

# registradores

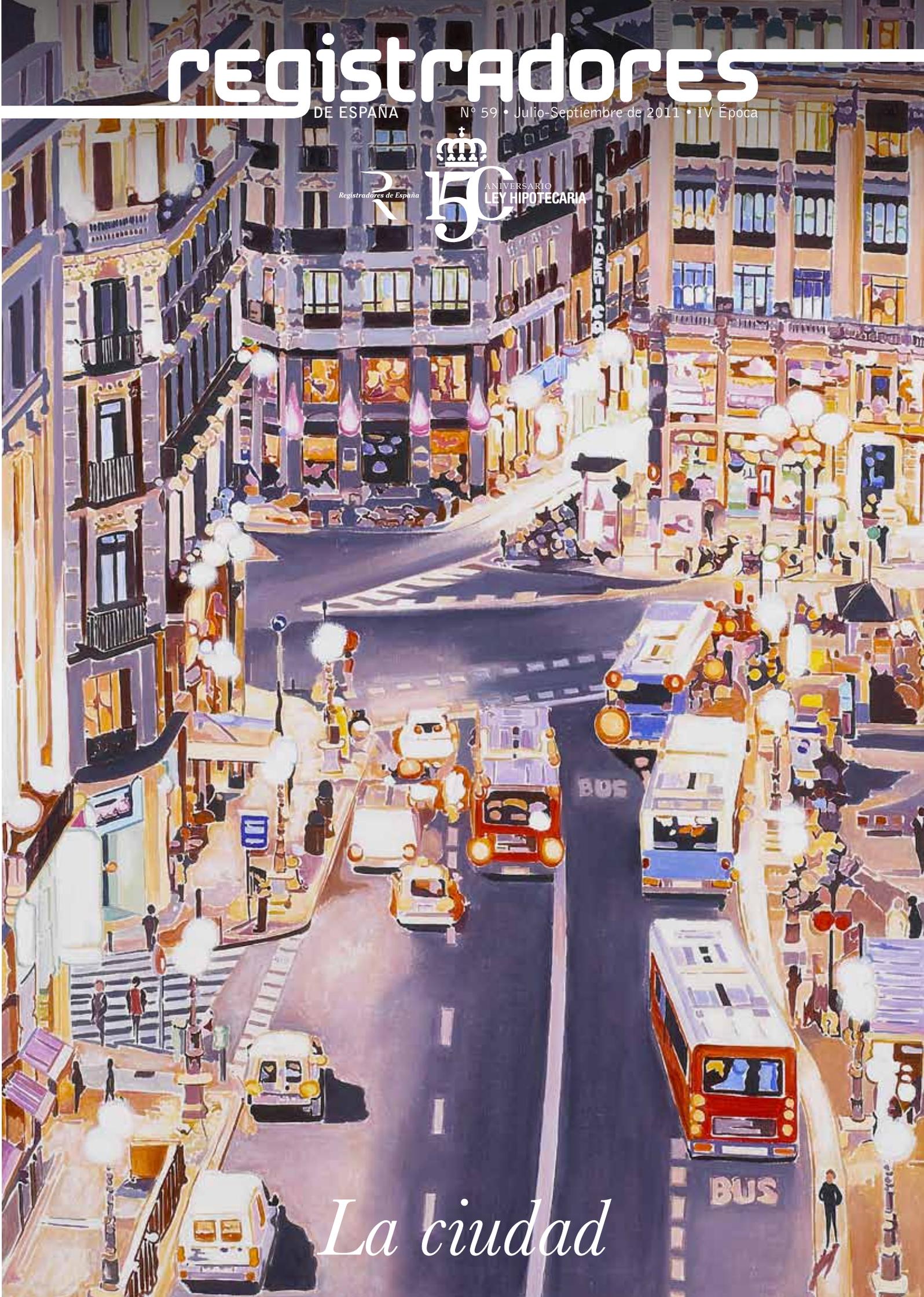
DE ESPAÑA

Nº 59 • Julio-Septiembre de 2011 • IV Época

Registadores de España



ANIVERSARIO  
LEY HIPOTECARIA



*La ciudad*

*J. San José, s.a.*

mobiliario de oficina  
impresión

# ESTANTERÍAS, CARROS METÁLICOS y LIBROS de INSCRIPCIONES

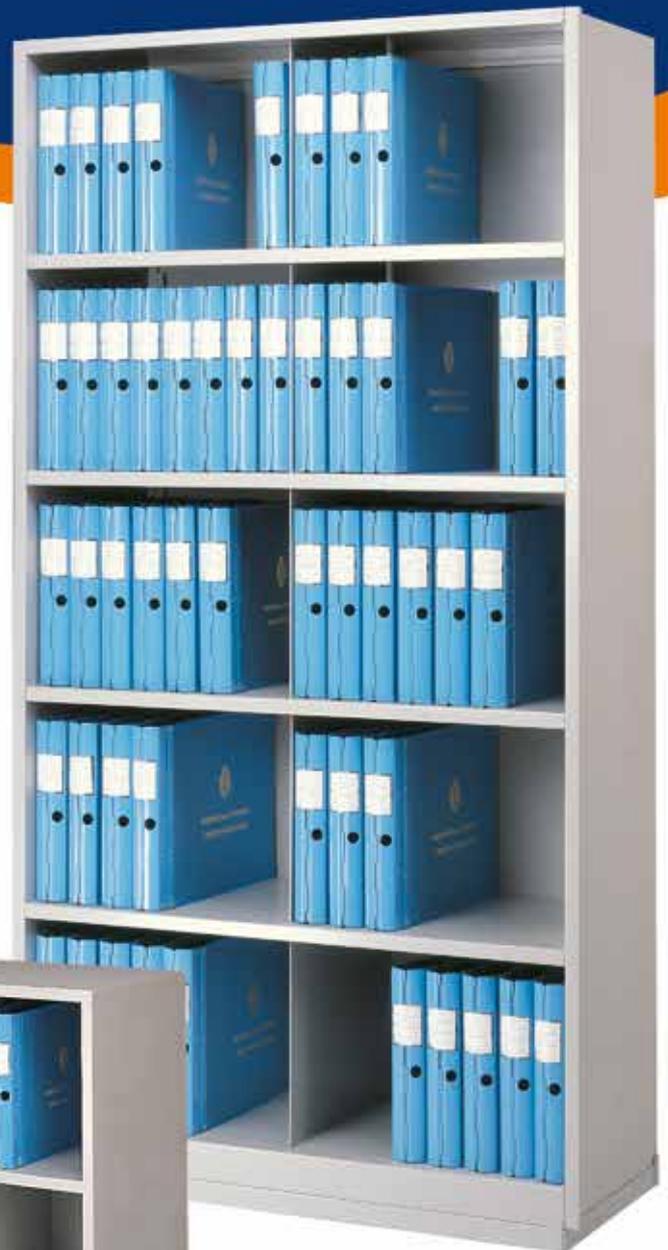
## ESTANTERÍAS METÁLICAS PARA LIBROS DE INSCRIPCIONES

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.

REGISTRADORES  
DE ESPAÑA

Nº59 • julio-septiembre 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

José Antich

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.

## 104 EL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN ON LINE



# AGENDA

**154 2ª EDICIÓN DEL PREMIO  
ABOGADOS DE NOVELA 2010**

**158 ENTREVISTA**

Alfonso Mateo-Sagasta

**162 PROPUESTAS LITERARIAS**

**164 MÚSICA**

**166 ENTREVISTA**

Agustín Sánchez Vidal

**168 PREMIO CIUDAD ZARAGOZA**

**169 MUESTRA PINTURA**

**142 INTEGRACIÓN**

**148 LEGAL ENGLISH**

**150 MEDIO AMBIENTE**

**170 FIRMA INVITADA**

José Antich

- 4 EDITORIAL**
- 9 CARTA DE LA DIRECTORA**
- 38 ENTREVISTA**  
Jesús Sieira Gil
- 42 INSTITUCIONAL**
- 50 ELRA**
- 52 NUEVAS TECNOLOGÍAS**
- 54 DIÁLOGOS EN EL COLEGIO**  
Josep Antoni Duran i Lleida, Jesús  
Quijano, Soraya Saenz de Santamaría  
y Josep Piqué
- 62 SENTENCIAS Y RESOLUCIONES**
- 67 VIRUTAS JURÍDICAS**
- 69 LEGALIDAD URBANÍSTICA**
- 110 ENTREVISTA**  
Soledad Fernández Doctor
- 114 ENTREVISTA**  
José María Utande
- 116 EJECUCIÓN HIPOTECARIA**



◀ Imagen de la portada: **Bus stop** (de Paula Varona)

### WWW.PAULAVARONA.ES

Paula Varona inició sus estudios de Arte en la Foundation Course de la Heatherly School of Art, y posteriormente el Art Degree en Byam Shaw School of Art, Saint Martins School of Art. Dos son los temas fundamentales que aborda en su obra: por un lado, los paisajes urbanos, por otro, el mar. Las ciudades son para ella la máxima expresión del plasticismo humano, llenas de ideas, sensaciones, juego de proporciones, contrastes, leyes ocultas y claves secretas, como así lo demuestran sus pinturas de Lisboa, La Habana, Nueva York, Barcelona y, sobre todo, Madrid. Estos cuadros se han podido ver en numerosas exposiciones realizadas en la capital de España, Lisboa, Londres y Nueva Delhi.

## PREMIOS GUMERSINDO DE AZCÁRATE [PAGS. 11-37]



## Sensibilidad registral y realidad jurídica en el 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria

**A**l margen de sus habituales secciones las páginas de esta Revista son reflejo de algunas de las iniciativas que hemos propiciado para la atención de cuestiones socialmente sensibles vinculadas con la insidiosa crisis que nos acecha. Nos referimos, por un lado, a la que entendemos necesaria defensa de las titularidades dominicales inscritas ante las demolidoras consecuencias derivadas de una tardía anulación de licencias –problema que afecta a la puesta en el mercado de gran parte del parque inmobiliario de segunda vivienda– y, por otro, al análisis del fenómeno social, y no tanto jurídico, que tras insinuarse en un profusamente difundido Auto de la Audiencia de Pamplona ha propiciado un generalizado y atípico debate sobre lo que vulgarmente se califica como entrega del piso por deuda.

### **PROTECCIÓN DE TITULARIDADES REGISTRALES FRENTE A LA ANULACIÓN DE LICENCIAS**

Sobre la primera cuestión hemos creído imprescindible mentalizar a los diversos operadores jurídicos, especialmente jurisdiccionales, de la necesidad de tutelar no solo la quebrantada ordenación del territorio, sino, como valor de mayor trascendencia social y económica, el sis-

tema de seguridad jurídica y de asignación de titularidades privadas que el Estado, a cambio de la integración de no pocos condicionantes ajenos a la estricta validez del negocio acaecido *inter privados*, legitima a través de la inscripción fundada en una previa y necesaria por imprescindible titulación pública. Todo ello, con pleno respeto a la Ley ante la necesidad de disipar la alarma generada en no pocos ámbitos nacionales y sobre todo de la Unión Europea acerca de la absoluta inseguridad de nuestro sistema jurídico. A tal fin hemos propiciado el ya imprescindible debate sobre la recta coordinación de las normas civiles y urbanísticas –no solo éstas existen y tienen vigencia– con las que paliar situaciones de profunda injusticia derivada de la aséptica, acrítica y excluyente aplicación de las reglas de ordenación del territorio en detrimento de las que disciplinan nuestro sistema de seguridad jurídica y asignación de titularidades reales. No fue ajeno a esta iniciativa el conocimiento de los bienintencionados esfuerzos de nuestros mentores políticos para diluir las dudas sobre la credibilidad de nuestro sistema de seguridad jurídica. Intentos que se materializaron en las visitas a diversos países europeos, potenciales inversores inmobiliarios, pero que a menudo han chocado con la imputación de una necesaria coordinación y solución interna de las situaciones causantes de

magnificada alarma en la Unión. De estos esfuerzos dan cabal noticia las páginas de la revista con el resultado que el lector puede comprobar.

### LA DACIÓN EN PAGO

La dación en pago y sus medidas alternativas enderezadas a paliar la dramática situación derivada del elevado número de ejecuciones hipotecarias que la crisis ha aflorado es asimismo tema sobre el que hemos reflexionado colectivamente con el auxilio de los diversos agentes cualificados para dar soluciones jurídicas a esta compleja realidad. Y como resumen de todo ello quizás quepa concluir que la persistencia en focalizar el debate en la disyuntiva dación en pago sí o no debe superarse para buscar alternativas que no desvirtúen las reglas del juego pero que permitan paliar selectivamente el problema de quien, a merced de una incontrolada propensión al crédito fácil, se ha visto fatalmente abocado a la ruina: el específico tratamiento concursal, quizás extrajudicial, de estas situaciones de sobreendeudamiento familiar; la efectividad de la subasta para así obtener por la venta forzosa el real valor de mercado del inmueble, donde se adivina indispensable la utilización de las nuevas tecnologías; la reestructuración de la ejecución hipotecaria en orden al valor de tasación, a la exigencia de intereses de demora desmesurados o una mayor facilidad para la rehabilitación del préstamo vencido, etc., fueron varias de las propuestas realizadas y que pueden leerse en las páginas que siguen.

Y al hilo de ello no sobra recordar que la crisis ha determinado que también floren a la luz forense pactos larvadamente ocultos en tiempos de bonanza económica, identificables con el abusivo clausulado, hipotéticamente paccionado, de unos préstamos hipotecarios a cuya patología contractual el deudor, irreflexivamente, nunca prestó atención alguna y que, por tanto, el mercado no atemperó. Los intereses de demora, las cláusulas de vencimiento anticipa-

“ La persistencia en focalizar el debate en la disyuntiva dación en pago sí o no debe superarse para buscar alternativas que no desvirtúen las reglas del juego, pero que permitan paliar selectivamente el problema de quien, a merced de una incontrolada propensión al crédito fácil, se ha visto fatalmente abocado a la ruina ”

do, las fórmulas de tasación a efectos de subasta y demás pactos vinculados con la ejecución no fueron objeto de atención alguna por el bienintencionado usuario a la par que el sistema no propició controles alternativos ante la objetiva ineficiencia del mercado. Y a tal efecto, desde una perspectiva corporativa, debemos traer a colación las fuertes reticencias que sufrió la calificación registral a partir de su tímida implantación en 1998 con ocasión de la legislación de Condiciones Generales de la Contratación. Ello ha traído como resultado el que se haya impedido la depuración preventiva de un clausulado a menudo abusivo cuyos excesos se revelan ahora en toda su acritud.

### REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

En esta línea debemos destacar el esfuerzo corporativo en potenciar mecanismos de defensa del consumidor como es el fortalecimiento del Registro de Condiciones Generales de la Contra- ➔

► tación, de acceso universal y gratuito, que debe ir acompañado de la concienciación por parte de los poderes públicos de las ventajas de un control registral preventivo al que, en contraposición, debe dotársele de unas pautas de uniformidad y seguridad que disipen todo temor a su efectiva implantación. Es a tal fin preciso marginar definitivamente los intentos que, en detrimento del usuario, se ampararon desde la anterior DGRN propiciando una incoherente modificación legislativa (art. 12 L.H.), que el Centro llevó hermenéuticamente hasta sus últimos confines (Rs. de 24 de julio de 2008) y que finalmente los Tribunales han arrumbado de forma radical. Control preventivo y seguridad de sus resultados son pilares en que ha de asentarse el modelo contractual a seguir.

Los apuntados eventos que la Sede corporativa acogió, y otros muchos de los que la

Revista da cabal noticia, evidencian la vocación de servicio del colectivo atento a la defensa de los intereses generales encomendados. Y en esta línea desde su evidente consideración como autoridades públicas y profesionales del derecho creemos imprescindible la búsqueda de una mayor eficiencia y rentabilidad social del formidable instrumento constituido por la organización registral tanto en lo que se refiere a los Registros de la Propiedad como los Mercantiles y de Bienes Muebles que atesoran información con un contenido económico de gran valor para atajar cautelarmente no pocas de las disfunciones que se intuyen en el devenir de nuestras sociedades mercantiles. Para ello, debemos insistir, es necesario el apoyo de los poderes públicos y de todas aquellas instituciones que son actualmente conscientes de la potencialidad del sistema registral.

Paralelamente deben abandonarse definitivamente todos los intentos que buscan alterar un reparto de competencias sedimentadamente asentado y que hemos de considerar escasamente respetuosos para con los intereses generales, pues tan solo pretenden cambiar un sistema de seguridad jurídica y de asignación de titularidades que plasmados en las Leyes de 1861 y 1862, durante ya 150 años, han evidenciado una insuperable y renovada vigencia. No tiene sentido alguno el buscar una distribución funcional diferente a la que eficientemente ha propiciado un auge económico inusitado, aunque hoy algo quebrantado por causas ajenas a la bondad del sistema de seguridad jurídica. No tiene sentido que cada operador busque el asalto de competencias ajenas en lugar de aumentar la eficiencia de aquéllas de las que dispone. Los experimentos han de discurrir por otras vías y mucho más en momentos de crisis en que están inevitablemente abocados al fracaso. Como también creemos van a estarlo todas aquellas medidas de ínfima pero efectista relevancia, nocivas a largo plazo pues en definitiva menoscaban los pilares del sistema, y que debieran también marginarse del quehacer de nuestros mentores: calificar fugazmente, en días, quizás en horas o minutos, no hace sino degradar la institución a cambio de una celeridad colateral e irrelevante que no representa efectiva ventaja alguna. ■

“ Paralelamente deben abandonarse definitivamente todos los intentos que buscan sectarios objetivos alternativos, de escasas miras, pues tan solo pretenden cambiar un sistema de seguridad jurídica y de asignación de titularidades que plasmados en las Leyes de 1861 y 1862, durante ya 150 años, han evidenciado una insuperable y renovada vigencia



'Si apadrinas a Raju



apadrinas a su comunidad.'

