

música estuviera dicho todo ya... No obstante los intérpretes de hoy no solo recrean la música del pasado, nacida en esta vieja Europa, sino que se da el síntoma de que los que mejor lo hacen y la desmenuzan son precisamente los que no son europeos.

Voy a referirme, en efecto, a la reunión en un solo concierto de dos de las jóvenes promesas de las que creo que se hablará y mucho en los próximos años. Con motivo del tema cine en el curso de este año de la Orquesta Nacional, pasaron por el Auditorio Nacional de Madrid la pianista china Yuja Wang y el director de la orquesta Sinfónica de Nueva Zelanda, Pietari Inkinen, que a juzgar por su apellido puede ser de origen finlandés. Ambos interpretaron el concierto para piano número tres de Rachmaninov y después la sola orquesta con el mencionado director al frente se encararon con la Sexta sinfonía de Tchaikovski, la denominada "Patética".

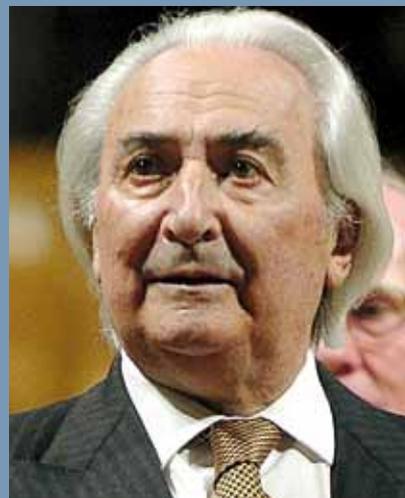
La solista me dejó boquiabierto. A sus solo veinticuatro años de edad, planteó un concierto tercero, que ya lo quisieran sacar así los más valiosos y reconocidos intérpretes. Antes de seguir digamos que este famosísimo concierto, piedra de toque de los jóvenes virtuosos que se presentan a los concursos internacionales de piano, requiere un solista con músculo y técnica excepcionales... Es dado al efectismo, como si estuviera pensado para el lucimiento del pianista, sirviendo la orquesta, nutrida en instrumentos, de velo que envuelve las diferentes melodías y que arropa al piano hasta su brillante final, en vez de consistir en diálogo entre ambos a la forma y en la forma clásica que perduró hasta Ravel o Bela Bartok. Dividido en tres tiempos, ninguno corto, el solista debe plantearlo como



## Odón Alonso, versiones llenas de musicalidad

Ha fallecido el que fue durante muchos años director titular de la Orquesta de Radiotelevisión Española, Odón Alonso. Con él se va uno de los musicazos, valga la expresión, españoles del siglo XX. Sus versiones eran una delicia de musicalidad aunque nunca supimos de donde venía su técnica directoral. En su honor diré que gracias a él y a través de una incipiente orquesta escuché, allá por los finales de los 60 y los 70 magníficas versiones de *Carmina Burana*, *Pasión de San Mateo*, *las Vísperas de Monteverdi*, donde le recuerdo a él al cémbalo y me enseñó a acercarme a la música contemporánea. Entonces supe quiénes eran Schoenberg, Halff-

ter, Luis de Pablo o Britten sin ir más lejos. Descanse en paz. ■



un todo, sin dejarse llevar de la planificación de cada tiempo concreto ya que uno engarza con el otro con aparente, solo aparente discontinuidad o división formando un todo uniforme. Humildemente creo que es así como debería plantearse, no porque lo diga yo sino porque afortunada y curiosamente se han conservados grabaciones del propio autor tocadas por él mismo, aunque las escuelas hayan provocado, sin saber porqué, que nadie lo toque como él. Sin rubatos tediosos y emborronamientos apresurados. Así fue como lo desgranó la joven artista. Solo con escuchar su entrada en el primer movimiento, me pude empezar a dar cuenta de que era un genio la que estaba tocando. Lo confirmó en cada intervención haciendo alarde, sin pasarse, de una portentosa técnica que hizo fáciles los pasajes vivace difícilísimos, con absoluta perfección en las octavas, sin dejar nunca de escucharse nítidamente el canto de la melodía. Pienso que desmayó algo en el segundo tiempo, seguramente dejándose llevar de la melancólica partitura, aunque nunca cayó en el amaneramiento. Inmediatamente los sonos del tercer tiempo le hicieron recuperar el poderío y el auditorio al final le tributó calidísimas ovaciones hasta que consiguió que volviera a sentarse al piano para tocar una recreación suya del famoso Rondó alla turca de la célebre sonata de Mozart, donde pudo lucir las mejores galas de su técnica. El público literalmente no dejaba que se fuera. Con razón. Ahora esperaremos su vuelta, si lo hace, con redoblada expectación.