Si apadrinas a Raju, también apadrinas a Chandra, a Uma, a Nittin, al agua potable, a la escuela, al pequeño hospital, a la cosecha y a toda una comunidad. En definitiva, apoyas a

todo un programa que lucha para sacar adelante, primero, y dotar de una economía sostenible, después, a una de las regiones más pobres de la India: Anantapur.

Infórmate en el 902 370 377  
[www.fundacionvicenteferrer.org](http://www.fundacionvicenteferrer.org)

**Fundación Vicente Ferrer**

Transforma la sociedad en humanidad

# 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

Para acudir a esta nueva cita, ya dentro del verano, nuestra revista ha esperado a la entrega del V Premio Gumersindo de Azcárate, que el pasado 16 de junio ha vuelto a congregarse en el Casino de Madrid a representantes del mundo jurídico, político, económico social y periodístico. Además del amplio reportaje que del evento aparece en las páginas de la revista, los interesados en el desarrollo del acto pueden ver en la web [registradores.org](http://registradores.org), dentro del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria, el video que ofrece el seguimiento de la ceremonia. En nuestras páginas recogemos también los discursos del premiado, el presidente del BBVA, de la presidenta de la Comunidad de Madrid, Esperanza Aguirre y del decano-presidente del Colegio de Registradores, Alfonso Candau.

Francisco González, presidente del BBVA, ha sido el ganador en la presente edición. González en su discurso destacó la solidez y el buen funcionamiento del sistema hipotecario español e incidió en cómo “el sistema registral español ha sido pionero adaptándose a las nuevas tecnologías, promoviendo la presentación telemática de documentos, la publicidad telemática, la digitalización documental y otras innovaciones que han hecho del Registro una institución más accesible, más fiable y más rápida”.

Por su parte, el decano del Colegio de Registradores destacó en su discurso que “el Banco Hipotecario, creado en 1870, tuvo el monopolio de la concesión de créditos hipotecarios para más tarde, con integraciones sucesivas, conformar el BBVA, uno de los bancos más sólidos no sólo en España sino también fuera de nuestras fronteras”. En este sentido, resaltó como uno de los muchos méritos para la concesión del galardón, la atención preferente que el banco que preside Francisco González otorga a Iberoamérica.

Nuestra revista, que en lo sucesivo mantendrá su presentación actual en número de páginas, aunque con periodicidad

trimestral, ofrece a sus lectores la transcripción más fidedigna de las jornadas celebradas por el Colegio sobre *Legalidad urbanística, demolición y terceros adquirentes de buena fe*, que reunió a un amplio grupo de juristas, magistrados, registradores, abogados, catedráticos y representantes de la Administración. Siguiendo esta línea de reunir a expertos en torno a un tema de actualidad, el Departamento Jurídico del Colegio convocaba unas jornadas sobre *Responsabilidad individual, ejecución hipotecaria y endeudamiento familiar*, donde se debatió sobre las últimas sentencias en relación a la dación en pago.

La proyección del Colegio en los medios de comunicación se ha visto reforzada durante estos meses con la presentación del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, que contó con el apoyo del Consejo General de la Abogacía, la Organización de Consumidores y Usuarios y el Consejo General del Poder Judicial. La presentación telemática de este Registro tuvo una excelente acogida por parte de la opinión pública.

Junto a la entrega de premios y la alta discusión jurídica, nuestra revista ha reservado unas páginas al mundo solidario. El registrador Alberto Muñoz Calvo, representante del Colegio en el Foro de Justicia y Discapacidad, nos habla de su trabajo al frente de este foro y de su objetivo de integrar al mayor número de personas en el trabajo diario de los Registros.

Nuestras páginas de ocio y cultura nos ofrecen amplias sugerencias para las lecturas del verano, destacando la información de la concesión del Premio de Abogados de Novela 2010 que, otorgado por el Consejo General de la Abogacía, ha recaído en la obra de Juan Bolea, *La melancolía de los hombres pájaro*.

Y para terminar, el director de La Vanguardia, José Antich, nos hace una reflexión de uno de los acontecimientos de máxima actualidad dentro de nuestro panorama sociopolítico: el movimiento 15M. ■

En su discurso, Francisco González destacó la solidez y el buen funcionamiento del sistema hipotecario español e incidió en cómo “el sistema registral español ha sido pionero adaptándose a las nuevas tecnologías”

**Leonor Recio**  
Directora

# POSTGRADO EN MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

**TITULACIÓN PROPIA DE LA UNIVERSIDAD DE BARCELONA**

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

INFORMACIÓN:

CIDDRIM  
Tfno. 93 245 65 12  
Fax. 93 231 11 71  
e-mail:  
info@cidddrim.com  
www.cidddrim.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



# V ESPECIAL PREMIO Gumersindo de Azcárate



PREMIO  
"GUMERSINDO DE AZCÁRATE"  
DE LOS REGISTRADORES DE ESPAÑA



En el 150 aniversario de la Ley Hipotecaria

## Francisco González, Premio Gumersindo de Azcárate del Colegio de Registradores

**E**l Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y el Decanato Autónomo de los Registradores de Madrid han acordado conceder a Francisco González, presidente del BBVA, el Premio Gumersindo de Azcárate. Este galardón, que llega a

su quinta convocatoria, nació con el objetivo de reconocer la trayectoria política, científica o cultural desarrollada en el ámbito del Derecho, teniendo en cuenta de manera especial la actuación en la promoción y defensa de la seguridad jurídica preventiva

y la contribución al desarrollo económico y la paz social.

En el año de la conmemoración del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de España y la Junta Autónoma de los Registradores de Madrid han considerado

en sendos acuerdos que en la persona de Francisco González Rodríguez concurren en grado de excelencia los méritos para otorgarle este premio, contraídos en su trayectoria empresarial que se ha caracterizado por la defensa de las instituciones, del derecho de propiedad, de la seguridad jurídica y del desarrollo de las nuevas tecnologías. El grupo BBVA que preside, y en el que se encuentra hoy integrado el Banco Hipotecario, en sus 150 años de historia ha vivido una trayectoria paralela a la Ley Hipotecaria, cuyo sesquicentenario celebramos, y ha crecido disfrutando de las ventajas de nuestro sistema registral tanto en España como en muchas naciones iberoamericanas.

En sus anteriores ediciones el premio ha sido entregado al exministro de Justicia, Enrique Múgica Herzog; al catedrático de derecho Civil y exmagistrado del Tribunal Constitucional, Luis Díez-Picazo y Ponce de León; al escritor y Premio Nobel, Mario Vargas Llosa, y al expresidente de Brasil, Fernando Henrique Cardoso.

### RECONOCIMIENTO DE LA SOCIEDAD ESPAÑOLA

La entrega del Premio tuvo lugar en el Casino de Madrid y asistieron, entre otras personalidades, Pascual Sala, presidente del Tribunal Constitucional; Esperanza Aguirre, presidenta de la Comunidad de Madrid y Beatriz Corredor, secretaria de Estado de Vivienda. Además, quisieron acompañar a Francisco González en el acto de entrega de este galardón destacados representantes del mundo del Derecho, de la política, de la empresa y de los medios de comunicación. Entre otros



muchos asistentes, acudieron el presidente de Telefónica, César Alierta; el presidente de Bolsas y Mercados Españoles, Antonio Zoido; el presidente de Martinsa, Fernando Martín; los exministros Landelino Lavilla y Enrique Múgica; el secretario del Estado de Educación, Mario Bedera; la subsecretaria de Justicia, Purificación Morandeira; el presidente del Consejo General de la Abogacía, Carlos Carnicer; el decano del Colegio de Abogados de Madrid, Antonio Hernández Gil; el vicepresidente del Consejo General del Notariado, Carlos Fernández de Simón; el decano de los Nota-

rios de Madrid, Ignacio Solís; el consejero permanente del Consejo de Estado, José Luis Manzanares; el expresidente del Tribunal Constitucional, Miguel Rodríguez-Piñero; la magistrada Encarnación Roca; los presidentes de la Audiencia Nacional, Ángel Juanes, y del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Francisco Vieira; los diputados Miguel Ángel Cortés, Baudilio Tomé, Pablo Matos, Jordi Xucla, Jesús Quijano, y los eurodiputados José María García Margallo, Luis de Grandes y Francisco Millán; representantes de la política madrileña como Elvira Rodríguez y Antonio Bete-

ta; los presidentes en España de PricewaterhouseCoopers, Carlos Mas Ivars, y de Ernst & Young, José Miguel Andrés; y el director del Museo del Prado, Miguel Zugaza. Al acto también asistieron casi al completo el Consejo de Dirección y el Consejo de Administración del BBVA.

Hay que recordar que este premio adopta el nombre de Gumersindo de Azcárate en memoria de quien fue gran jurista y político, letrado de la Dirección General de los Registros y del Notariado y catedrático, preocupado por la reforma del Derecho y la sociedad española. ■

## Francisco González



**F**rancisco González es Vicepresidente del Institute for International Finance (IIF), miembro de la European Financial Services Roundtable (EFR), miembro del Institut International d'Etudes Bancaires (IIEB), miembro del Consejo del Capital Markets Consultative Group del Fondo Monetario Internacional, miembro del Consejo del International Monetary Conference, miembro del Global Advisory Council del The Conference Board, y miembro del Comité Asesor Internacional de la Reserva Federal de Nueva York, entre otros foros internacionales.

También es Presidente de la Fundación BBVA y patrono de la

Cruz Roja, Fundación de Ayuda contra la Drogadicción, Fundación Víctimas del Terrorismo, Museo Guggenheim de Bilbao, Museo de Bellas Artes de Bilbao, Fundación Príncipe de Asturias, Real Instituto Elcano, Fundación Carolina, ESADE, FEDEA, Fundación de Estudios Financieros, Instituto de Estudios Económicos, Institut Europeu de la Mediterrània.

Previamente a la fusión del Banco Bilbao Vizcaya y Argentaria, Francisco González fue Presidente de Argentaria en el período 1996 a 1999, donde lideró la integración, transformación y privatización de un grupo muy diverso de bancos públicos.

Antes de incorporarse a Argentaria, Francisco González fundó la sociedad de valores FG Inversiones Bursátiles, que se convirtió en la primera firma bursátil independiente de España.

Francisco González es también Corredor de Comercio (fue N° 1 de la Promoción de 1980) y Agente de Cambio y Bolsa de la Bolsa de Madrid. Fue Miembro de la Comisión Ejecutiva de la Bolsa de Madrid y de la Comisión Ejecutiva de Bancoval. Inició su carrera profesional en 1964 como programador en una empresa informática, época de la que viene su clara apuesta por transformar la banca del siglo XXI con el apoyo de las nuevas tecnologías. ■

# LA CEREMONIA EN IMÁGENES



1. Victoria Ortega, secretaria general del Consejo General de la Abogacía; Carlos Carnicer, presidente del CGA y Enrique Sanz Fernández-Lomana, tesorero del CGA. 2. Galo Rodríguez Tejada, Manuel Hernández-Gil Mancha y Leopoldo Sánchez Gil.

3. Francisco Borrueal, Mariano García-Orduna y Juan Fernández Guerrero. 4. Manuel Antonio Morales y Ernesto Calmarza. 5. Isabel Precioso, María José Sánchez Segura y Juan Jiménez de la Peña.



4

5

# Guernisindio de Azcárate



1. Manuel Hernández-Gil Mancha y Enrique Múgica. 2. Luis María Cabello de los Cobos y Manuel Hernández-Gil Mancha. 3. Manuel Hernández-Gil Mancha y Gustavo Lobeto. 4. Vicente Carbonell y María Soriano. 5. Belén Merino, Diego Vigil, Almudena del Río, Hermes Rego, Reyes Gómez de Liaño, Cristina Bordallo, Teresa Tuiñan y Santiago Molina Mínera. 6. Antonio Beteta y Manuel Hernández-Gil Mancha.



1

1. Jesús González Salinas, Luis Stampa y Jorge Salazar.
2. Juan Carlos Hidalgo, Antonio del Campo, Jaime Saenz de Tejada, Cristina de Parias, Manuel Hernández-Gil Mancha y Armando Baturen.
3. Teresa y Carmen Posada.
4. Eduardo Arbizu, Manuel González Cid e Ignacio Wert.
5. Manuel Hernández-Gil Mancha y Landelino Lavilla.



2



3



4



5



1. Antonio Pau, Mercedes Rajoy y María Ángeles Echave-Sustaeta. 2. Ángeles Alcalá e Iván Heredia. 3. Diego Carrasco y Antonio Jiménez. 4. Ángel Valero, Mª del Carmen Iglesias Mayoralgo, Mª José Miranda de las Heras, Irene Montolio y Francisco Javier Gómez Jené. 5. Reynaldo Vázquez de Lapuerta, Concepción López-Jurado, Esperanza García Reyes, Dolores Estella y Miguel Seoane. 6. Mar Sebastián, abogada del Estado ante el TSJM, Francisco Vieira, presidente del TSJM; Manuel Hernández-Gil Mancha y José Palazuelos, secretario del TSJM.



Pío Díaz de Tuesta, director de la Fundación Caja Madrid; Elena García Botín, empresaria; Borja Pérez Arauna, consejero de Prisa y Antonio Tornel.



Representantes del mundo de la política, la empresa, el derecho y la comunicación, quisieron estar presentes en el acto de entrega del V Premio Gumerindo de Azcárate concedido a Francisco González, presidente del BBVA.



1



2



3



4



5



6



7

1. Antonio Beteta y Manuel Hernández-Gil Mancha. 2. Juan Iranzo y Elvira Rodríguez. 3. Antonio Jiménez y el eurodiputado Luis de Grandes. 4. José Maldonado, del BBVA; Luis Armada, vicepresidente de Transportes y Eduardo Arbizu, director de la Asesoría Jurídica del BBVA. 5. Antonio Dorado Picón, consejero del CGPJ; José Ramón Noreña Salto, fiscal jefe Antidroga; Ángel Juanes, presidente de la Audiencia Nacional y Manuel Sieira, presidente de la Sala Tercera del Tribunal Supremo. 6. Joaquín Gortari, Reyes Gómez de Liano, Pablo Matos, diputado e Ignacio Moliner. 7. Eva Castillo, consejera de Telefónica y Tomás Alfaro, del BBVA.



1



2



3



4



5

1. Pascual Sala, Beatriz Corredor, Mario Bereda, César Alierta y Antonio Zoido. 2. Luis Prados, Manuel González Meneses, Manuel Izquierdo Zumalacarrengui, Emilio Durán Corsanego y Luis Fernández. 3. Francisco Úría, Miguel Seoane, Román Knörr y José Miguel Andrés. 4. José Luis Laso y Jesús Álvarez Beltrán. 5. Carlos Fernández de Simón, vicepresidente del Consejo General del Notariado; Julio Soler y Galo Rodríguez.



1



2



3



4



5



6



7

1. Vicente Carbonell, Antonio Dorado Picón, José Ramón Noreña Salto, Ángel Juanes y Manuel Sieira. 2. Enrique Medina, Antonio del Campo, Jaime Sáenz de Tejada, Santiago Molina y Teresa Touñán. 3. Landelino Lavilla, José María García Meyer y Susana Rodríguez. 4. Enrique Rajoy, Encarnación Roca, Vicente Guilarte, Belén Merino y Joaquín Gortari. 5. Francisco Javier Vieira, Manuel Caro, director del Sepblac; Teresa Posada y Vicente Carbonell. 6. Ángel Juanes, Manuel Sieira, Isabel Precioso, Tomás Sanz, María Josefa Pérez y Martín y Francisco Javier Vieira 7. José María García Meyer y Belén Andújar.



1. Ángel García Miranda, Belén Martínez y Dolores Estella.  
2. Gregorio Madero, Francisco Borruel, M<sup>a</sup> del Carmen Iglesias Mayoralgo y Mariano García-Orduna. 3. José Manuel Galindo, presidente de Asprima; Reynaldo Vázquez, Paloma del Val, Mercedes Jorge, María José Sánchez Segura y Fernando Prats, director general de Tributos.  
4. Enrique Sanz Fernández-Lomana, Cristina Bordallo, Pablo Guillermo Durán de la Colina, Purificación Pujol, magistrada; José Agustín Peña Romero y Armando Barturen, del BBVA.  
5. Francisco José Millán, Antonio Jiménez, Manuel García Margallo y Almudena del Río. 6. Carlos Loring, Fernando Molina y Francisco Millán.





1. Gustavo Lobeto, secretario general de SIOYA, Ángel Valero, Rafael Sanz, del BBVA y Lourdes Claver. 2. Concepción López-Jurado, Manuel Antonio Morales, Salomé Adroher y Ernesto Calmarza. 3. Jorge Salazar, Almudena Álvarez Tejero, magistrada; Concepción López-Jurado y Manuel Antonio Morales. 4. Miguel Rodríguez Piñero, expresidente del Tribunal Constitucional, Mercedes Rajoy, Luis María Cabello de los Cobos y José Garcerán. 5. Beatriz Corredor, Mario Bereda y César Alierta. 6. Ramón Bustamante, del BBVA; José Antonio Martín Pallín, magistrado; Nicolás Nogueroles, Domingo Armengol y Hermes Rego. 7. Manuel Silva y Enrique Medina.





1. M<sup>a</sup> del Carmen Iglesias, Mariano García-Orduna, Rafael Rodríguez y Juan Fernández Guerrero.  
2. Carlos Carnicer, Gerardo Martínez Tristán, presidente de la Sala de lo Contencioso del TSJM, Enrique Rajoy y Encarnación Roca.  
3. Carmen Posada, José Antonio Fernández Rivero, Juan Iranzo y Elvira Rodríguez.  
4. Antonio Dorado Picón, José Ramón Noreña Salto y Ángel Juanes.





1. Juan Jiménez de la Peña, Francisco Rey, Ignacio Solís y Alfonso Cuenca, viceconsejero de Justicia. 2. Julio Soler y Carlos Fernández de Simón. 3. Juan María Díaz Fraile y Julio Burdiel. 4. Emiliano Martínez, presidente de Santillana, Alejandro Royo Villanova y Cristina de Parías. 5. Francisco Javier Gómez Jené, Eloy Jiménez Pérez y José Vicente Torres. 6. Jesús González Salinas, Victoria Ortega y José Félix Merino. 7. Rafael Bermejo, Carlos Colomer y Juan Antonio Maroto.





1



2



3



4

1. Fernando Méndez, Baudilio Tomé, diputado; Fernando Martín, presidente de Martinsa-Fadesa y Manuel González Cid. 2. M<sup>ra</sup> José Miranda, Ricardo Lacasa y Leopoldo Sánchez Gil. 3. José Luis González Armengol, juez decano de Madrid; Irene Montolio y Concepción Molina, decana de ICADE. 4. José Palazuelos, Juan Carlos Hidalgo, Juan Jiménez de la Peña, Francisco Rey e Ignacio Solís. 5. Román Escolano, director de Relaciones Institucionales del BBVA; Miguel Ángel Cortés,

diputado y Miguel Zugaza, director del Museo del Prado. 6. Beatriz Montero de Espinosa, Pío Díaz de Tuesta, director de la Fundación Caja Madrid y Rosa Bernal, empresaria. 7. Mercedes Rajoy, Luis Cabello de los Cobos y J. Galcerán del BBVA. 8. Elena García Botín y Fernando Saavedra, de la UIMP. 9. Rosa Bernal, Domingo de Silos Manso, director de Relaciones Institucionales de Prensa Ibérica; Edurne Uriarte, Román Escolano y Miguel Ángel Cortés.



5



6



7



8



9

Antonio Beteta, Manuel Hernández-Gil Mancha y Francisco González.



1. María López Álvarez, Dolores Masedo, Alberto Muñoz, Dolores Estéve, M<sup>re</sup> de los Ángeles Galto-Durán y Jesús López Medel. 2. José Maldonado, Luis Armada y Eduardo Arbizu. 3. Antonio Tornel, Miguel Rodríguez Piñero y Mercedes Rajoy. 4. Enrique Sanz Fernández-Lomana, Cristina Bordallo y Pablo Guillermo Durán de la Colina.



1. Landelino Lavilla, Antonio Pau y Eugenio Rodríguez Cepeda. 2. José Palazuelos, Juan Carlos Hidalgo, Juan Jiménez de la Peña y Francisco Rey. 3. Domingo de Silos Manso, Román Escolano, Miguel Ángel Cortés, Miguel Zugaza, José Ignacio Wert, Elena García Botín y Fernando Saavedra. 4. José Agustín Peña Romero, Armando Barturen y Luz Sánchez Jauregui. 5. Juan Carlos Hidalgo, Juan Jiménez de la Peña, Francisco Rey e Igancio Solís. 6. María Ángeles Echve-Sustaeta, Jesús Quijano, diputado; Borja Pérez Arauna, Eva Castillo y Tomás Alfaro, del BBVA.



La presidenta de la Comunidad de Madrid, Esperanza Aguirre, nos acompañó, una vez más, en la entrega del Premio Gumersindo de Azcárate. En esta ocasión, Aguirre acudió al acto una vez concluida su intervención durante la toma de posesión de su cargo como presidenta regional, en su tercer mandato consecutivo al frente del Ejecutivo madrileño.



# El V premio Gumersindo de Azcárate en los medios de comunicación

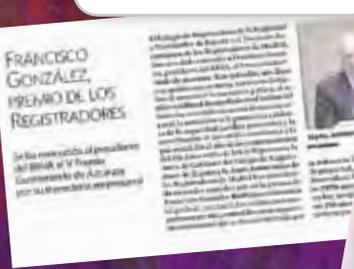
**N**umerosos representantes de los medios de comunicación asistieron al acto de entrega del Premio Gumersindo de Azcárate, que desde hace cinco años concede el Colegio de Registradores de España a diferentes representantes del mundo del Derecho, la política, la empresa o la cultura,

que se han caracterizado en su trayectoria profesional por la promoción y defensa de la seguridad jurídica preventiva y la contribución al desarrollo económico. Los diarios difundieron la noticia destacando las palabras de Francisco González sobre la seguridad y confianza que

aporta el Registro en nuestra economía. También se recogieron las manifestaciones del presidente del BBVA sobre un tema de máxima actualidad, la dación en pago, del que González comentó que perjudicaría aún más la confianza en nuestra economía. ■

## CINCO DÍAS

### EL ECONOMISTA

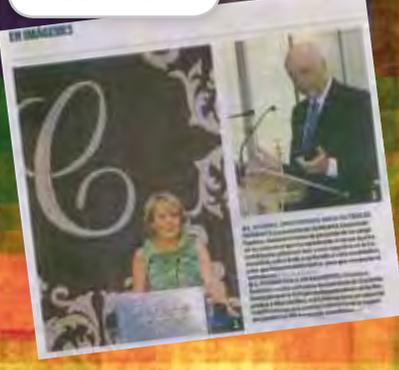


### ABC

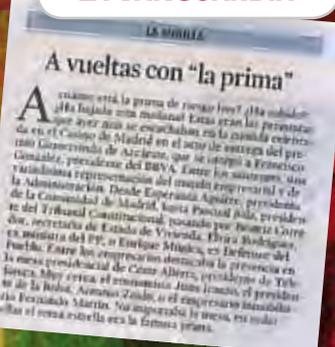
### EXPANSIÓN



### NEGOCIO



### LA VANGUARDIA



## LOS DISCURSOS DE LA CEREMONIA

## ESPERANZA AGUIRRE

Presidenta de la Comunidad de Madrid

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Constitucional, Excmo. Sr. Consejero de Economía y Hacienda en funciones de la Comunidad de Madrid, Excmo. Sra. Secretaria de Estado de Vivienda, Beatriz Corredor; Ilmo. Sr. Decano-Presidente del Colegio de Registradores de España, Alfonso Candau; Ilmo. Sr. Decano Autonómico del Colegio de Registradores de Madrid, Manuel Hernández Mancha; Excmo. Sr. Presidente del BBVA, Señoras y señores,

**E**s para mí un honor participar en la entrega de la quinta edición del Premio “Gumersindo de Azcárate”, con el que los Registradores de la Propiedad de la Comunidad de Madrid reconocen la trayectoria de una personalidad en el ámbito del Derecho.

Este galardón busca recompensar los méritos del premiado en la promoción y defensa de las Instituciones, del Derecho de Propiedad y de la seguridad jurídica y, por tanto, en el desarrollo económico y la paz social.

El premio que hoy se entrega lleva el nombre de Don Gumersindo de Azcárate, en memoria del gran jurista y político, letrado de la Dirección General de los Registros y Cate drático impulsor de la reforma del Derecho y del progreso cultural e intelectual de España.

En sus anteriores ediciones, esta distinción la han recibido ilustres juristas y defensores del Estado de Derecho de la talla de Enrique Múgica Herzog, el Profesor Luis Díez-Picazo, el Premio Nobel Mario Vargas Llosa y el ex Presidente de Brasil Fernando Henrique Cardoso.

Por ello, quiero agradecer al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y a su Decano madrileño, Manuel Hernández Man-

cha, que, como en anteriores ocasiones, me hayan invitado a participar en la entrega de este Premio, que en esta edición le ha sido otorgado a Francisco González, Presidente del BBVA, por toda su trayectoria empresarial.

Francisco González ha desarrollado casi toda su carrera profesional en las instituciones financieras más importantes de España y ha tenido un papel protagonista en la transformación de la Banca en los últimos 25 años.

Como Presidente de Argentaria, lideró la integración, transformación y privatización de un grupo muy numeroso de bancos públicos. Y en 1999 fue uno de los artífices de la integración del Banco Bilbao Vizcaya y Argentaria.

En el año 2000, Francisco González ocupó la Presidencia de este Grupo, y desde entonces ha trabajado para situar a esta entidad en la primera fila de la Banca mundial. Y lo ha conseguido. El BBVA es hoy un grupo de servicios financieros con una sólida posición de liderazgo en el mercado español y una fuerte presencia internacional.

Francisco González también es un firme defensor de la necesidad de acometer reformas de calado pero no sólo en el sistema financiero, también en la educación, en el mer-



cado energético y en el marco laboral de España. Reformas que mejoren nuestra capacidad de competir y que impulsen el crecimiento de la economía. Reformas que estoy plenamente de acuerdo en que han de hacerse con la mayor rapidez posible.

Este Premio de los Registradores a Francisco González coincide con las conmemoraciones del 150 aniversario de la Ley Hipotecaria.

“ Francisco González ha desarrollado casi toda su carrera profesional en las instituciones financieras más importantes de España y ha tenido un papel protagonista en la transformación de la Banca en los últimos 25 años ”



Los Registradores madrileños han acertado al otorgar el Premio “Gumersindo de Azcárate” a Francisco González. El Presidente del BBVA encarna unos valores que deben ser guía para todos: trabajo, esfuerzo, afán de superación y sentido de la responsabilidad

Y hay que recordar que el antiguo Banco Hipotecario, que nació poco después que esa importante Ley, está hoy integrado en el BBVA.

Francisco González no solo es un líder en el mundo de la banca, sino en el conjunto de la sociedad española. Un ejemplo lo tenemos en la resonancia de sus declaraciones de esta misma semana, en las que afirmó, y cito textualmente, que “necesitamos líderes generosos que antepongan los intereses generales a los partidistas”.

Desde su posición de liderazgo financiero y social, Francisco González es muy consciente de su responsabilidad también como ciudadano. Francisco González sabe, y así lo dice, que para salir de la profunda crisis política y económica en la que nos encontramos, España no sólo necesi-

ta acometer reformas urgentes, sino también líderes con altura de miras.

Señoras y señores, Los Registradores madrileños han acertado al otorgar el Premio “Gumersindo de Azcárate” a Francisco González. El Presidente del BBVA encarna unos valores que deben ser guía para todos: trabajo, esfuerzo, afán de superación y sentido de la responsabilidad.

Estos valores son los que definen a los Registradores de la Propiedad españoles, junto al respeto exquisito a la legalidad, a la seguridad jurídica y al derecho a la propiedad. La Historia demuestra, una y otra vez, que estos valores son pilares fundamentales de las Naciones libres y prósperas.

Quiero expresarle mi más sincera enhorabuena por este galardón a Francisco González. Estoy segura de que le animará a continuar su labor al frente del BBVA y, desde ese puesto, colaborar en el fortalecimiento del sistema financiero español.

Para finalizar, quisiera felicitar al Colegio de Registradores de la Propiedad por esta nueva edición del Premio “Gumersindo de Azcárate”.

Un galardón que tiene la doble virtud de poner en valor la importantísima labor de los Registradores de la Propiedad como garantes de este derecho fundamental, y de rendir homenaje público a las personas que, como Francisco González, tanto contribuyen a reforzar nuestro Estado de Derecho y nuestra libertad.

Muchas gracias. ■

## LOS DISCURSOS DE LA CEREMONIA

## FRANCISCO GONZÁLEZ

Presidente del BBVA

**S**eñor Presidente del Tribunal Constitucional, Señora Presidenta de la Comunidad de Madrid, Secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas, Secretario de Estado de Educación, Subsecretaria de Justicia, Señor Consejero de la Comunidad de Madrid y demás autoridades, señoras y señores, buenas tardes a todos y muchas gracias por su presencia hoy aquí.

Muchas gracias también al Decano del Colegio de Registradores, D. Alfonso Candau, por sus palabras.

Estoy muy agradecido al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y al Decanato Autonómico de los Registradores de Madrid por su generosidad al otorgarme el Premio Gumersindo de Azcarate, que tiene un especial significado.

Primero, por los valores que premia, la defensa de la seguridad jurídica y del desarrollo económico, que son elementos esenciales del progreso de las naciones.

Segundo, porque son los Registradores quienes otorgan este Premio, y por ellos tengo el máximo respeto. Conozco bien el sacrificio y el tiempo que requiere superar unas oposiciones como las del Cuerpo de Registradores y la sólida formación jurídica que atesoran todos ellos.

Yo también soy opositor, primero a Corredor de Comercio, y después a Agente de Cambio y Bolsa y recuerdo bien el esfuerzo y los años que les dediqué.

Este Premio también tiene un especial significado por recibirlo cuando celebramos el 150 aniversario de la Ley Hipotecaria. En estos momentos en los que España afronta reformas importantes, el éxito que tuvo esta Ley, como instrumento para reformar el sistema hipotecario español, es un buen ejemplo para aprender de los aciertos del pasado.

Mi intervención de hoy se puede agrupar en dos partes.

En la primera, me referiré a la Ley Hipotecaria de 1861, al desarrollo que

propició en el mercado hipotecario español y al papel del Banco Hipotecario y de BBVA.

En la segunda, trataré de extraer algunas lecciones del éxito de nuestro sistema hipotecario que, en mi opinión, pueden ser útiles para nuestro futuro inmediato.

Como decía, La Ley Hipotecaria de 1861 fue un éxito colectivo del que nos podemos sentir orgullosos.

Esta norma nació del impulso reformista y codificador característico de la España de mediados del XIX que facilitó, en palabras del historiador Jover Zamora, “una eficaz reconstrucción de la economía nacional tras la continuada labor destructora de las décadas anteriores.” Esa labor destructora había producido un acusado desequilibrio de las cuentas públicas, una contracción del crédito y de la inversión extranjera.

Para afrontar la reconstrucción económica de España fue preciso movilizar la riqueza nacional, sustancialmente residencial en la propiedad inmobiliaria, fomentar el crédito y favorecer un clima de confianza.

Por eso, no es casualidad que nuestros historiadores atribuyan a la legislación hipotecaria y a la Ley de Establecimientos de Bancos de 28 de enero de 1856 una enorme trascendencia para la reconstrucción económica de la España de la época.

Al amparo de esa legislación financiera se crearon los primeros bancos españoles de los que ahora somos herederos, entre

ellos, el Banco de Bilbao, hoy BBVA, que también celebró hace cuatro años sus primeros ciento cincuenta años de existencia.

Los legisladores eran plenamente conscientes entonces de que la actividad económica necesitaba crédito accesible y que éste sólo podía provenir de un sistema financiero eficiente que operase en un marco de seguridad jurídica.

Son reveladoras las palabras con las que el Ministro de Gracia y Justicia, Jose María Fernández de la Hoz, presentaba el proyecto a las Cortes en 1858, al afirmar que sin seguridad “no acuden los capitalistas a emplear sus fondos en préstamos con hipoteca. La escasez de la oferta produce la carestía del interés de los capitales prestados como compensación del riesgo al que se exponen los prestamistas. Y obligados los propietarios a pagar crecidos réditos por los fondos, o abandonan los cultivos ...o se obligan a pagar intereses superiores ..y... al cabo se arruinan.”

Sorprende leer en el Boletín de las Cortes de 1858 una explicación tan lúcida de la relación entre seguridad, riesgo y precio del crédito. Y una visión tan clara de que si la ley no consigue proporcionar seguridad al prestamista, se reducirá y encarecerá el crédito en detrimento de los emprendedores y del crecimiento económico futuro de la nación.

Ciento cincuenta años después, el objetivo de fomentar la seguridad en el tráfico



# “ España dispone hoy de uno de los sistemas hipotecarios más avanzados del mundo, proporciona total fiabilidad a las transacciones inmobiliarias y es reconocido como ejemplo por el resto de Europa y como modelo por países latinoamericanos ”

inmobiliario y el crecimiento del crédito se han conseguido plenamente.

España dispone hoy de uno de los sistemas hipotecarios más avanzados del mundo, proporciona total fiabilidad a las transacciones inmobiliarias y es reconocido como ejemplo por el resto de Europa y como modelo por países latinoamericanos.

Este sistema ha favorecido un formidable desarrollo del crédito hipotecario y del acceso a la vivienda de nuestros ciudadanos.

El crédito hipotecario español alcanza hoy una cifra superior al billón de euros y equivale al 100% del producto interior bruto del país. De éstos, 620.000 millones de euros están destinados a la financiación de la compra de vivienda.

A su vez, 580.000 millones de euros están cedidos a terceros a través de la comercialización de cédulas hipotecarias y la titulización de préstamos hipotecarios. España es uno de los operadores más activos en el mercado europeo de títulos hipotecarios y los inversores internacionales han visto tradicionalmente los títulos españoles como una inversión segura y fiable.

Hoy, más del 83% de las familias en España son propietarias de la vivienda en la que residen, muy por encima de las cifras del resto de Europa. Un 23%, además, posee una segunda residencia de su propiedad.

Fruto de la seguridad jurídica y de la altísima competencia del sector financiero, el precio de las hipotecas a más de 10 años en España es más barato que en cualquier otro país de la Unión Europea.

Incluso durante la crisis, el sistema hipotecario español sigue demostrando su solidez y buen funcionamiento. El índice de morosidad de la financiación hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual en España se situó en 2010 en el 2,4%, porcentaje muy infe-

rior al de otros sectores como el crédito al consumo, y muy inferior al de otras economías, como la estadounidense y algunas otras en Europa.

En definitiva, el 97,6% de las personas que tienen un crédito hipotecario en España siguen disfrutando de condiciones más ventajosas que las de otros países, lo que les permite atender regularmente al pago de sus obligaciones y disfrutar de una vivienda de su propiedad.

En estos tiempos tan complejos, somos conscientes de las dificultades por las que atraviesan muchas familias para financiar su vivienda. El ordenamiento jurídico español proporciona instrumentos como la renegociación o las prórrogas para resolver estas situaciones, y BBVA las viene utilizando desde hace tiempo en muchos casos. Desgraciadamente, no siempre es posible resolver todos ellos por esta vía.