Oyéndola me asaltó una duda enorme. ¿Cómo puede ser posible tener a los veinticuatro años la madurez interpretativa que otros, tan grandes instrumentistas virtuosos de la técnica pianística no consiguen en toda su

vida? Para mí no existe otra lectura que la de toparnos de frente con un auténtico genio. Ha sabido extraer lo mejor de su paso por la escuela americana y canadiense, aunque indudablemente esto ha marchado unido a la disciplina oriental del trabajo constante y diario que conduce al verdadero y sólido triunfo.

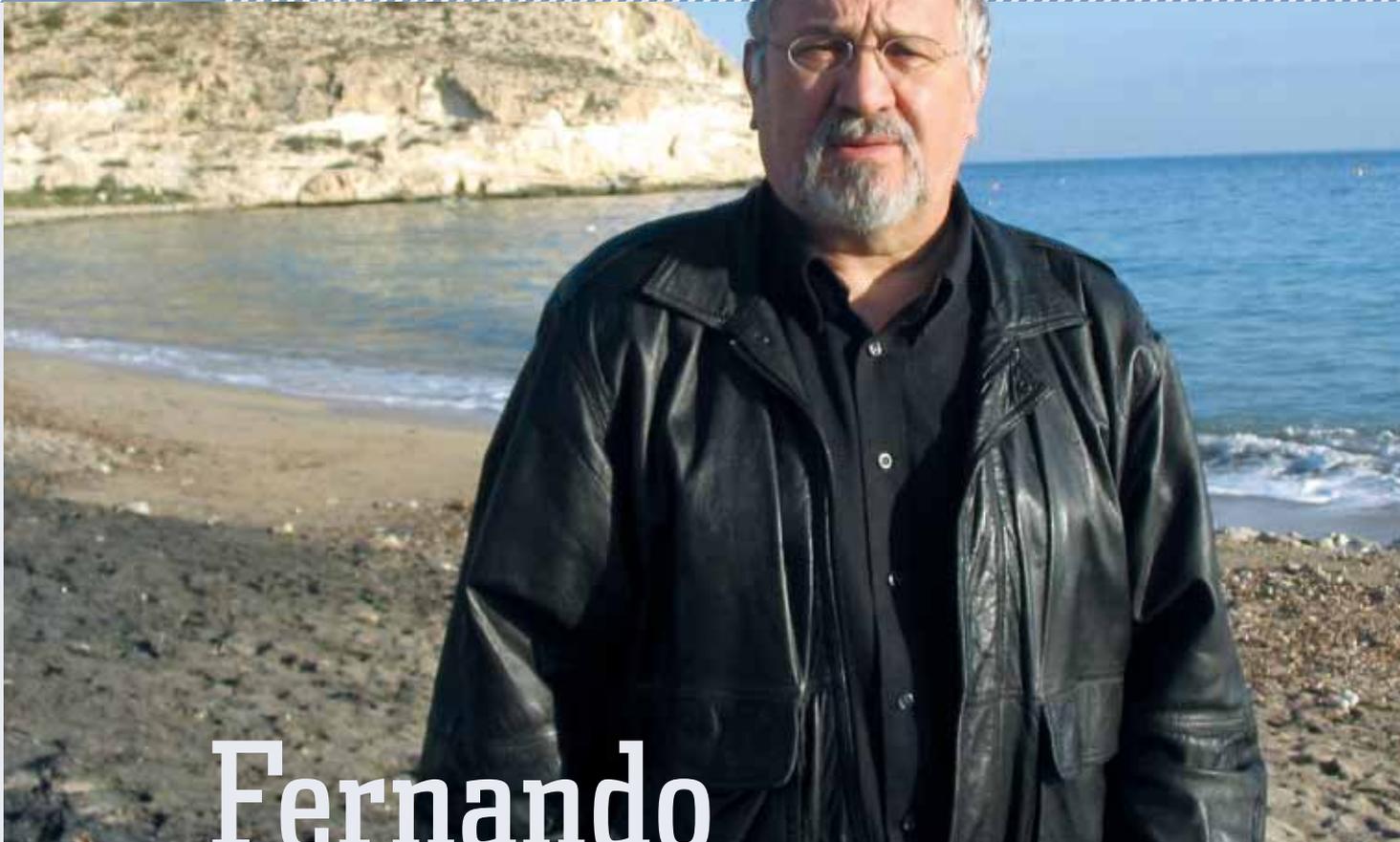
*Last but not least*, quedó el también joven director de la orquesta, Pietari Ikinen que se enfrentó a la "Patética" con seguridad de batuta y trazo pasmosos. No se puede hacer más con una orquesta en partitura tan conocida, en calidad de director invitado por una semana que debió ensayar el tiempo que pudo. Dirigió de memoria, obteniendo un formidable partido