Quisiera hacer ahora una mención especial al Banco Hipotecario de España y a BBVA, la entidad que le ha sucedido, y que tengo el honor de presidir.

Poco después de aprobada la Ley Hipotecaria de 1861, la ley de 2 de diciembre de 1872 creó el Banco Hipotecario de España.

Desde su creación, tuvo un rol protagonista en el desarrollo del mercado hipotecario y en el acceso de los españoles a la propiedad de su vivienda. Tras su integración, primero en Argentaria y después en BBVA, se ha mantenido como el líder del mercado hipotecario español.

BBVA tiene hoy en España una cartera de 81 mil millones de euros de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda, un 13% de cuota de mercado y más de 1,2 millones de clientes que se han vinculado con BBVA porque éste les facilitó la adquisición de su vivienda.

En 2010, BBVA concedió en España 75 mil nuevos préstamos hipotecarios

para adquisición de vivienda, financiando un importe de casi 11 mil millones de euros.

Podemos decir con orgullo que BBVA sigue cumpliendo con su cometido de impulsar responsablemente el crédito para permitir el desarrollo económico.

Del éxito de nuestro sistema hipotecario podemos extraer algunas enseñanzas. Creo que la reflexión puede ser útil en un momento en el que el gobernante español del 2011 se encuentra, como el de 1861, ante la necesidad de introducir reformas importantes para el futuro de España.

La primera se refiere a la seguridad jurídica y la estabilidad institucional, que constituyen factores esenciales del desarrollo económico. Aquellas sociedades en las que las decisiones de los poderes públicos son predecibles atraen más inversión y generan más crecimiento.

Tenemos que ser especialmente cuidadosos en preservar la seguridad jurídica en momentos de crisis como los actuales. No es posible modificar con efectos retroactivos los sistemas de ejecución bajo los que se concedieron los créditos hipotecarios sin perjudicar, aún más, la confianza en nuestra economía.

Tampoco es posible cuestionar retroactivamente cláusulas avaladas por el ordenamiento jurídico, respaldadas por el supervisor financiero y perfectamente homologables con las prácticas del derecho europeo comparado.

Un inversor internacional no entiende por qué es abusivo prestar a un coste mínimo del 3% en España cuando la media del coste de hipotecas en Europa está en el 3,6%; o por qué puede ser declarado abusivo, sin mayor reflexión, un tipo de interés inferior al coste de financiación de España, de la inflación o del coste medio de los recursos del sector financiero.



→ El extraordinario desarrollo del sistema hipotecario se ha fundado siempre sobre el principio de seguridad, que desde 1861 ha constituido el elemento más característico de nuestra legislación en la materia.

Si queremos que las siguientes generaciones sigan disfrutando de una financiación adecuada que les permita ser propietarios de su vivienda, a un coste extraordinariamente competitivo, haremos bien en mantener este principio.

La segunda lección de la Ley de 1861 se refiere a su visión. Entonces, se optó por un modelo ambicioso cuyos efectos se proyectarían a largo plazo, superando el legado del Antiguo Régimen, las antiguas costumbres, los fueros particulares y las prácticas locales que dificultaban la creación de un mercado inmobiliario nacional.

Hoy también nos enfrentamos a obstáculos y legados del pasado. Hoy también es más fácil ir adoptando pequeños cambios en lugar de acometer reformas estructurales.

Sin embargo, si lo que queremos es legar a las siguientes generaciones una economía sólida y próspera, necesitamos ser ambiciosos y construir una nueva estrategia para modernizar nuestra economía y hacerla más competitiva. España tiene fortalezas de sobra para conseguirlo, si sabemos utilizarlas.

Una tercera lección que podemos extraer de nuestro sistema hipotecario es que ha sabido dotarse de recursos humanos idóneos para la aplicación de la Ley.

Su éxito no podría explicarse sin el cuerpo de registradores de la propiedad, profesionales jurídicos de prestigio, seleccionados por principios de mérito y capacidad, que ejercen su función con independencia.

El Registro es una garantía de seguridad y de profesionalidad porque está en manos de personas con formación jurídi-

ca sólida que disponen de los incentivos adecuados para cumplir su cometido.

Todos aquellos que trabajan conmigo conocen mi insistencia por promover a los mejores a los puestos de mayor responsabilidad, porque conformarse con la mediocridad es un camino seguro al fracaso.

Lo mismo ocurre con las naciones. Aquellas que promueven la excelencia académica, que facilitan el progreso y la asunción de responsabilidades por quienes demuestran mayor capacidad de esfuerzo y mayor talento son las que más progresan.

Por eso debemos mejorar la calidad de la educación y fomentar valores como la cultura del esfuerzo, la competencia leal o la valoración social del talento, encauzándolo hacia la innovación y el progreso.

Por último, quiero resaltar una característica fundamental de nuestro sistema hipotecario: su adaptación a la innovación tecnológica propia de nuestro tiempo.

El sistema registral español ha sido pionero adaptándose a las nuevas tecnologías, promoviendo la presentación telemática de documentos, la publicidad telemática, la digitalización documental y otras innovaciones que han hecho del Registro una institución más accesible, más fiable y más rápida.

La innovación en este campo, impulsada autónomamente por los Registradores, ha reducido los costes de transformación y ha elevado los estándares de calidad en la prestación de este servicio público. Es justo reconocerlo así.

El mismo espíritu de innovación demostrado por los registradores, debe prender también en otras instituciones y empresas españolas, porque el mundo está cambiando.

Por un lado, se está produciendo un desplazamiento del peso económico de las regiones más desarrolladas hacia las emergentes.

En BBVA hemos identificado un grupo de diez economías emergentes del mundo, líderes en crecimiento, que aportarán un 50% del crecimiento mundial en la próxima década, frente al 14% con el que contribuirá el grupo de países que hoy conforman el G-7.

Por otro lado, la innovación, de la mano de la tecnología, está transformando la economía mundial en todos los sectores y ámbitos.

Desde luego en el sector bancario es así, donde la principal materia prima con la que trabajamos es la información, es decir bits, cuya capacidad combinada de captura, almacenamiento, procesamiento y transmisión se multiplica por 2 cada año.

Nuestros clientes quieren consumir productos diferentes y comprar por canales diferentes. Quieren hipotecas que se tramiten en minutos y hacer pagos por su teléfono móvil, su Pc o su iPad, indistintamente; deciden según las recomendaciones de compra de sus amigos en redes sociales, generan sus propios contenidos y perfiles, y no acuden a su sucursal si pueden evitarlo.

Para dar respuesta a todo esto es necesario trabajar con los sistemas más modernos, con grandes plataformas integradas, construidas sin los lastres de sistemas obsoletos del pasado, como la nueva plataforma que en BBVA ya estamos a punto de completar.

La innovación y los cambios tecnológicos afectan decisivamente al proceso productivo de una economía y a la localización de la inversión y el empleo.

Para España es un desafío y, desde luego, una gran oportunidad. Para aprovecharla, tenemos que dejar de lado lo accesorio y concentramos en lo esencial: construir una nueva economía basada en ventajas competitivas sólidas y duraderas.

Ahora, para finalizar ya, me gustaría agradecer una vez más este Premio.

Lo interpreto como un reconocimiento a todas las personas que desde el nacimiento del Banco Hipotecario han contribuido al desarrollo del sistema hipotecario español.

Y en especial, a los más de 100.000 empleados de BBVA que trabajan, como dice nuestra visión interna, por un futuro mejor para las personas. Todos ellos se lo merecen, por su contribución diaria viviendo estos valores en todos los países en los que operamos.

Muchas gracias. ■

“ El extraordinario desarrollo del sistema hipotecario se ha fundado siempre sobre el principio de seguridad, que desde 1861 ha constituido el elemento más característico de nuestra legislación en la materia ”

## LOS DISCURSOS DE LA CEREMONIA

# ALFONSO CANDAU PÉREZ

Decano-Presidente del Colegio de Registradores

**U**n año más, hoy en la quinta edición, nos reunimos todos, en torno a una personalidad relevante a quien los registradores de España distinguimos con el Premio Gumersindo de Azcárate.

Esta ocasión tiene un significado muy especial, pues en el año 2011 se cumple el sesquicentenario de la promulgación de la Ley Hipotecaria, cuya conmemoración arrancó el pasado 8 de febrero en la Sede de los Registros de la Propiedad de Madrid, bajo la Presidencia de S.M. el Rey y se extenderá durante todo el año, para concluir en Cádiz en febrero de 2012, en vísperas del bicentenario de la Constitución de 1812, de la que la Ley Hipotecaria de 1861 puede considerarse una emanación tardía.

Este acto de hoy pretendemos inscribirlo en el marco de esta conmemoración.

Con la entrega del premio Gumersindo de Azcárate los registradores queremos reconocer a quien se ha destacado a lo largo de su trayectoria vital o profesional en la defensa y la promoción de principios y valores que defendemos.

Los registradores de España estamos razonable y legítimamente orgullosos de la permanencia de nuestra institución, en un país en ocasiones demasiado dado a la novedad y la improvisación, y hemos decidido conceder nuestro mayor reconocimiento público al Presidente de una entidad que nos precedió en la celebración de los primeros 150 años de su existencia.

Se podría pensar que este reconocimiento de la prioridad temporal es un ejercicio de humildad, y seguro que hay algo de eso, pero hay muchas razones más para entregar a Francisco González, como Presidente del BBVA, el premio Gumersindo de Azcárate.

Un préstamo hipotecario requiere entre otras cosas de un inmueble, un registrador y una entidad financiera.

Durante un tiempo, el Banco Hipotecario, creado en 1870, tuvo el monopolio de la concesión de créditos hipotecarios...

Ese monopolio concluyó, pero el Banco Hipotecario continuó su andadura, con integraciones sucesivas, para conformar el BBVA, en la parte que procede de Argentaria, que precisamente Francisco González presidió en la etapa de su privatización y consolidación como una gran entidad financiera, que surgió de la fusión de varias entidades que una vez fueron públicas. Hoy, con la fórmula BBVA, es uno de los bancos más sólidos, no ya de España, sino de un mundo cada vez más globalizado.

Y en esta posición mundial surge otro de los aspectos que más valoramos en Francisco González y la entidad



que preside: la atención preferente por Iberoamérica.

Se trata de un banco español pero con proyección internacional, donde la presencia en América Latina tiene una importancia muy especial.

Permítanme recordar que entre los que han precedido a Francisco González en el premio Gumersindo de Azcárate figuran el ex Presidente de Brasil Fernando Henrique Cardoso y el reciente Premio Nobel Mario Vargas Llosa, el profesor don Luis Diez Picazo y el Ministro y Defensor del Pueblo don Enrique Múgica que hoy nos acompañan.

Para los registradores, el ámbito iberoamericano es tanto una oportunidad como una responsabilidad. En esto coincidimos con las empresas españolas, con los españoles en su conjunto, y con los compañeros de allende los mares.

Pensamos que la Comunidad Iberoamericana debe de serlo no sólo de historia, lengua y cultura. También debe de ser una Comunidad de Derecho, aprovechando las raíces y las referencias doctrinales comunes, las enseñanzas universitarias compartidas y los intercambios cada vez más fluidos. Reforzar esta idea ayudará a la seguridad jurídica en la región, que es un requisito de la libertad y el desarrollo en cualquier sitio, y respecto de las cuestiones concretas que nos preocupan, facilitará la formalidad, la bancarización, el crédito hipotecario y el progreso hacia la unidad de mercado.

Enhorabuena al premiado por su personalidad y por representar el éxito internacional de una España que se mantiene y se renueva. Sus trabajos son también nuestro orgullo.

Muchas Gracias. ■

# Jesús Sieira Gil

Censor-interventor y director del Servicio de Previsión Colegial

“La conmemoración del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria supone el reconocimiento de la utilidad jurídica, social y económica de esta norma”

Jesús Sieira Gil es el censor-interventor y director del Servicio de Previsión Colegial de la actual Junta de Gobierno del Colegio de Registradores. Licenciado en administración y dirección de empresas y derecho, con matrícula de honor, hasta el año 2004 trabajó en el despacho de abogados Uría Menéndez, en el Departamento de Mercado de Valores, Finance y M&A. En el año 2006 tomó posesión del Registro de la Propiedad de Puebla de Alcocer, y habiendo sido registrador en comisión de servicios en la Dirección General de los Registros y del Notariado y director del Centro de Estudios de Baleares, actualmente es el titular del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca nº 3.



## Cómo definiría su experiencia como miembro de la Junta de Gobierno?

La pertenencia a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores supone una importante responsabilidad que debe ser ejercida en beneficio de la institución registral. Este ejercicio responsable de la gestión colegial busca maximizar la protección de los derechos de todos los ciudadanos que constan inscritos en los Registros de la Propiedad y Mercantiles. El esfuerzo y trabajo diario de todos los Registradores en el ejercicio de su profesión debe complementarse con una eficaz y eficiente



gestión corporativa que permita al ciudadano obtener la más adecuada seguridad jurídica de sus derechos en los Registros de la Propiedad y Mercantiles. Por este motivo, desde que la actual Junta de Gobierno comenzó a ejercer sus responsabilidades buscamos, en el ámbito de nuestras competencias, adoptar las medidas e implementar las soluciones que entendemos contribuyen a mejorar el funcionamiento de la institución registral. Este esfuerzo por parte de la Junta de Gobierno adiccionado al trabajo que se desarrolla en todas las oficinas registrales permite al ciudadano obtener cada día

una más eficiente protección registral de sus derechos.

**Antes de acceder al Cuerpo de Registradores, usted ejerció de abogado. ¿Qué aportaciones profesionales recuerda de esa etapa?**

Mi etapa profesional como abogado en Uría Menéndez la recuerdo con gran cariño. Uría Menéndez es un despacho en donde el estudio jurídico de las operaciones se realiza con una enorme intensidad que posibilita proporcionar al cliente las más adecuadas respuestas en cada caso. Esta metodología implica que los abogados deben conocer correctamente los mecanismos jurídicos existen-

tes para articular las operaciones planteadas por los clientes y deben necesariamente estar en coordinación con las instituciones jurídicas que constituyen o tutelan los derechos jurídico-económicos involucrados en los diversos asuntos. Por este motivo, el ejercicio profesional te permite haber participado como parte interesada en el proceso de configuración de diversas estructuras jurídicas y en la justificación de la realidad económica subyacente. Esta participación facilita, en ocasiones, la calificación registral y el control de la legalidad independiente, que en beneficio de todos los ciudadanos, efectua-

mos los registradores ante las operaciones presentadas en los Registros de la Propiedad y Mercantiles.

**Usted es el representante más joven de la actual Junta de Gobierno. ¿Nota diferencia entre la percepción de sus compañeros más jóvenes respecto a los más veteranos?**

El Cuerpo de Registradores es un colectivo dinámico en donde conviven registradores más jóvenes con compañeros más veteranos. Esta convivencia es enriquecedora para la profesión porque permite analizar y estudiar las diferentes situaciones desde diversos puntos de vista lo que facilita la búsqueda de soluciones. Además, estos diferentes posicionamientos siempre tienen un punto de encuentro, el continuo perfeccionamiento del servicio público registral para la adecuada defensa de los derechos de los ciudadanos a través de la institución registral.

**Pertenecer a la Junta de Gobierno concede una visión diferente de los problemas colegiales. ¿Cómo ha cambiado su visión desde que ejerce un cargo corporativo?**

El ejercicio de un cargo corporativo te permite conocer con mayor extensión y profundidad las vicisitudes colegiales. Los problemas y dificultades del ejercicio diario de la profesión los conocemos todos los registradores. Sin embargo, el ejercicio adicional de una responsabilidad corporativa, ya sea a nivel autónomo o nacional, te facilita una visión global de las diversas situaciones ante las que se puede encontrar nuestro colectivo. Esta visión global, inevitablemente, te ayuda en la búsqueda de soluciones. No obstante, para poco sirve el ejercicio de funciones corporativas si no se buscan soluciones que faciliten las dificultades en el ejercicio diario de nuestra profesión. Por este motivo, somos conscientes que ➔

➔ las decisiones que podemos adoptar en la Junta de Gobierno deben estar encaminadas a facilitar el desarrollo de la labor diaria en las oficinas registrales y en esa dirección se centran los esfuerzos de la actual Junta de Gobierno.

**Como censor-interventor y director del Servicio de Previsión Colegial, ¿cuáles son sus principales funciones?**

Las funciones del Censor Interventor y Director del Servicio de Previsión Colegial, se encuentran recogidas, esencialmente, en los estatutos colegiales. Entre estas funciones, junto con otras de índole puramente financieras, destaca la tramitación de los procedimientos en materia de honorarios, la dirección y coordinación de los seguros de naturaleza colegial y corporativa y la gestión de las prestaciones sociales de naturaleza mutualista. Afortunadamente, el Colegio de Registradores cuenta con profesionales y colaboradores que facilitan el correcto ejercicio de estas funciones. Entre estos profesionales quiero destacar la labor de Milagros Gómez, Carmen Holgado y Lola Gutiérrez, además del muy querido Nicolás Fuentes. Gracias a su esfuerzo y dedicación, la carga de trabajo y las dificultades en el ejercicio diario de las funciones de este departamento se desarrollan con normalidad. Por otro lado, además del ejercicio de las funciones estatutarias, la búsqueda con los demás miembros de la Junta de Gobierno de soluciones para la Sociedad ICRE- con su aprobación por la Asamblea de Decanos y la Junta General Pertinente- han centrado fundamentalmente mi actuación este tiempo.

**Los mandatos de la Junta de Gobierno son de cuatro años; en estos momentos aún no ha llegado el paso del ecuador, pero si tuviese que manifestar un deseo para el**



Solo desde la unión existirá un verdadero avance en el desarrollo de las funciones colegiales y permitirá mostrar claramente las innovaciones jurídicas, la adaptación tecnológica y el esfuerzo diario de todos los Registradores en el ejercicio de nuestra profesión

**final de su mandato, ¿cuál sería?**

Los registradores de Propiedad y Mercantiles son profesionales independientes con diferentes sensibilidades en materia de gestión corporativa. Estas diferentes sensibilidades, desde el mutuo respeto, deben trabajar conjuntamente para potenciar la infraestructura jurídica de la institución registral. Solo desde la unión existirá un verdadero avance en el desarrollo de las funciones colegiales y permitirá mostrar claramente las innovaciones jurídicas, la adaptación tecnológica y el esfuerzo diario de todos los Registradores en el ejercicio de nuestra profesión.

**Este año se celebra el 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria. ¿Qué reflexión querría hacer sobre esta conmemoración?**

La conmemoración del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria supone el reconocimiento de la utilidad jurídica, social y económica de esta norma en la implantación de un marco jurídico adecuado para el desarrollo económico y social. La Ley Hipotecaria, tanto en su redacción original como a través de su constante actualización y adaptación a la realidad social, ha venido a establecer diferentes mecanismos para una adecuada defensa y protección de derechos patrimoniales de los ciudadanos. El establecimiento de un sistema de garantías jurídicas, cuya gestión ha de estar basada en una actuación profesional e independiente, ha fomentado el crédito territorial y permitido el acceso de cualquier ciudadano a mecanismos jurídicos que facilitan el desarrollo de la actividad económica. En esta línea,

la actual situación de crisis económica ha potenciado la importancia de la Ley Hipotecaria y sus mecanismos de protección de los derechos de los ciudadanos a través del Registro de la Propiedad y ha permitido una correcta tutela de los derechos inscritos ante las vicisitudes de la presente realidad económica.

**En estos momentos usted ejerce una doble función laboral: censor-interventor y director del Servicio de Previsión Colegial, y la llevanza del Registro de Palma de Mallorca nº 3. ¿Le queda tiempo para dedicarse a sus aficiones? ¿Cuáles son estas?**

Con una buena organización intento compatibilizar mis aficiones con mis labores profesionales. Soy un gran amante de los deportes en general y del fútbol, tenis y golf en particular. Intento practicarlos siempre que puedo. En esa línea, junto con varios amigos y compañeros, hemos formado un equipo de fútbol de registradores, capitaneado por Ignacio Blanco, y periódicamente jugamos partidos contra diversos equipos, habiendo formado una gran grupo de amigos futboleros. El cine, la música y navegar son otras de mis aficiones a las que intento dedicar el máximo tiempo posible. ■

# www.unionprofesional.com

## La web de referencia informativa y documental de ámbito colegial

The screenshot shows the homepage of the website. At the top, there is a navigation bar with 'Inicio', 'Mapa', 'English', 'Franca', and 'Español'. Below this is a large banner image of hands assembling puzzle pieces. The main content area is divided into several sections: 'Actualidad' (Current News) with articles about environmental awareness in professional colleges and the signing of a manifesto; 'Canal Profesionales' (Professional Channel) featuring a radio program; 'Nuestros Blogs' (Our Blogs) with links to professional blogs; 'Noticias Colegiales' (Collegial News) with a list of recent news items; and 'Patrocinadores' (Sponsors) including Santander, APD, and MARSH. Social media icons for Facebook, LinkedIn, YouTube, and Twitter are also present.

### Actualidad

This screenshot shows the 'Actualidad' section of the website. It features a header with the website logo and navigation options. Below the header, there are several news items with small images and text snippets. A sidebar on the right contains a 'Newsheet' and 'UP Internacional' logo.

### Blog Profesionales

This screenshot shows the 'El Blog de las Profesionales' page. The title is prominently displayed at the top. Below the title, there is a list of blog posts with dates and titles. The page layout is clean and professional, with a focus on text and small images.

<http://union-profesional.blogspot.com>

### Revista Profesionales

This screenshot shows the 'Revista Profesionales' page. The title is at the top, followed by a subtitle 'El medio de comunicación de las profesiones en la sociedad'. Below this, there is a list of articles or news items with images and text. The page has a professional and informative appearance.

<http://www.profesiones.org>

Síguenos en



ACUERDO AMPLIACIÓN DEL CONVENIO SUSCRITO EN 2001

## Tragsatec, colaborador del Colegio de Registradores en el Proyecto Geobase

Alfonso Candau, decano-presidente del Colegio de Registradores, y María Luisa Graña Barcia, presidenta de Tragsa, han rubricado recientemente el acuerdo de ampliación del convenio suscrito en 2001 entre la institución registral y Empresa de Transformación Agraria. Debido a la rápida evolución que conlleva la aplicación de las nuevas tecnologías, la colaboración en el proyecto GeoBase del Colegio de Registradores ha de incluir nuevas



Alfonso Candau y María Luisa Graña Barcia, tras la firma del convenio.

actuaciones que evolucionen la actual aplicación hacia entornos que incorporen información de servicios públicos y su análisis conjunto con la información registral disponible. Por este motivo, se ha tenido en cuenta, a la hora de desarrollar este convenio, los procedimientos y protocolos de conexión con los servidores cartográficos; los protocolos de conexión y consulta de bases de datos; y las librerías de herramientas de visualización y edición. ■

## Encuentro entre registradores, inspectores de hacienda y abogados del estado sobre recaudación tributaria

La situación económica española ha llevado a que desde el punto de vista fiscal los problemas de recaudación hayan cobrado un notable protagonismo. Si a ello unimos la trascendencia que en esta materia tiene la colaboración entre la Agencia Tributaria y los Registros de la Propiedad y Mercantiles, nada más natural que el encuentro celebrado el 4 de mayo en la sede del Instituto de Estudios Fiscales.

El encuentro adoptó el formato de reunión para poner en común opiniones no siempre coincidentes sobre distintos temas de interés concurrente y suscitar con ello un debate en el que abundaron las intervenciones y propuestas de solución.

Inauguró la Jornada la directora de Formación del Instituto de Estudios Fiscales, Celia de Pablos, junto al director del

Departamento de recaudación de la AEAT, José Meseguer, el director de los Servicios Jurídicos de la misma Agencia Tributaria, Juan Manuel Herrero de Egaña, y el decano-presidente del Colegio de Registradores de España, Alfonso Candau.

Los temas que mayor debate e interés suscitaban fueron los relativos a las anotaciones de embargo de extranjeros con régimen matrimonial desconocido, la hipoteca en garantía de deudas fiscales, los efectos de la afectación fiscal, las modificaciones del rango hipotecario y la problemática de la firma electrónica y código seguro de verificación.

Finalizó la Jornada con el convencimiento del avance que se había operado, en línea con la celebrada dos años antes. Se propuso el último trimestre del año en curso para la realización de un nuevo encuentro. ■

## Autorregulación y publicidad registral

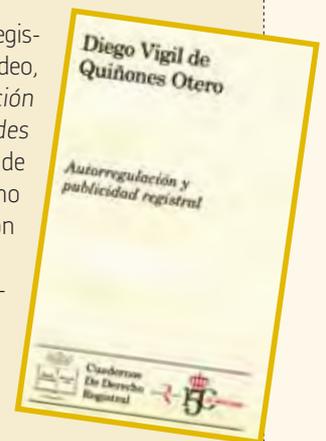
Diego Vigil de Quiñones Otero, registrador de la Propiedad de Ribadeo, ha publicado la obra *Autorregulación y publicidad registral. Posibilidades presentes y retos de futuro*, dentro de la colección Cuadernos de Derecho Registral, editada por la Fundación Registral.

Este libro es fruto del trabajo iniciado dentro del Curso de Doctorado "Valor normativo de los acuerdos privados: códigos de conducta y Derecho Civil", impartido por la profesora Alicia Real Pérez en la Universidad Complutense de Madrid.

Posteriormente, con el desarrollo del trabajo, el autor consiguió el Diploma de Estudios Avanzados, bajo la tutela de la profesora Real Pérez.

El trabajo se ubica dentro del Grupo de Investigación Complutense COADEPA (Coordenadas Actuales del Derecho Patrimonial) y del I+D "Códigos de conducta y actividad económica: una perspectiva jurídica" (SEJ2006-07116/JURI), de los que es investigadora principal la profesora Real Pérez.

Los códigos de conducta y su posición dentro de las fuentes del Derecho y de las obligaciones, el efecto vinculante de estos códigos de conducta, el control de legalidad de los códigos, o las posibilidades y efectos de la publicidad registral de la autorregulación, son algunos de los temas que encontrará el lector a lo largo de la obra. ■



# El Colegio de Registradores, presente en la Semana de la Infraestructura Financiera 2011

Dentro de las actividades organizadas por la Corporación Financiera Internacional con motivo de la Semana de la Infraestructura Financiera 2011, celebrada recientemente en Río de Janeiro, el Colegio de Registradores ha querido participar con la presentación de una ponencia acerca de los diferentes modelos registrales. La Corporación Financiera Internacional, organismo adscrito al Banco Mundial, encargó al Colegio de Registradores la elaboración de un trabajo en el que mostrara las características del sistema registral español. Almudena del Río, directora de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores, y Belén Madrazo, directora del Servicio de Protección a los Consumidores y Usuarios y de Medio Ambiente del Colegio, fueron las encargadas de exponer las principales cualidades del Registro de la Propiedad y Mercantil español ante una nutrida concurrencia.

Las registradoras españolas destacaron que "cada empresario debe poder aprovechar al máximo el valor de sus propios bienes muebles para obtener crédito, pudiendo oponer dicho crédito frente a terceros. Para lograr la oponibilidad frente a terceros, el mecanismo más sencillo es la inscripción en un registro público de forma rápida y poco costosa". Además, durante la intervención pusieron de manifiesto que "la transparencia y seguridad jurídica de las garantías mobiliarias y de las demás situaciones jurídicas sobre bienes muebles, necesita de la publicidad como medida de oponibilidad frente a terceros. La

forma de publicidad más perfecta es la registral".

Como colofón de la conferencia de las representantes españolas, Almudena del Río y Belén Madrazo señalaron que "el resumen fundamental que debemos extraer se basa en la

necesidad de alcanzar un grado notable de convergencia internacional de sistemas jurídicos, toda vez que los bienes sobre los que se imponen las garantías mobiliarias se desplazan y cruzan fronteras, siendo también frecuente que los negocios

jurídicos en virtud de los cuales dichas garantías se crean, modifiquen o extingan, presenten elementos relevantes de extranjería que hagan inevitable algún esfuerzo internacional de coordinación que sirva de base al reconocimiento de las garantías análogas constituidas sobre dichos bienes. Por tanto, no debería existir inconveniente para reconocer eficacia a un registro internacional conectado con cada estado nacional, en el caso de España la interconexión sería sencilla". ■

Belén Madrazo y Almudena del Río, durante su intervención en el Encuentro Internacional de Río de Janeiro.



## Encuentro con los registradores brasileños

Coincidiendo con la presencia en Río de Janeiro de Belén Madrazo y Almudena del Río, las registradoras de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de España mantuvieron un encuentro institucional con representantes de Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) y de la Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro (ANOREG-RJ). Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, director de Asuntos Internacionales del IRIB, y Renaldo Andrade, presidente de ANOREG-RJ, se



Alejandro Álvarez de la Campa, representante del Banco Mundial; Belén Madrazo, directora del Servicio de Atención a los Consumidores; Teresa de las Heras, profesora de Derecho Mercantil de la Universidad Carlos III; y Almudena del Río, directora de Relaciones Internacionales.

reunieron con los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores para intercambiar diferentes puntos de vista acerca del desarrollo de la labor registral. ■

## ANDALUCIA OCCIDENTAL

# Prevención del blanqueo de capitales

Organizada por el Centro de Estudios del Decanato Territorial de Andalucía Occidental y la Academia Sevillana del Notariado, el pasado miércoles 16 de febrero se celebró en Sevilla, en el salón de actos del Decanato Territorial, una jornada sobre la problemática del blanqueo de capitales en el sistema de seguridad jurídica preventiva. En el acto intervinieron Santiago Molina, decano Territorial; Javier Manrique, presidente de la Academia Sevillana del Notariado; y Manuel Galán, director del Centro de Estudios, actuando estos dos últimos como mode-

radores en el debate posterior a las ponencias. Estas corrieron a cargo de los expertos en la prevención del blanqueo de capitales: José Antonio Iturriaga Miñón, inspector excedente del Banco de España; Juan Álvarez-Sala Walter, notario de Madrid; y Manuel Hernández-Gil Mancha, registrador de la Propiedad de Madrid y presidente de la Comisión del Colegio de Registradores sobre dicha prevención. Después de la exposición de las distintas ponencias que versaron sobre la importancia social y económica del problema, así como sobre las operativas desarrolladas



por las corporaciones notarial y registral para la detección de posibles supuestos en la práctica diaria y que resultaron muy brillantes y de un interesante

debate, la Jornada fue clausurada por la directora de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores, María Josefa Carolina Pérez Martín. ■

## ANDALUCIA OCCIDENTAL

# La ley de ordenación urbanística de Andalucía

El Decanato de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores ha colaborado en la organización y celebración de las jornadas *Aspectos prácticos y de aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, auspiciadas por el Ayuntamiento de Marchena y la Federación Andaluza de Municipios y Provincias. Por parte del Colegio de Registradores estuvieron presentes Fernando Monedero San Martín, registrador de la Propiedad de Marchena; María Jesús Vozmediano Torres, registradora de la Propiedad de Barbate; Eduardo Fernández Galbis, registrador de la Propiedad de Sevilla 7; Jesús Camy Escobar, titular del Registro de la Propiedad de Granada 6; y Joaquín Delgado Ramos, registrador de la Propiedad de Santa Fe 1. Los registradores, durante las diferentes intervenciones, abordaron temas como la inscripción de edificaciones y construcciones asimiladas al régimen legal de fuera de ordenación, la calificación registral de la legalidad de los actos de parcelación, o la exigibilidad de licencia de primera ocupación. ■

## MURCIA

# Convenio con el Tribunal Superior de Justicia

El Protocolo de Colaboración entre el Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Murcia para la promoción de buenas prácticas entre oficinas judiciales y Registros de la Propiedad de Murcia, quedó firmado el pasado 8 de marzo, en la sede del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

Este protocolo es el fruto del compromiso surgido en noviembre pasado durante la presentación a los colegiados de la Región de Murcia de las principales

novedades de la nueva Oficina Judicial recientemente instaurada. Tiene por objeto fundamental la creación de un grupo de trabajo mixto para la resolución de los incidentes que pudieran acaecer durante la práctica diaria y explorar las vías que puedan conducir en el futuro a tramitar de forma automatizada por vía electrónica los mandamientos de embargo y otras comunicaciones que se remitan desde las Oficinas Judiciales a los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. ■



De izquierda a derecha: Juan de la Cierva Carrasco, Decano de la Región de Murcia; Juan Martínez Moya, Presidente del TSJ de la Región de Murcia; Javier Luis Parra García, Secretario de Gobierno del TSJ de la Región de Murcia.



El decano del Colegio de Registradores, Alfonso Candau y el vocal de Oficinas Liquidadoras, Vicente Carbonell, junto con el decano autonómico de Murcia, Juan de la Cierva, mantuvieron una reunión con el consejero de Justicia de la Región de Murcia, Manuel Campos, para estudiar posibles acuerdos de colaboración entre ambas instituciones.

#### MURCIA

## Encuentro institucional

El consejero de Justicia de la Región de Murcia, Manuel Campos Sánchez, recibió el pasado día 10 de marzo al decano-presidente del Colegio de Registradores, Alfonso Candau, al coordinador de Oficinas Liquidadoras del Colegio, Vicente Carbonell, y al decano autonómico de Murcia del Colegio de Registradores, Juan de la Cierva, quienes trasladaron al consejero la dis-

ponibilidad del Colegio en la participación y cooperación en el desarrollo de programas y aplicaciones tecnológicas entre las dos instituciones. También se apuntó la posibilidad de asumir por parte del Colegio, vía encomienda, la gestión de tareas ajenas hasta la fecha a nuestro colectivo, como puede ser el registro de asociaciones y fundaciones. ■



#### COMUNIDAD VALENCIANA

## La hipoteca, a debate

El Día Mundial del Consumidor, tuvo lugar en el Decanato de los Registros de la Comunidad Valenciana una jornada de estudio sobre *Los conflictos derivados de la suscripción de contratos de hipotecas*, organizada por Ausbanc. La jornada fue

inaugurada por la concejal del Ayuntamiento de Valencia encargada del Consumo, Lourdes Bernal Sanchís; el secretario general de Ausbanc en la Comunidad Valenciana, José Antonio Pérez Vercher; y la decana autonómica de Valencia del Colegio

de Registradores, M<sup>a</sup> Emilia Adán García. A lo largo de la jornada se expusieron diversas ponencias que versaron sobre "La dación en pago", "La cláusula de suelo", "La sumisión a arbitraje en contratos bancarios" y "El contrato de SWAP". ■



#### COMUNIDAD VALENCIANA

## Gabriel Gragera, Cruz de San Raimundo de Peñafort

El 25 de febrero tuvo lugar en Valencia el acto de imposición de la Cruz de San Raimundo de Peñafort a Gabriel Gragera. Al acto acudieron numerosos compañeros, amigos y familiares, así como el director del Instituto Cartográfico Valenciano, Emilio Forcén, ya que nuestro compañero está dedicado desde hace muchos años al estudio de las bases gráficas registrales. Esa noche se tuvo la oportunidad de testimoniar a Gabriel el afecto, admiración y gratitud por el trabajo que realiza en beneficio de todos los registradores. Esperamos que siga en la brecha con redoblada ilusión y entusiasmo. ■

COMUNIDAD VALENCIANA

## Jornadas de Derecho de Familia y Registro de la Propiedad

Se han celebrado en la Universidad de Alicante las jornadas de *Derecho de Familia y Registro de la Propiedad*, organizadas conjuntamente por la Universidad de Alicante a través de su Departamento de Derecho Civil y de su director, Juan Antonio Moreno, catedrático de Derecho Civil, y de la Cátedra Bienvenido Oliver en la Universidad de Alicante, a cargo de Germán Rodríguez López.