del conjunto que se notó que tocaba con gusto. Era clarísimo en los gestos, firme la articulación, apuntando las entradas una a una, y dejando intuir con sus brazos el resultado que quería sacar. No se le fue el tempo ni dejó caer los diferentes bloques en la niebla del discurso. El tercer movimiento, la marcha fue para la orquesta el pulso de la noche, donde brillaron los distintos instrumentistas empastados y sin fallos.

Queridos lectores. Es la globalización. Ese fenómeno del que todos hablamos y que no sabemos en qué consiste. En el campo de la música, he ahí un posible ejemplo ■

Por **Javier Navarro**  
Registrador de la Propiedad

**Solo con escuchar su entrada en el primer movimiento, me pude empezar a dar cuenta de que era un genio la que estaba tocando. Lo confirmó en cada intervención haciendo alarde, sin pasarse, de una portentosa técnica que hizo fáciles los pasajes vivace difícilísimos, con absoluta perfección en las octavas, sin dejar nunca de escucharse nítidamente el canto de la melodía**



# Fernando Martínez Laínez

ESCRITOR Y PERIODISTA



La literatura y el periodismo de altura son ramas del mismo tronco y en lo literario pueden llegar a confundirse



Este escritor barcelonés recientemente galardonado con el V Premio Algaba de Investigación Histórica por su libro *Como lobos hambrientos*, trabajó durante casi veinte años en el Servicio Informativo internacional de la Agencia EFE y residió como corresponsal y delegado en Gran Bretaña, Cuba, la Unión Soviética y Argentina. Además, ha sido reportero, enviado especial y guionista de programas de radio y televisión. De su experiencia periodística y, sobre todo, de su faceta como escritor, hablamos durante esta entrevista.

**D**esde hace algunos años la novela histórica se ha situado en los primeros lugares en las preferencias de los lectores. Como escritor, ¿cómo valora el auge de este género?

Es una consecuencia lógica del vacío en materia histórica de las nuevas

generaciones (en España, al menos) a las que se ha dejado huérfanas de una gran parte de su propio pasado por intereses políticos de bajo vuelo. La gente quiere aprender más sobre la Historia, pero los libros "académicos" suelen ser bastante "duros" de lectura, y, además, sus versiones e interpretaciones del hecho histórico difieren mucho de unos autores a otros e incluso llegan a ser contradictorios. La fórmula de la novela histórica hace este aprendizaje mucho más digerible y entretenido. Además, Historia y Literatura siempre han estado muy unidas desde sus orígenes, hasta el extremo de que podemos decir que sin narración más o menos literaria no hay Historia. Añadamos a eso que la Historia está llena de enigmas que seguramente nunca serán resueltos, y ante esta incertidumbre resulta tentador interpretarla como una novela de aventuras. Para el escritor, esto tiene la ventaja de que los personajes ya le vienen dados porque están sacados de la realidad. No necesitan ser inventados, aunque luego, claro, cada autor los interprete a su gusto.

**En muchas ocasiones para comprender la obra de un escritor hay que indagar antes en sus referencias literarias. ¿Qué escritores y obras son las que más le han influido?**

Yo tuve la suerte de aprender a leer en el Quijote, que era el libro de texto de lectura que teníamos en San Antón, el colegio de los Escolapios de Madrid donde hice el Bachillerato. Reconozco que eso avivó mucho mi interés por la lectura y me dio una afición a los libros que he agradecido toda mi vida. En general, he sido un lector bastante omnívoro desde época temprana pero si tuviera que definir mis referencias literarias mencionaría tres: la novela de aventuras

clásica, siempre vigente; la novela negro-policíaca y el ensayo histórico. En cuanto a escritores, reconozco mi deuda eterna con Emilio Salgari, Jack London, Quevedo, Conrad, Dostoievski, Hemingway, Dos Passos, Conan Doyle, Galdós y Baroja. Sin olvidar a Hammett y Chandler, claro.