El primer día de la jornada se desarrolló el 25 de marzo en el Salón de Grados de la Facultad de Derecho. El número de alumnos matriculados fue superior a ciento cincuenta. Además asistieron numerosos compañeros registradores. La Jornada fue inaugurada con la asistencia de la decana de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, del citado Director del Departamento de Derecho Civil y del encargado de la Cátedra Bienvenido Oliver. Se puso de relieve la constante colaboración y presencia del Colegio de Registradores en la Universidad de Alicante y los frutos que a lo largo de estos años se han venido produciendo por la participación de nuestros compañeros Registradores y profesores de la Universidad.

El primer día de la Jornada intervino el letrado de la Dirección General, Javier Gómez Gállego con el tema "Últimas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de familia". El conferenciante realizó un interesante repaso a distintas resoluciones dictadas por la Dirección General, planteando temas tan diversos como el correspondiente a las madres de alquiler o los problemas que plantea el convenio regulador o el del llamado uso de



El catedrático Juan Antonio Moreno, Alfonso Candau, decano-presidente del Colegio Registradores y la decana autónoma de Valencia, María Emilia Adán, durante la clausura de las jornadas.

la vivienda familiar. El segundo conferenciante fue el catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valencia, Mario Clemente Meoro. El tema elegido fue "Aspectos registrales de la ley valenciana de régimen económico matrimonial". La todavía reciente ley y los temas que ha ocasionado fueron puestos de relieve por el ponente, quien resaltó muy especialmente la materia de las capitulaciones matrimoniales y su publicidad de acuerdo con la Ley Valenciana y los llamados bienes agermanados.

La segunda Jornada ocupó todo el día 1 de abril, iniciándose por la mañana por el catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Murcia, Juan Roca Guillamón, con la conferencia "Discapacidad y Registro de la Propiedad". En ella se desarrolló de forma altamente sistemática y docente aquellos aspectos regulados por la ley, relativos a la capacidad y sucesorios que afectan a los discapacitados. A continuación el catedrático de la Universidad de Zaragoza, Carlos Martínez de Aguirre, disertó sobre "Adjudicación del uso de la vivien-

da familiar y responsabilidad hipotecaria" poniendo especial atención en la conjunción de dos situaciones de crisis, la matrimonial y la económica, que afectan a un tema siempre en discusión en los procesos de crisis matrimonial como es el

COMUNIDAD VALENCIANA

## Debate sobre el papel de las fundaciones

En la sede del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de la Comunidad Valenciana se ha celebrado una mesa redonda bajo el título de *Las fundaciones, hoy*, en la que se han abordado temas como los problemas que aquejan a las fundaciones, la normativa autonómica vigente o las fundaciones de la Iglesia Católica.

Antonio Gastaldi, director general de Justicia y Menor de la Generalitat Valenciana, ha actuado de moderador en un debate en el que han participado, además, Isabel Peñalosa, jefa de la asesoría jurídica de la Asociación Española de Fundaciones; Francesc Gamero, secretario de la Comisión del Protectorado de las Fundaciones de la Generalitat Valenciana; Remigio Beneyto, catedrático en Derecho Eclesiástico de la Universidad Cardenal Herrera-CEU; y María Emilia Adán García, decana del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de la Comunidad Valenciana, que ha actuado de anfitriona.

de la adjudicación del llamado uso de la vivienda familiar.

Por la tarde del citado día 1 de abril se continuó la Jornada con la intervención Enrique García Cervera, magistrado-presidente del Tribunal de Marca Comunitario, quien trató de la "Insolvencia familiar en el concurso", y habló sobre las situaciones en ocasiones absurdas que pueden producirse mediante la aplicación estricta de la ley concursal en aquellos casos de aplicación a las personas físicas casadas en régimen económico de gananciales. Luis Fernández del Pozo, director del Centro de Estudios del Colegio Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, dio la conferencia sobre la "Publicidad registral del protocolo familiar", y fue presentado por la directora del Centro de Estudios Hipotecarios de la Comunidad Autónoma de Valencia, Pilar García Goyeneche. La importancia del tema y su permanente actualidad quedaron puestas de relieve con la disertación realizada por el compañero registrador, quien afrontó el pro-

blema desde un punto de vista puramente mercantil, y cómo en este ámbito se habían producido cambios importantes en cuanto a la posibilidad de publicar la existencia de dichos protocolos, a la espera de modificaciones importantes que deben desarrollarse en el ámbito del derecho de sucesiones.

La clausura fue realizada por el Alfonso Candau Pérez, decano-presidente del Colegio Registradores de la Propiedad y Mercantiles, acompañado por la decana del citado Colegio en Valencia, María Emilia Adán, y del catedrático Juan Antonio Moreno. Se agradeció la presencia del decano-presidente por el esfuerzo que había realizado para estar presente en la clausura y especialmente se alabó la importancia de estas Jornadas que servían para cimentar la estrecha unión que debe presidir ambas instituciones, y se subrayó el propósito de nuevos encuentros para que presten un servicio al Derecho buscando una mejor interpretación y solución a los problemas jurídicos que se planteen. ■

## CANTABRIA

### Más seguridad en la compraventa de vivienda

Recientemente se ha suscrito un convenio de Colaboración entre el Decanato Autonómico de Cantabria y la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria. El convenio, suscrito por José María Mazón Ramos, consejero de Obras Públicas, y el Ricardo Mantecón Trueba, decano autonómico de Cantabria del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles, contempla líneas de actuación en relación con la información registral, visado, descalificaciones y otras actuaciones relativas a la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario de viviendas protegidas. ■



José María Mazón Ramos, consejero de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria, y Ricardo Mantecón Trueba, decano autonómico de los registradores de Cantabria, durante la firma del convenio.

## CASTILLA-LA MANCHA

### Colaboración en materia de vivienda

José Antonio Garvía, decano autonómico de Castilla-La Mancha del Colegio de Registradores, y Julián Sánchez Pingarrón, consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, han suscrito recientemente un acuerdo por el que las dos organizaciones que dirigen van a colaborar intensamente en materia de vivienda y suelo. Como indicó el consejero durante la firma, el convenio establece la colaboración de los registradores dentro del desa-

rollo de medidas normativas y de gestión incluidas dentro del V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012. Además, con este convenio se favorece la aplicación de la Ley de Garantías en el Acceso a la Vivienda en Castilla-La Mancha. El decano de Castilla-La Mancha apuntó también que con este acuerdo, el colectivo registral participará, en calidad de asesores, en la Comisión Regional de Vivienda. ■



El decanato autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de la Comunidad Valenciana es desde 2001 patrono del Protectorado de Fundaciones de la Generalitat Valenciana, organismo que supervisa la inscripción de las fundaciones y asegura su legalidad y funcionamiento. Según datos de la Conselleria, en la Comunitat Valenciana existía, a finales de 2010, un total de 678 fundaciones (en España hay unas 13.000, 9.000 de ellas activas). ■

CASTILLA-LA MANCHA

## Los registradores colaboran con la Junta en el planeamiento urbanístico municipal

El Decanato Autonómico de los Registradores de Castilla-La Mancha y la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de esta comunidad, han firmado un convenio de colaboración con el objetivo de coordinar actuaciones en materia de planeamiento urbanístico municipal y su acceso a los Registros de la Propiedad.

La firma de este acuerdo viene generada por la necesidad de facilitar la labor de redacción de los planes y, en consecuencia, el trabajo de supervisión, tramitación y aprobación de los mismos, además de servir también para garantizar su debida difusión a través de medios telemáticos y universalizar su acceso y conocimiento en favor de la ciudadanía.

Además, con este convenio se pretende garantizar las exigencias de transparencia y participación en la formación de los distintos instrumentos de planeamiento y, a su vez, fomentar una correcta cultura urbanística en la que los ciudadanos deben jugar un papel protagonista, tal y como exige la normativa vigente.

La incorporación a los Registros de la Propiedad de la representación gráfica de las fincas a través del Proyecto Geo-Base, elaborado y gestionado por el Colegio de Registradores de España, permitirá completar la definición del objeto sobre el que recaen las titularidades y cargas sobre bienes inmuebles, para dotar al tráfico inmobiliario de seguridad jurídica. Igualmente facilitará, a través de la georreferenciación, la posibilidad de asociar a

esta información cualquier otra que, sin tener un acceso específico al Registro de la Propiedad, incide directamente en la configuración de las facultades que integran o delimitan el derecho de propiedad y, que siendo susceptibles de representarse gráficamente, son objeto de una publicidad insuficiente.

La posibilidad de que el Registro de la Propiedad transmita esa información asociada, especialmente en

materia urbanística, permitirá al usuario conocer no sólo quién es el propietario de una finca y qué cargas la gravan, sino además cuáles son las facultades o limitaciones que se derivan de la legislación sectorial que le sea aplicable.

El convenio fue firmado por el Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, Julián Sánchez Pingarrón y por el decano autonómico de los registradores de Casti-

lla-La Mancha, José Antonio Garvía Pastor, y es fruto de la estrecha colaboración que en los últimos años ha existido entre esta Consejería y el Decanato Autonómico y, de forma especial, con el Director General de Urbanismo, José Antonio Carrillo Morente, que ha mostrado su conocimiento de la Institución Registral y su interés en conseguir la importante coordinación entre el Urbanismo y el Registro de la Propiedad. ■



Numerosos registradores, abogados y jueces debatieron sobre circulación y blanqueo de capitales.

CASTILLA Y LEÓN

## Lucha contra el fraude fiscal

El Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Castilla y León ha organizado una jornada sobre circulación y blanqueo de capitales. La jornada, que contó con la presencia de numerosos registradores, abogados y jueces, reunió las intervenciones de Luis Martínez de Salinas, magistrado; Javier Zaragoza Aguado, fiscal-jefe de la Audiencia Nacional; y Daniel Campos, fiscal de la Audiencia Nacional. Martínez de Salinas habló, durante su intervención, de la normativa y regulación internacional de materia de fraude fiscal. Por

su parte, Javier Zaragoza centró su intervención en el sistema represivo del blanqueo y los aspectos sustantivos del tipo penal. Finalmente, Daniel Campo disertó sobre aspectos procesales, los medios de prueba y la investigación de delitos en materia de delincuencia económica y blanqueo de capitales. Al término de las intervenciones tuvo lugar una mesa redonda moderada por Gonzalo Gómez de Liaño Polo, jefe de Estudios de Enseñanzas Especiales del Instituto de Estudios Fiscales, organismo dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda. ■

MADRID

## Reunión de registradores y notarios en honor de San Juan ante Portam Latinam

Los registradores y notarios se reunieron en el ya tradicional encuentro que ambos cuerpos organizan con motivo de la festividad de San Juan ante Portam Latinam, patrón de registradores y notarios. El Colegio Notarial de Madrid y el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España convocaron a sus colegiados para celebrar esta festividad. En el acto estuvo presente María Ángeles Alcalá, directora general de los Registros y del Notariado. También asistieron el decano autonómico de Madrid del Colegio de Registradores, Manuel Hernández-Gil Mancha, e Ignacio Solís Villa, decano del Colegio Notarial de Madrid. ■



Mariano García Orduna, en un momento del homenaje que le dedicaron sus compañeros.



MADRID

### Homenaje a Mariano García Orduna

El registrador de Madrid 46, Mariano García Orduna, ha recibido recientemente un cálido y merecido homenaje por parte de los compañeros registradores. Cincuenta y cuatro compañeros, a la par que amigos, quisieron estar presentes en este emotivo acto que tuvo lugar en el Asador Imanol de Madrid. La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, también quiso participar en el homenaje, y

estuvo representada por María Josefa Pérez y Martín, directora de Relaciones Institucionales, y Almudena del Río, directora de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores. García Orduna, que ingresó en el año 1970 en el Cuerpo de Registradores, tuvo unas palabras de agradecimiento para todos los compañeros que han estado a su lado a lo largo de todos estos años de carrera profesional. ■

CATALUNA

### Debate sobre la responsabilidad del deudor hipotecario

El Centro para la Investigación y Desarrollo del Derecho Registral Inmobiliario y Mercantil (CIDDRIM), junto a la Universidad de Barcelona ya la Asociación Española del Derecho de la Construcción (AEDEC), ha organizado la jornada *Limitación de la responsabilidad del deudor hipotecario: sí o no*. La jornada tenía como principal objetivo analizar las causas y las posibles soluciones a la actual problemática de las ejecuciones hipotecarias. El debate giró en torno a una pregunta de gran actualidad: ¿La dación en pago o la entrega de las llaves de la vivienda al banco ha de ser suficiente para extinguir la deuda? Fernando P. Méndez González, exdecano del Colegio de Registradores de España, Benito Arruñada, catedrático de Organización de Empresas de la Universidad Pompeu Fabra; y Juan María Díaz Fraile, letrado adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado y presidente del Consejo de Dirección de DIDRRIM, expusieron sus tesis acerca de la posibilidad de saldar la deuda hipotecaria con la entrega de la vivienda a la entidad crediticia. ■

ASAMBLEA GENERAL

## ELRA presenta a su nuevo consejo de administración

**La XIII asamblea general de la Asociación Europea de Registros de la Propiedad (ELRA) tuvo lugar en la Casa de Escocia en Bruselas el pasado 17 de mayo de 2011. El día anterior tuvo lugar la reunión de los grupos de trabajo sobre derecho internacional y E-conveyancing para discutir sus líneas de trabajo y futuros proyectos.**

**D**urante esta asamblea se dio la bienvenida como nuevos miembros a los representantes del Servizio Libro Fondiario y de la Agenzia del Territorio ambas procedentes de Italia así como la asociación sueca, Lantmäteriet pasando ELRA desde este momento a estar formada por 29 asociaciones nacionales de 22 Estados miembros de la Unión europea. Junto con todos ellos, también participaron representantes de las Bermudas y de Noruega, países interesados en nuestra asociación.

Varios miembros del consejo de administración de ELRA, antes de la asamblea.



Gabriel Alonso, Presidente de ELRA, fue el encargado de inaugurar el acto. En su discurso de bienvenida explicó las actividades recientes llevadas a cabo por la asociación. Destacó entre los logros más importantes del último periodo: el significativo aumento del número de miembros, la constitución de una red de cooperación entre los registros de la propiedad europeos, denominada la "European Land Registry Network" (ELRN); las actividades de los grupos de trabajo o el impulso de las relaciones entre ELRA y otras asociaciones europeas como EULIS y Eurogeographics. También subrayó la importancia de la invitación a formar parte como miembro fundador de la prestigiosa iniciativa académica, European Law Institute (ELI), cuyo objetivo es estimular el desarrollo del derecho europeo, la redacción de propuestas para el fomento del *acquis* comunitario y su aplicación por los Estados miembros.

Uno de los temas centrales en la asamblea general fue la elección del nuevo consejo de administración compuesto por Wim Louwman, representante del Land Registry and Cadastre Agency de Holanda, como Presidente, Gabriel Alonso, representante del Colegio de Registradores de España, como Secretario General, Johan Pieters, representante del Service Public Federal Finances de Bélgica, como tesorero, y Chris Pitt-Lewis, representante del HM Land Registry de Inglaterra y Gales y Mihai Taus, representante del Land Registry Association de Rumania como administradores.

En sus primeras palabras, el nuevo presidente presentó las futuras actividades de la asociación para los próximos dos años, destacó la importancia de las acciones iniciadas por el antiguo Consejo, como la ELRN, y expresó su compromiso por continuar trabajando para la asociación, el interés común de los miembros y colaborando activamente con las Instituciones europeas.

La primera ponencia del día fue a cargo de Niovi Ringou, responsable del Libro

Verde para la promoción de la libre circulación de los documentos públicos y el reconocimiento de los efectos de los certificados de estado civil de la unidad de cooperación civil de la Comisión europea. En nombre de ELRA, Gabriel Alonso resaltó que el reconocimiento de los actos auténticos supone la libre circulación de los documentos cuando cumplen con los requisitos de los registros de la propiedad en lo relativo a su contenido, el principio de *lex rei sitae* y la forma.

Otro punto importante de esta XIII Asamblea fueron las presentaciones realizadas en torno a la Red de Registros de la Propiedad Europeos (ELRN), cuyo objetivo es facilitar la influencia de los Registros de la Propiedad a través de los instrumentos de cooperación de justicia civil europeos y contribuir al fortalecimiento de un espacio europeo de libertad, seguridad y justicia. En ellas se trató del nuevo proyecto que se está llevando a cabo como es el estudio de la información pública de referencia de los registros de cada país miembro de la misma.

Una vez más la propuesta de reglamento en materia de sucesiones y la creación de un certificado europeo de sucesiones y su inscripción en el Registro de la Propiedad tuvo también un mención durante la reunión a cargo de Johan Pieters miembro del nuevo consejo de dirección y una de las personas responsables del estudio y seguimiento de la propuesta citada.

Tras la pausa café, la Asamblea se centró en asuntos más técnicos, relacionados con los últimos avances en E-Justice y la agenda digital, que tienen como objetivo facilitar los servicios electrónicos en Europa, incluyendo, los Registros de la Propiedad en un futuro. Jacques Vos representante de Holanda realizó una presentación sobre la agenda digital, firmas e identificaciones electrónicas y Gérard Galler, de la unidad de seguridad en Internet, redes e información, de la Comisión europea presentó una revisión de la política



Otro punto importante de esta XIII Asamblea fueron las presentaciones realizadas en torno a la Red de Registros de la Propiedad Europeos (ELRN), cuyo objetivo es facilitar la influencia de los Registros de la Propiedad a través de los instrumentos de cooperación de justicia civil europeos y contribuir al fortalecimiento de un espacio europeo de libertad, seguridad y justicia

de firmas electrónicas. Para finalizar, Ingmar Vali, representante de Estonia, introdujo el proyecto E-Codex a la asamblea, cuyo objetivo es mejorar el acceso transfronterizo de los ciudadanos y las sociedades a la información legal y los procesos en Europa, así como reforzar la interoperabilidad entre las autoridades legales de la Unión. En la actualidad 14 Estados miembros participan en este proyecto.