**La novela negra y policíaca es una de sus grandes pasiones personales y profesionales. ¿Se siente encasillado en este género a pesar de la variedad de libros que ha escrito? ¿Qué lleva a un escritor a elegir, por ejemplo, la novela negra y el thriller a la hora de contar una historia?**

He tratado de huir de los encasillamientos literarios, algo que actualmente supone nadar a contracorriente, porque el mercado del libro se basa, precisamente, en colocar a

cada escritor en el nicho que en teoría le corresponde y venderlo como tal. Escribir siempre sobre el mismo género es como el músico que solo compone música en una clave determinada, pero es cierto que el territorio de la novela negra y el thriller han sido muy influyentes en mi trayectoria literaria. Ambos disponen de una serie de recursos técnicos idóneos para reconstruir el ambiente social y las relaciones humanas del mundo actual de forma directa, sin perderse en demasiadas conjeturas de escaso interés. Ambos también permiten criticar a fondo el lado oscuro de una sociedad bastante podrida que se nos está intentando vender como el mejor de los mundos posibles.

**¿Qué elementos fundamentales debe de tener a su juicio un buen thriller?**



**He tratado de huir de los encasillamientos literarios, algo que actualmente supone nadar a contracorriente, porque el mercado del libro se basa, precisamente, en colocar a cada escritor en el nicho que en teoría le corresponde y venderlo como tal**

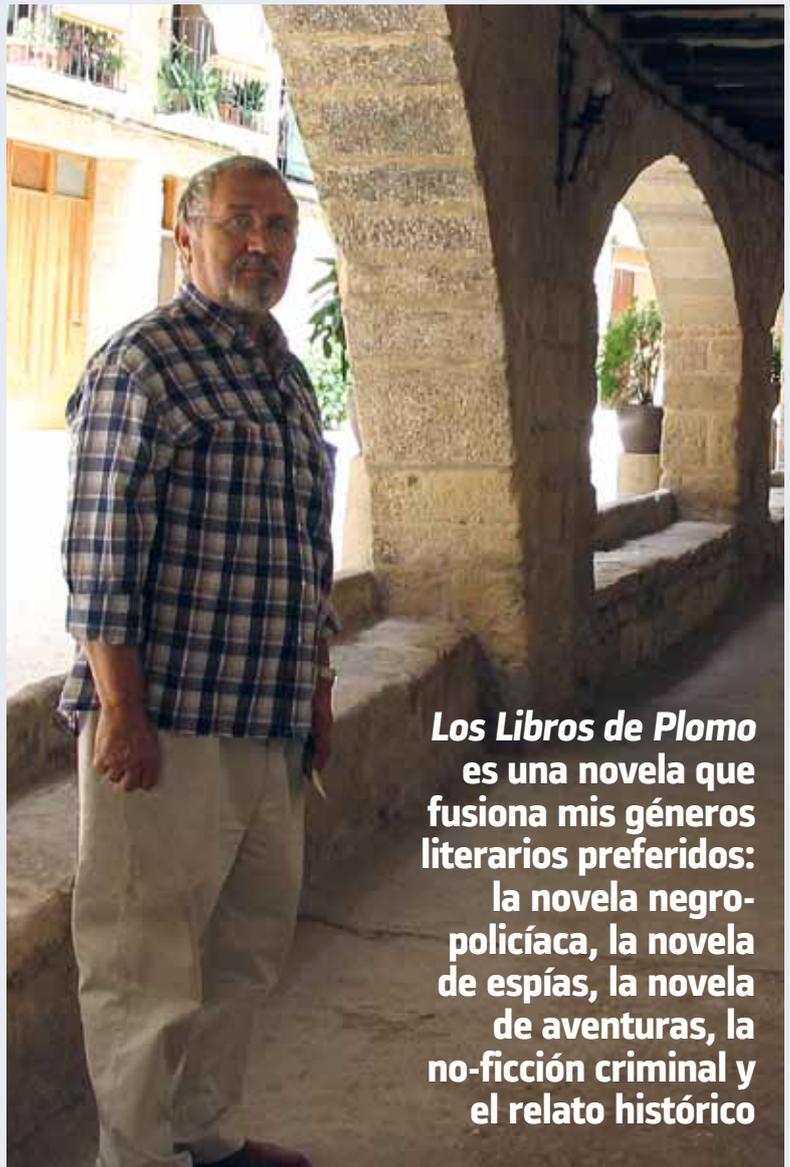
➤ Protagonismo épico y misterio. Del choque de ambos surge la trama. Eso implica tensión para mantener el interés lector, pero en lo sustancial, en un buen thriller deben predominar los valores literarios presentes en cualquier novela de otro género. El thriller que permanece es aquel que puede leerse (o releerse) con placer aunque sepamos de antemano su desenlace. Otro elemento del thriller que lo hace perdurable son los personajes. Deben estar bien contruidos porque son los catalizadores de toda la trama. Sin personajes convincentes no hay suspense.

**¿Por qué se ha menospreciado con frecuencia este género o la novela policíaca?**

Hay una actitud arrogante por parte de determinada crítica que se considera más importante y sesuda por rechazar este tipo de literatura sin ínfulas retóricas y nacida en el arroyo, aunque la lista de grandes escritores aficionados a la novela policíaca es muy larga. También es cierto que se escriben cada año miles de novelas policíacas y la mayoría de ellas son malas o bastante mediocres, pero ocurre lo mismo con las obras de cualquier otro género. Lo excelente es excepcional siempre.

**En su última obra, *Los libros de plomo*, usted juega con varios géneros literarios que dan como resultado una novela con forma de thriller que nos muestra una visión nueva e inquietante de la ciudad de Granada. ¿Qué papel juega la ciudad en la trama del libro? ¿Qué motivos le llevaron a elegir esta ciudad y no otra?**

*Los Libros de Plomo* es una novela que fusiona mis géneros literarios preferidos: la novela negro-policíaca, la novela de espías, la novela de aventuras, la no-ficción criminal y el relato histórico. Granada tiene un protagonismo propio en la novela como



***Los Libros de Plomo* es una novela que fusiona mis géneros literarios preferidos: la novela negro-policíaca, la novela de espías, la novela de aventuras, la no-ficción criminal y el relato histórico**

trasfondo y marco que influye en la trama y en los personajes. Era la ciudad ideal para encajar esta historia. Su topografía urbana, llena de recovecos, caserones, rincones y calles laberínticas la convierten en un escenario magnífico para cualquier relato de intriga. Es una lástima que el cine negro no lo haya tenido en cuenta.

**Corresponsal, reportero, enviado especial, guionista, etc. Y además, autor de biografías, ensayos, libros de viaje, novelas históricas... ¿Cómo le ha influido su experiencia como periodista en su faceta de escritor?**

La literatura y el periodismo de altura son ramas del mismo tron-

co y en lo literario pueden llegar a confundirse. Muchos grandes escritores se han forjado en el periodismo. Escribir buen periodismo es también escribir literatura. En mi caso, el periodismo ha supuesto una experiencia acelerada en la visión de un mundo tan cambiante y complejo como el actual, muy difícil de conseguir en otras profesiones. También ha influido en la orientación técnica en cuanto a la forma de escribir, tanto en los aspectos literarios como en los de búsqueda documental y aproximación a la realidad, que es, en definitiva, el magma del que extraigo los argumentos para mis libros.

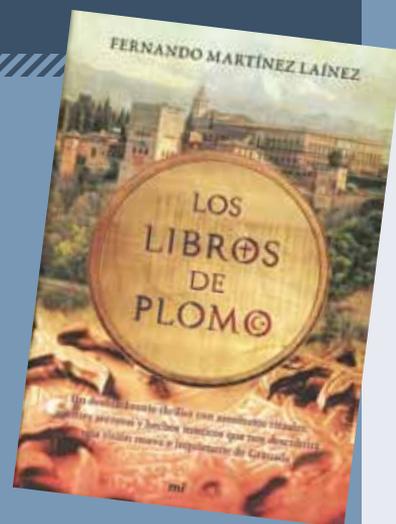
## Los Libros de Plomo

Es una novela que incorpora toda una serie de géneros que forman parte de la literatura popular: el género negro policíaco, relato histórico, de aventuras, la no-ficción criminal y la novela de espías. Una obra con forma de thriller, pero con todos los ingredientes de la literatura que aderezan el estilo del autor. Es el terreno donde Martínez Laínez mejor se desenvuelve, aunque sus incursiones en otros géneros han resultado exitosas.