Siguiendo con los nuevos proyectos en marcha por la Comisión europea, Susan MacInnes, representante de Escocia habló sobre la propuesta de directiva sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial dentro del contexto de los esfuerzos para crear un mercado interno para los créditos hipotecarios y contra la crisis financiera.

Para terminar con la sesión matinal, José Simeón Rodríguez, representante del Colegio de Registradores y antiguo presidente de ELRA, realizó una presentación sobre la propuesta de reglamento del Consejo relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de decisiones en lo relativo a los efectos patrimoniales de las parejas registradas. El objetivo de esta propuesta es establecer un marco legal claro en la UE para determinar la jurisdicción y la ley aplicable a los regímenes matrimoniales, así como facilitar el movimiento de decisiones e instrumentos entre los Estados miembros.

En la sesión de la tarde, los coordinadores de los dos grupos de trabajo de ELRA presentaron las actividades llevadas a cabo recientemente. Por un lado, Harald Wilsch, coordinador del grupo de trabajo sobre derecho internacional, explicó la preparación de un manual sobre las restricciones legales que será presentado en la próxima asamblea en otoño y, por otro, Wim Louwman, coordinador del grupo de trabajo E-Conveyancing, se centró en el proyecto GROBECO en curso.

Finalmente y como viene siendo habitual, la Asamblea se centró en los sistemas registrales en los Estados de los dos nuevos miembros de ELRA: Italia y Suecia. Agustina Lodde y Carmelo Grimaldi representantes de la Agenzia del Territorio y el Michele Cuccaro representante del Libro Fondiario fueron los encargados de presentar los dos sistemas registrales italianos existentes. Por su parte, Bengt Kjellson realizó una presentación sobre el Registro de la Propiedad en Suecia.

Para clausurar esta XIII Asamblea General de ELRA, el nuevo Presidente revisó los principales resultados de la reunión y agradeció a los nuevos miembros su adhesión y a todos los participantes su amable participación. Asimismo, animó a todo el mundo a seguir trabajando con persistencia por y para la asociación y anunció que la próxima Asamblea General se celebraría en Talín (Estonia) en otoño de 2011. ■

## A vueltas con la nube

Hace meses tratamos en estas mismas páginas sobre las bondades de la virtualización de escritorios, comentando de pasada las crecientes tendencias hacia la computación en la nube. Hablábamos entonces de un panorama de futuro que, en tan pocos meses, se va haciendo ahora realidad. Pero sólo en parte. No parece que haya habido mucho avance en materia de virtualización propiamente dicha, ni tampoco en la migración de aplicaciones complejas a la nube, pero sí parecen moverse las cosas en relación con el almacenamiento en la nube. La reciente puesta en escena de iCloud por Apple en su conferencia anual de desarrolladores WWDC 2011, ha traído de nuevo a primer plano el paradigma de la computación en la nube.

A los efectos de iCloud, centrado en el almacenamiento de datos en la nube, tal nube es bastante tangible: se trata, además de mucho software, de un gran centro de almacenamiento de 154.200 metros cuadrados en un pequeño pueblo de Carolina del Norte. Este nuevo centro se une a los ya existentes en Newark y Cupertino y se ha visto seguido por otro más reducido en Santa Clara (Silicon Valley), posiblemente destinado a realizar las copias de seguridad del gran centro de Carolina, para que de este modo, con centros en ambas costas, la información esté a resguardo de posibles desastres naturales. A pesar del gran misterio que ha rodeado todo este asunto, ya se intuía la dirección tomada por Apple cuando hizo un último encargo de 12 Petabytes (12.000 Terabytes o algo más de 12 millones de Gigabytes) a Isilon Systems el pasado mes de abril. 12 Petabytes dan para mucho: por ejemplo, Facebook alberga 60 mil millones de imágenes en 1,5 Petabytes; se estima que filmar la vida de una persona, esto es 100 años, en alta definición, ocuparía medio Petabyte. Con estos ejemplos nos podemos hacer una idea de la capacidad de almacenamiento que Apple piensa destinar a iCloud para

permitir a sus clientes, y además gratuitamente, almacenar música, video y fotografías. Los documentos y las copias de seguridad también se almacenarán del mismo modo, pero con un límite de 5 Gigabytes por usuario, más allá de los cuales el servicio no será gratuito.

Parece pues que ha comenzado el largo camino hacia la nube. Pero queda mucho por recorrer y es importante saber lo que nos espera y qué problemas vamos a encontrar. Observamos que las aplicaciones en la nube y hasta el almacenamiento en la nube se aplican hasta el momento en esquemas muy simples. En cuanto nos encontramos con aplicaciones ricas o bases de datos complicadas, con esquemas de operación complejos o con cualquier factor un poco fuera de lo normal, la nube empieza a hacer agua. Las bases de datos más usadas aún no han resuelto los problemas que supondrían su funcionamiento en la nube. Las aplicaciones verdaderamente complejas aún no son capaces de funcionar con eficacia en la nube. Y los gobiernos aún no han sido capaces de encontrar soluciones homogéneas a los problemas legales que plantea la computación en la nube.

El fundador de Aladdin Enterprises, Peter Deutsch, enumeró hace años las llamadas siete falacias de la computación distribuida, a las que más tarde se añadió una octava por James Gosling, inventor de Java. Todas ellas siguen siendo una buena guía para exponer los riesgos de la computación en la nube:

1. La red no es confiable, por impresionante que parezca cualquier centro de proceso de datos; inevitablemente caerá en algún momento por cualquier motivo imprevisto, incluido el fallo humano.
2. La latencia no es cero; la latencia, la suma de retrasos de tiempo en una red, pequeña en una red local y algo más importante en una red virtual, es muy significativa en Internet. Si

miles de investigadores trabajan para reducir la latencia en accesos a memorias en equipos locales, parece lógico recordar que tenemos un problema 1.000 veces más grave, más lento, en los accesos a la nube.

3. El ancho de banda no es infinito, pues por mucho que se incremente cada año, el tráfico de datos aumenta aún más rápido, por lo que siempre habrá congestiones y retraso.
4. La red no es segura, pues está conectada a otras, dígame Internet, donde son muy numerosos los usuarios malintencionados que investigan cada minuto como ocasionar un agujero de seguridad en la red.
5. La topología cambia continuamente, por caídas y cambios de servidores, redes o dominios, aplicaciones que migran a la usabilidad móvil, a redes internas o de Internet, creación de túneles para aplicaciones en la nube, creación o eliminación de accesos por redes privadas virtuales para clientes, proveedores o trabajadores remotos. Cualquier aplicación que incruste direcciones IP en el código tendrá malas consecuencias.
6. No existe un sólo administrador más que en las redes pequeñas. La nube multiplica los riesgos de administración con localizaciones geográficamente distribuidas, incidencia de empresas distintas, privilegios compartidos sobre subredes...
7. El coste de transporte no es cero y las inversiones en



infraestructura en hardware no son gratuitas. Los proveedores intentan establecer cobros por transferencia que encarecen muy notablemente la operativa. Por ejemplo, la integración de SQL SERVER en Windows AZURE, está limitada por plataforma a 50 Gigabytes por base de datos, a un precio de 499 dólares mensuales por cada base de datos, a los que sumar 0,20 dólares por Gigabyte transferido. Esto da un precio que superará fácilmente los 600\$ mensuales sólo para 50 GB.

8. La red no es homogénea: no debemos olvidarnos de la interoperabilidad entre sistemas o plataformas que hagan compatibles con los demás nuestros protocolos y servicios.

A estos riesgos tradicionales la nube añade riesgos propios. En



un reciente Informe del Instituto Nacional de Tecnologías de la Información, se analizan los riesgos del Cloud Computing, con base en otros informes de CSA (Cloud Security Alliance), la empresa consultora Gartner y el NIST (National Institute of Standards and Technology, agencia de la Administración de Tecnología del Departamento de Comercio de los Estados Unidos). De este trabajo se destacan otra serie de riesgos y factores comprometidos en la computación en la nube.

La existencia de datos sensibles fuera de nuestros sistemas internos supone que aunque mantenemos la responsabilidad sobre la seguridad e integridad de tales datos, la gestión de las aplicaciones y de los propios datos no se encuentren ya bajo nuestro control: perdemos el control y la supervisión de las políticas, los procedimientos y los estándares para el desarrollo de aplicaciones, así como el diseño, la implementación, las pruebas y la monitorización de los servicios distribuidos.

En la computación en la nube, la ubicación física exacta de los datos y por ende el marco regulatorio aplicable a su propiedad, a su almacenamiento y procesado se complica. Cuando la información se mueve por diferentes países, sus marcos legales y regulatorios cambian y esto, obviamente, afecta a la forma de tratar los datos. La legislación y normativa relativa a privacidad y seguridad varía mucho según los países con diferencias, en ocasiones, a nivel nacional, regional o local haciendo muy complicado el cumplimiento.

Las infraestructuras en la nube son compartidas y normalmente se desconocerá el grado de aislamiento de nuestros datos respecto de los de otros clientes; esta cuestión aparenta estar

resuelta por el cifrado, pero el cifrado se aplica a la comunicación de los datos y no a los datos en reposo, que se encuentran en situación de riesgo. El cifrado en reposo, complica y encarece el almacenamiento y genera riesgos de inadecuada manipulación e incluso pérdida de datos incorrectamente cifrados.

En un entorno en la nube, producido un incidente existen enormes dificultades para la investigación de lo sucedido, al encontrarse mezclados los logs o registros de distintos clientes, dispersos en múltiples equipos y diseminados en diferentes localizaciones. La identificación, la recolección, el procesamiento, el análisis y la producción de los documentos, se precisará no sólo para posibles investigaciones de incidentes, incluso en el ámbito judicial, pues las organizaciones también tienen obligaciones relativas a la preservación y la generación de datos, por ejemplo en materia de auditorías y solicitudes de información. Esto afecta tanto a documentos y otros datos almacenados en los sistemas, como a numerosos metadatos (como fechas de acceso, creación, modificación...).

Existen otras muchas fuentes de problemas en la nube, como los nuevos riesgos de seguridad generados por los hipervisores, la problemática de identidades y control de accesos, las garantías de continuidad en caso de desaparición, o absorción por otro, del proveedor de servicios en la nube, la existencia de sistemas complejos con múltiples proveedores cruzados, el incremento de la vulnerabilidad ante ataques internos, la falta de métricas extendidas para analizar los parámetros del rendimiento en la nube, la forma de abordar la entrega y la confidencialidad de las fuentes del código, la posibilidad de quedar atrapados por sistemas propietarios...

En cualquier caso, problemas similares fueron superados en los entornos anteriores más convencionales que hemos conocido, por lo que debemos pensar que la computación en la nube superará estos y otros obstáculos y pasará del estado incipiente en el que aún se encuentra a un mayor grado de desarrollo y de resolución de los problemas que aquí hemos enumerado. ■

**Javier Angulo**

Registrador de la Propiedad



# DIÁLOGOS EN



Josep Antoni Duran i Lleida, portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (CiU) en el Congreso de los Diputados; María Rey, periodista parlamentaria de Antena 3 Televisión y moderadora del acto; José Torres, tesorero del Colegio de Registradores; e Irene Montolio, vocal del Decanato Autonómico de Madrid del Colegio de Registradores.

## Josep Antoni Duran i Lleida

**J**osep Antoni Duran i Lleida, portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (CiU) en el Congreso de los Diputados, fue el protagonista de la nueva edición de Diálogos en el Colegio, ciclo organizado por el Colegio de Registradores con motivo del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria.

El encuentro contó con la presencia de Eugeni Gay Montalvo, vicepresidente del Tribunal Constitucional; María Ángeles Alcalá, directora general de los Registros y del Notariado; Josep Sánchez i Llibre, diputado del Grupo Parlamentario Catalán (CiU) y portavoz de la comisión de Economía y Hacienda en el Congreso de los Diputados; y Jordi Casas, delegado de la Generalitat de Catalunya en

Madrid, además de registradores, políticos, representantes de la Administración, del mundo empresarial y de los medios de comunicación.

Duran i Lleida abordó, durante su intervención, temas de actualidad, como el asunto de la participación de España en Libia y el reciente tsunami de Japón que ha abierto un amplio debate sobre la energía nuclear.

Además, durante el coloquio, Duran i Lleida habló sobre la supresión del impuesto de sucesiones en Cataluña y sobre ejecuciones hipotecarias. Moderado por María Rey, periodista de Antena 3 Televisión, al término de las palabras de Josep Antoni Duran i Lleida tuvo lugar un debate en el que intervinieron los asistentes. ■



María Eugènia Quetglas, jefa de prensa del Grupo Parlamentario Catalán (CiU) en el Congreso de los Diputados, María Ángeles Echave-Sustaeta, directora del Servicio de Coordinación de Registros Mercantiles del Colegio de Registradores; y Antonio Giner Gargallo, decano autonómico de Cataluña del Colegio de Registradores.



Rafael Arnaiz Ramos, registrador; Antonio Tornel, delegado provincial del Decanato Autonómico de Madrid del Colegio de Registradores; Leopoldo Sánchez Gil, registrador y Vicente Guillarte, director del Departamento Jurídico del Colegio de Registradores.

# EL COLEGIO



Antonio Giner Gargallo, decano autonómico de Cataluña; Josep Sánchez i Llibre, diputado del Grupo Parlamentario Catalán (CiU); Fernando P. Méndez; y Eugeni Gay Montalvo, vicepresidente del Tribunal Constitucional.



Al término del encuentro, Alfonso Candau entregó a Josep Antoni Duran i Lleida la medalla conmemorativa del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria.



Juan Fernández Guerrero, Enrique Rajoy, registrador; y Nicolás Nogueroles, secretario general del CINDER.



Almudena del Río Galán, directora de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores; Iván Heredia Cervantes, subdirector general del Notariado y los Registros; Vicente Carbonell Serrano, director del Servicio de Coordinación de Oficinas Liquidadoras del Colegio de Registradores; representante de la agencia de noticias de Europa Press; y Juan María Díaz Fraile, registrador adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Julio Soler, secretario del Colegio de Registradores; Manuel A. Hernández-Gil Mancha, decano autonómico de Madrid del Colegio de Registradores; María Josefa C. Pérez y Martín, directora de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores y Jordi Casas, delegado de la Generalitat de Catalunya en Madrid.



Carmen de Grado, vicedecana del Colegio de Registradores; y María Ángeles Alcalá Díaz, directora general de los Registros y del Notariado.



Álvaro Cuesta, diputado del Grupo Socialista y presidente de la Comisión de Justicia del Congreso de los Diputados; Reynaldo Vázquez y Carmen de Grado, vicedecana del Colegio de Registradores.



Francisco Vieira, presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid; María Josefa Pérez y Martín, directora de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores; y José Antonio Martín Pallín, magistrado emérito del Tribunal Supremo.



María Ángeles Alcalá, directora general de los Registros y del Notariado; Alfonso Candau, decano-presidente del Colegio de Registradores y Jesús Quijano, diputado del Grupo Socialista y portavoz de la Comisión Constitucional.



Fernando Garea, moderador y periodista parlamentario de El País; y Belén Madrazo, directora del Servicio de Protección a los Consumidores y Usuarios y de Medio Ambiente del Colegio de Registradores.

## Jesús Quijano



Javier Llorente, María Enciso y José Torres, tesorero del Colegio de Registradores.

J

esús Quijano, diputado del Grupo Socialista y portavoz de la Comisión Constitucional, ha intervenido en la nueva convocatoria de Diálogos en el Colegio. El encuentro, moderado por Fernando Garea, periodista de El País, y presentado por Alfonso Candau, decano-presidente del Colegio de Registradores, ha contado con la presencia de María Ángeles Alca-

lá, directora general de los Registros y del Notariado; Álvaro Cuesta, diputado del Grupo Socialista y presidente de la Comisión de Justicia del Congreso de los Diputados; Francisco Vieira, presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid; Luis María Cazorla, letrado de Cortes; y José Antonio Martín Pallín, magistrado emérito del Tribunal Supremo. ■



Vicente Carbonell, director del Servicio de Coordinación de Oficinas Liquidadoras del Colegio de Registradores; Purificación Pujol, juez; y Adolfo García Ferreiro.



Inmaculada de la Vega, de El País; Miguel Seoane; Iván Heredia, subdirector general del Notariado y de los Registros; y Xavier Gil Pecharromán, de El Economista.



Juan María Díaz Fraile, letrado de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Dolores Estella; y Jesús González Salinas.



José Antonio Calvo; José Félix Merino; Luis María Cazorla, letrado de Cortes; y Almudena del Río, directora de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores.



Irene Montolio, Vicente Guilarte, Manuel Casero; y Manuel A. Hernández-Gil Mancha, decano-autonómico de Madrid del Colegio de Registradores.



Jesús Álvarez Beltrán, Juan Pérez de Lema; y María Ángeles Echave Sustaeta, directora del Servicio de Coordinación de Registros Mercantiles.

Enrique Rajoy, registrador; Juan María Díaz Fraile, registrador adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado; María Fátima Báñez, diputada del Partido Popular; Vicente Guilarte, catedrático de Derecho Civil; Galo Rodríguez, registrador; y Juan Jiménez de la Peña, vicedecano del Decanato Autonómico de Madrid.



María Ángeles Alcalá Díaz, directora general de los Registros y del Notariado; Alfonso Candau; Soraya Sáenz de Santamaría; y Carmen Morodo, periodista de La Razón.