Asesinatos rituales, agentes secretos y hechos místicos nos descubren en este thriller una visión nueva e inquietante de Granada. En 1588, bajo los escombros de la antigua torre Turpiana, en la catedral de Granada, aparece

una extraña caja de metal. El pequeño artefacto que, a primera vista, parece carecer de valor, alberga en su interior uno de los tesoros más asombrosos de la historia. Un pergamino escrito en árabe, latín y castellano, un documento impensable para los tiempos de guerra que corren por toda Europa. Ocho años después, son hallados en el Sacromonte los Libros de Plomo, unos textos que la Santa Sede decide declarar apócrifos.

En 2010, Granada se enfrenta a un terremoto de imprevisibles consecuencias. Nadie es capaz de explicar nada, los políticos y las fuerzas del orden están desbordados. El futuro parece impredecible...y en medio de la anarquía y el caos. *Los Libros de Plomo*,

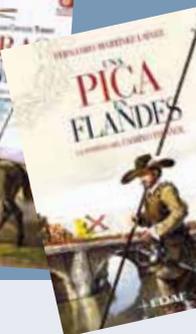
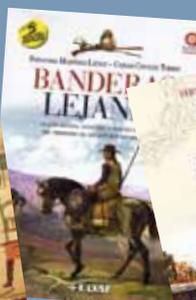
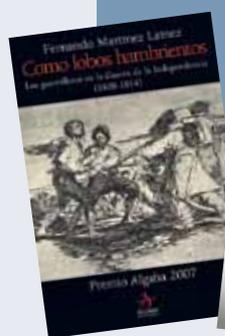


custodiados desde hace diez años en la ciudad, son robados. ¿Qué relación puede existir entre acontecimientos tan distantes en el tiempo?, ¿Qué asombroso secreto pueden desvelar los Plomos ante los que la Santa sede se mostró temerosa? Amor, intriga, pasión, corrupción, asesinatos en serie, un tesoro perdido... ■

## Otras publicaciones

Doctor en Ciencias de la Información por la Universidad Complutense de Madrid cuenta con una amplia trayectoria literaria y periodística. *Con carne de trueque* (1977), se convirtió en una referencia obligada de la novela negra. Actualmente sigue publicando novelas de este género, biografía, ensayos, libros juveniles, poesía y libros de viaje. Fue finalista del Premio Planeta y del Café Gijón y ha ganado el Premio Hammet de novela policíaca y el Premio Grandes Viajeros en 2001 con *Tras los pasos de Drácula*. Ha conseguido en dos ocasiones el Premio a la mejor obra de no ficción que otorga la Semana Negra de Gijón. Participante y

organizador de numerosas conferencias y coloquios. Entre sus obras destacan: *Los monstruos de la niebla* (1994), *Viena, Praga, Budapest: El imperio enterrado* (1999), *Recordada sombra* (2002), *El clan de los reporteros* (2002), *Crímenes sin castigo* (2002), *Miguel Servet: Historia de un fugitivo* (2003), *Embajada a Samarcanda* (2003), *Escritores espías* (2004), *El tren más largo: de Moscú a Vladivostok en el Transiberiano* (2004), *El tapiz de Bayeux* (2005), *El rey del Maestrazgo* (2005), *El enigma Gioconda* (2005), *Una pica en Flandes* (2007), *Como lobos hambrientos* (2007), *Los espías que estremecieron al siglo* (2009) y *Banderas lejanas* (2009). ■



Usted es un buen conocedor de asuntos internacionales gracias, entre otras cosas, a sus viajes por América, Oriente Medio, Norte de África, Asia Central, China, Japón,

Europa del Este... Con todo este bagaje, ¿cómo entiende el compromiso que tiene el escritor con el mundo?

El escritor tiene el mismo compromiso que cualquier otro ser

humano con su propia realidad. Todo depende la sensibilidad, el valor ético y el talento de cada cual, que es lo que define su calidad humana. ■



Antonio San José

Periodista

## Un urgente cambio de valores

Vivimos la crisis económica más grave desde el "crack" de 1929. Una concatenación de factores que han actuado como un tsunami en las finanzas de todo el mundo sin que los economistas más conspicuos hayan sido capaces de prever la intensidad y magnitud de lo que se nos venía encima. Por si lo ocurrido hasta ahora fuera poco, las revueltas en el mundo árabe han hecho entrar en paroxismo a los mercados de crudos que amenazan con subir los precios del petróleo hasta el punto de comprometer la tímida recuperación que empezaba a atisbarse en algunos países. El efecto de este incremento en los índices de inflación de la zona euro va a provocar una anunciada subida de los tipos de interés que traerá dificultades añadidas a la financiación de empresas y familias. La tormenta perfecta se cierne sobre nosotros sin que nadie pueda anunciar cuándo vamos a salir de todo esto.

A pesar de las adversas circunstancias apuntadas, la crisis que nos afecta no se circunscribe únicamente al ámbito financiero sino que es mucho más profunda. La ausencia de valores éticos en determinados ámbitos empresariales de carácter internacional, ha dejado en evidencia la fragilidad deontológica de una sociedad en la que ha primado el éxito basado en las ganancias rápidas sin que importara demasiado la forma en que se conseguían. Triunfadores sociales de pelotazo y ausencia de escrúpulos han pasado a encarnar lo peor de un modo de operar en los mercados que ha olvidado los cimientos sobre los que ha de basarse toda actividad económica digna de merecer el respeto de los ciudadanos. Los episodios de corrupción y la relevancia pública de algunos "tiburones" financieros cuyo destino final han sido los tribunales de justicia, dibujan con claridad el envés de

aquello que debería servir como ejemplo a generaciones posteriores.

Toda crisis implica cambio y abre, por definición, una ventana de oportunidad, para cambiar lo más negativo de una sociedad. Sería este, por tanto, un buen momento, a pesar de todas las graves dificultades o precisamente por ellas, para revisar nuestro sistema de valores y volver a reivindicar algo tan sencillo, pero tan importante, como el gusto por el trabajo bien hecho. Frente a la improvisación negligente y la chapuza derivada de la indolencia, el hecho de que cada cual aborde su rol profesional en la colectividad a la que pertenece con rigor, solvencia y disposición, supondría un salto cualitativo que nos haría avanzar mucho como sociedad. La cosa es tan sencilla, pero tan revolucionaria, como que cada cual desempeñe su función pensando en la colectividad con una vocación de servicio alejada de lo cursi y útil para el conjunto de los ciudadanos. Junto a ello habría que plantear un rearme de amabilidad del que ahora carecemos por completo. Cumplir con el trabajo desde una actitud positiva que haga fácil la relación con los demás y contribuya a una cierta armonía en la sociedad se contraponen con el estereotipo de aspereza y distancia que los mediocres adoptan como norma de actuación para adquirir un prestigio del que carecen por completo.

Hablamos, por tanto, de una sociedad ideal, una colectividad con valores en la que, como lamentablemente ocurre en la actualidad, no se arrumbe el esfuerzo como elemento fundamental de superación individual. El daño que han hecho las erráticas políticas pedagógicas elaboradas desde la ignorancia más supina, aboliendo la memoria y apostando por lo lúdico como elemento principal de los planes de estudio, ha alejado a nuestros estudiantes adolescentes de la realidad sin prepararles adecuadamente para la adquisición de habilidades intelectuales y psicológicas, auténticas herramientas imprescindibles para el desarrollo de su personalidad y la labor profesional a la que están llamados.

Tiempo de crisis, en suma, y oportunidad también para cambios sustanciales que nos permitan salir de ella con el rearme moral derivado de una transformación de valores en nuestra sociedad. Ése es el reto al que todos estamos convocados. ■

# Hazte Amigo del Museo del Prado

Contribuye a conservar y difundir una  
de las mejores colecciones de arte del mundo

- Carnet de Amigo
- Entrada gratuita al Museo del Prado
- Acceso reservado para los Amigos
- Invitaciones para visitar las exposiciones temporales
- Atención personalizada en el mostrador de Amigos del Museo
- Información sobre actividades
- Cursos y ciclos de conferencias
- Descuento en tiendas del Museo
- Desgravación fiscal

Hazte Amigo llamando al  
teléfono 91 420 20 46 o a través de la  
página web [www.amigosemuseoprado.org](http://www.amigosemuseoprado.org)



FUNDACIÓN  
AMIGOS DEL MUSEO DEL PRADO



# PON UN LEÓN EN TU VIDA.

Hay un león que siempre está ahí. Y que siempre estará ahí. Un león con el que ya han creado vínculos **70 millones de asegurados en el mundo**. Vínculos duraderos, basados en el compromiso de una compañía con **175 años de historia**.



**GENERALI**  
Seguros

El león de los seguros