## Soraya Sáenz de Santamaría

Carmen de Grado, José María Lasalle, Leopoldo Sánchez Gil y Almudena del Rio

**L**a portavoz del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados, Soraya Saenz de Santamaría, participó en una nueva edición de Diálogos en el Colegio, donde analizó ante numerosos registradores, políticos y periodistas la situación económica y política que actualmente vive nuestro país. El acto, que fue moderado por la periodista

de La Razón Carmen Morodo, contó con la presencia de la directora general de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá, los diputados del Partido Popular, Miguel Ángel Cortés, Jesús Posada y José Luis Ayllón. Finalmente, Sáenz de Santamaría dio respuesta a las numerosas cuestiones que le plantearon los asistentes al encuentro. ■





Miguel Ángel Cortés, diputado del Partido Popular; Belén Madrazo directora del Servicio Registral de Protección a los Consumidores y Usuarios y de Medio Ambiente del Colegio de Registradores; Alberto López Frías; Concepción López-Jurado y Vicente Carbonell, director del Servicio de Coordinación de Oficinas Liquidadoras del Colegio de Registradores.



Rafael Rodríguez Ponga, José Luis Ayllón, diputado del Partido Popular; María Josefa Pérez Martín, directora de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores; Carmen Ramírez de Ganuza, de El Mundo; y Jesús Posada, exministro.

Baudilio Tomé, Mercedes Rajoy, registradora, María González Pico y Antonio Tornel, delegado provincial de Madrid.



Los asistentes siguieron con gran interés la intervención de Soraya Sáenz de Santamaría.



Irene Montolio, vocal del Decanato Autonómico de Madrid del Colegio de Registradores; Javier Die Lamana, registrador; Marta García de la Calzada y Manuel Hernández Gil-Mancha, decano autonómico de Madrid del Colegio de Registradores.





César Coca, adjunto a la dirección de El Correo, presenta a Josep Piqué al inicio del Foro.

Foto: Luis Ángel Gómez (El Correo)



Germán Barbier, Ibon Areso, Josep Piqué, María Josefa Pérez Martín, Santiago de Ybarra y Alfonso Candau.



El ex ministro de Asuntos Exteriores, junto con Antonio Tornel, Agustín Martínez Bueno, Alfonso Candau, Santiago de Ybarra y Manuel Garaizabal.

## Josep Piqué, en el Foro Expectativas Económicas

# E

l pasado 18 de marzo tuvo lugar en Bilbao un almuerzo-conferencia con Josep Piqué, presidente de Vueling. Este encuentro se enmarca dentro de los actos conmemorativos del 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria.

El acto contó con la intervención del presidente de Vueling y exministro, Josep

Piqué, quien fue presentado por el decano del País Vasco, Germán Barbier. El coloquio estuvo moderado César Coca, director adjunto de El Correo, y la clausura la efectuó el decano-presidente Alfonso Candau.

Además de empresarios, profesionales y miembros de las distintas administraciones del País Vasco, al

acto asistieron registradores del País Vasco, Cantabria, La Rioja y Navarra, con sus decanos autonómicos Ricardo Mantecón, Ana Elisa de Gregorio y José María Lora. También asistieron los decanos de Andalucía Occidental, Santiago Molina; de Cataluña, Antonio Giner; y de Castilla y León, Reyes Gómez de Liaño. ■



# Diálogos en el Colegio



## Calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado

Juan Carlos Casas Rojo

Registrador de la Propiedad

La primera interpretación que realizó la DGRN del nuevo artículo 12 de la ley hipotecaria fue recogida en un nutrido número de resoluciones de las que resultaba en definitiva que la calificación registral quedaba drásticamente limitada en lo relativo a las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, básicamente por considerar que carecían de trascendencia real y no habían de calificarse sino transcribirse íntegramente a modo de publicidad noticia.

El Centro Directivo ha variado sustancialmente esta interpretación en resoluciones recientes (Res 1 de octubre, 4 de noviembre y 21 de diciembre de 2010 y 11 de enero de 2011), teniendo en cuenta la conjunción del precepto con las demás normas del ordenamiento, la normativa europea de protección de los consumidores y la STS de 16-12-2009, de la que nos hacíamos eco en el número 54 de esta revista.

Este nuevo criterio es también refrendado por una reciente sentencia, que anula la Resolución de 24 de julio de 2008. Se trata de la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona de 1-4-2011**, que sostiene que el registrador **puede calificar las cláusulas de vencimiento anticipado** que tienen trascendencia real, y **considera** que **la publicidad noticia es ajena al sistema**.

**La Audiencia pone especial hincapié en el cambio sustancial de criterio que con posterioridad ha experimentado la DGRN** en consonancia con la doctrina fijada por la citada sentencia del Tribunal Supremo (que reitera el papel activo del Registrador en presencia de una cláusula abusiva), y con la necesidad de interpretar dicho precepto en coordinación con otras normas que operan en relación con el mismo mercado de productos financieros y con la normativa comunitaria en materia de protección de consumidores (unida a la posibilidad de

apertura de la ejecución real hipotecaria con base en el art. 130 LH).

“Resulta evidente que el párrafo segundo del art. 12 LH no puede determinar la exclusión de la **calificación registral** de las **cláusulas de vencimiento anticipado si las mismas poseen trascendencia real**, pues su inscripción en el Registro de la Propiedad determina su integración en el artículo 130 LH, **gozando de la presunción de validez y exactitud de los asientos del registro**, por lo que **han de ser calificadas por quien dota al asiento de tal presunción**”. Añade que “para que accedan al Registro cláusulas que van a participar de los efectos legitimadores y de fe pública, **resulta imprescindible que se actúen los filtros de legalidad sancionados por el legislador** y con carácter inexcusable, **el control de legalidad**, dada la autonomía e independencia que conlleva tal función, siendo decisivo el argumento que proporciona la Sala Primera del TS, y que recogen las Resoluciones DGRN al reconocer **el papel decisivo del Registrador** en presencia de una cláusula abusiva, al confirmar la entidad propia de la actividad registral respecto de la judicial y diferenciar entre nulidad y no inscribibilidad de una cláusula”.

Si el plazo de duración de la obligación garantizada tiene trascendencia real (así se deriva de su obligatoria mención a que hace referencia el párrafo 10 del art. 12 LH), y el vencimiento anticipado decide inevitablemente la duración de la obligación garantizada posibilitando el ejercicio de la acción hipotecaria, **es evidente que tales cláusulas tienen trascendencia real**.

El que por acuerdo de las partes se configuren diversas causas de vencimiento anticipado como causas susceptibles de desencadenar la acción real determina que el acceso al Registro implique su oponibilidad erga omnes y su eficacia real al margen de



su previa valoración. **Y tal acceso al Registro no significa que tenga eficacia de mera publicidad noticia**, pues como dice la DGRN en sus últimas resoluciones, ello evidencia de forma incontestable que el legislador (art. 130 LH) era plenamente consciente de la inclusión en dicho precepto de las cláusulas de vencimiento anticipado a que se refiere el art. 12 LH. En consecuencia, al estar contenidas en el asiento de inscripción las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, pueden legitimar el ejercicio de la acción real hipotecaria.

Es incuestionable, añade, que la interpretación del art. 12 ha de hacerse en coordinación con otras normas, como la **Ley 2/2009, que en su art. 18 propicia el control de la legalidad por parte de los Registradores** para evitar el acceso al Registro, y a la presunción de validez que de él deriva, de cláusulas nulas por contravenir reglas imperativas o abusivas. Y en la misma línea, se muestra la normativa europea y la sentencia citada STS, estableciendo una interpretación absolutamente incompatible con la inicial doctrina DGRN.

Además, subraya:

1- Frente a una normativa imperativa, muy especialmente la regulación protectora de los consumidores, no cabe legitimar la validez de las estipulaciones contenidas en la escritura.

2- **Entre las presunciones de que está dotada la escritura pública que incorpora el clausulado discutido, no se encuentra la de legalidad** sino tan sólo las de

veracidad e integridad (art. 143 RN, de conformidad con una asentada jurisprudencia del TS). **Tal presunción de legalidad deriva, de distinta manera, de la incorporación del título al Registro, previa calificación del Registrador** (art. 1-3,38 y 18 LH), **que en ningún caso puede verse sustituida por la autorización notarial del documento.**

3- No resulta admisible remitir la protección del usuario, al procedimiento declarativo teóricamente posible que corresponda, solución insatisfactoria para la tutela de los derechos de los consumidores y usuarios y contraria a los principios elementales que articulan su defensa.

4- Siendo la hipoteca un derecho real de inscripción constitutiva, **la idea de publicidad con mero valor noticia es ajena al sistema.** El art. 130 no distingue una eventualmente diversa efectividad de los asientos incorporados al título, pues todos ellos son susceptibles de desencadenar la acción real.

5- La STC 87/1997 declara que en un sistema de registro de inscripción y no de transcripción, como el que impera en España, los documentos en virtud de los cuales se practican los asientos agotan sus efectos al servir de base para la calificación registral. **La inscripción supone un "acto que cobra vida jurídica propia y produce efectos autónomos"**. Idea esta absolutamente incompatible con los diluidos efectos que la DGRN pretendía de la inserción de tal clausulado en el Registro mediante su mera transcripción. ■

Resulta evidente que el párrafo segundo del art. 12 LH no puede determinar la exclusión de la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado si las mismas poseen trascendencia real, pues su inscripción en el Registro de la Propiedad determina su integración en el artículo 130 LH

## La Resolución de 3 de marzo de 2011: un gran acierto directivo

Vicente Guilarte  
Gutiérrez

Catedrático de  
Derecho Civil

Comentábamos en el anterior número de la Revista, en términos ciertamente críticos, la Resolución de la DGRN de 20 de diciembre de 2010, heredera de ideaciones pasadas cuyas incongruencias arrastraba<sup>1</sup>. Tan críticos como fuimos con dicha Resolución debe invertirse radicalmente la valoración del quehacer directivo al comentar Resoluciones como las de 16 de julio de 2010 y, sobre todo, la de 3 de marzo de 2011, en las que se recupera en su plenitud una de las funciones que a mi juicio debe presidir la actividad del Centro: la defensa del sistema de seguridad jurídica a través de la protección de quienes confiaron al Estado la definitiva asignación y posterior seguridad de sus derechos mediante la inscripción.

Recuperar tal función es a mi juicio esencial de forma que Resoluciones como las que pasamos a comentar no hacen sino fortalecer un sistema con una vigencia de 150 años, nacido para asignar y tutelar las titularidades jurídico-reales, que ha mostrado una singular eficiencia. Sistema en el que el Centro debe volver a crear firmemente superando la anterior y agnóstica época destinada a su demolición que, afortunadamente, el sueño de una efímera gloria cinegética de la pieza cobrada abortó de raíz. La Resolución que comento trasciende el supuesto decidido, aciertas en todos sus planteamientos singulares y adicionalmente marca una línea de actuación que, a mi juicio –no necesariamente

compatible–, debe guiar el quehacer directivo del Centro hacia derroteros como los que apunta y pasamos a comentar.

La Rs. de 3 de mayo de 2011 (BOE de 23 de abril) que guarda identidad decisoria con lo también acordado por la Rs. de 16 de julio de 2010<sup>2</sup> deniega la anotación del Fallo de una Sentencia de la Sala 3ª de lo contencioso-administrativo del TSJ de Cataluña recaída en proceso instado por un particular contra el Ayuntamiento de Lérida y dos entidades societarias. Fallo que declaró la inhabilidad de dos de las plantas de un edificio constituido en su totalidad por 85 fincas, prohibiendo cualquier uso del edificio y la imposibilidad de otorgar licencia de ocupación hasta llevar a cabo el derribo y adaptar la construcción a la normativa aplicable. La solicitud de anotación marginal de la Sentencia fue rechazada por el Registrador en términos confirmados por la DGRN. Adicionalmente debe indicarse que por el recurrente se solicitaba, al menos, la anotación respecto de 77 fincas de las que era titular una de las entidades emplazadas en el procedimiento, es decir la promotora del edificio.

La calificación negativa del Registrador es confirmada, como decimos, por la DGRN y lo hace en función de acertadísimo razonamientos alguno de los cuales resulta de gran interés y por ello reproducimos. Uno primero consiste en afirmar que si bien el titular registral de gran parte de las fincas si había sido emplazado en el proceso judicial no había ocurrido lo

<sup>1</sup> Desligarse definitivamente de la trayectoria de la anterior DGRN parece labor imprescindible para recuperar el recto ejercicio de las funciones directivas. Cuando no se hace, el resultado es el entonces criticado. Crítica extensiva a Resoluciones que siguen apegadas al pretérito entendimiento sectario del sistema vigente como es la consideración final de la Rs. de 17 de enero de 2011, de la que mejor no hablar. Y mucho menos de la Rs. de 5 de abril de 2011 que ha reabierto la caja de los truenos.

<sup>2</sup> Esta Rs. de 16 de julio de 2010 (BOE 18 de septiembre) ya puso de relieve una consecuencia natural de cuanto se expone ante el necesario respeto al principio de tracto registral. En ella se rechaza tanto la nota marginal de declaración de ilegalidad de licencia como la inscripción de la Sentencia firme declarando tal nulidad en función de no haber sido parte en el procedimiento los titulares registrales.

mismo con la entidad bancaria que deten-  
taba la condición de acreedor hipotecario  
de todas las fincas para quien, sin duda, la  
pretensión de derribo suponía la alteración  
del objeto del derecho real de hipoteca ins-  
crito a su favor. Por ello, se argumenta con  
una ortodoxia registral inobjetable, exigida  
por el principio de tracto, que no basta con  
tan solo el emplazamiento del titular domi-  
nical. Por otro lado se argumenta también  
que, pudiendo haberse hecho, no se tomó  
inicial anotación preventiva de la demanda  
lo que hubiera obviado el problema.

Y se resume el acertado entendimiento  
de la cuestión afirmando que *"no quiere  
esto decir que los intereses generales  
urbanísticos queden sin protección sino  
que la Administración debe iniciar una  
actuación contra el titular registral con el  
objeto de acomodar los pronunciamientos  
registrales a la normativa urbanística a  
través de un procedimiento en el que el  
titular registral sea oído y pueda alegar lo  
que a su derecho convenga"*.

Es oportuno que desde la DGRN se  
coadyuve en la necesaria protección del  
titular registral –y entre estos se encuentra  
el acreedor hipotecario<sup>3</sup>– frente a la acti-  
vidad urbanística radicalmente descono-  
cedora de que el contenido estatutario de las  
facultades urbanísticas del propietario no  
agota las facultades del dominio. Concreta-  
mente frente a la pretensión de demolición  
de fincas tituladas a nombre de terceros  
protegidos por la fé pública registral es pre-  
ciso valorar las consecuencias del art. 34  
L.H. radicalmente desconocido por Admi-  
nistraciones Públicas y Tribunales de tal  
jurisdicción. Es una realidad palpable que  
unas y otros, interesadamente, obvian prin-  
cipios registrales elementales por lo cual  
es oportuno recordarles que tal ignorancia  
tiene decisiva trascendencia. Y el primer  
paso es concluir, como valientemente la  
DGRN hace, la existencia del art. 20 L.H.  
rechazando el asiento pretendido en tér-  
minos que, habitualmente poco gusta a los

Tribunales<sup>4</sup>. El siguiente hito, hacia el que  
estamos dirigiendo no pocos esfuerzos, es  
valorar que entre las causas de imposibili-  
dad legal de ejecución del art. 105 de la L.J.  
se puede encontrar el mentado art. 34 L.H.  
y, adicionalmente, que dicho precepto pro-  
tege, precisamente, frente a la desaparición  
de las facultades dominicales adquiridas –la  
apropiabilidad de lo edificado que el art.  
38 L.H. refleja– y que el Registro publica  
una vez integrados todos los trámites que la  
licencia resume.

En definitiva, la infracción del art. 20  
L.H. determina la solución dada por la  
Resolución de la DGRN es decir la invariable  
anotación pretendida que, complemen-  
tariamente, exige en el caso debatido la  
declaración de nulidad del procedimiento y  
la presencia de dicho acreedor hipotecario  
a origen para subsanar la deficiencia de  
orden constitucional provocadora de inde-  
fensión.

No obstante, el problema adicional tiene  
más amplio aliento: consiste en determinar  
qué papel pudiera desempeñar en el nuevo  
procedimiento dicho acreedor hipotecario  
en quien concurría la condición de tercero  
del art. 34 L.H. por ser *"adquirente"* en los  
términos sancionados por la Sala 1ª toda  
vez que en el momento de *"adquisición"*  
de su derecho real, es decir en el momento  
de constitución de la hipoteca, desconocía  
la existencia de las causas, de conteni-  
do urbanístico, que iban a producir una  
importante alteración y degradación de su  
derecho al conllevar aparejada la desapa-  
rición de lo edificado y adquirido conforme  
a la legislación urbanística. A mi juicio,  
y este debe ser un objetivo a perseguir, la  
alegación de dicha condición debiera ser  
determinante de la imposibilidad de demo-  
lición de las fincas hipotecadas por lo que  
han de buscarse soluciones alternativas  
para el cumplimiento de la Sentencia.

Esperemos que la DGRN que ha iniciado  
un camino imprescindible pero proceloso  
siga coadyuvando a su culminación. ■

<sup>3</sup> El supuesto pone de manifiesto otra importante consecuencia: los pretendidos intentos de sustituir la institución registral por la catastral es absolutamente irreflexiva pues poca protección recibiría el acreedor hipotecario por parte de las instituciones catastrales a las que solo interesa el "dominus" en cuanto sujeto pasivo del impuesto.

<sup>4</sup> Son frecuentes las intempestivas y coactivas reacciones de no pocos Tribunales ante la calificación negativa de un documento judicial enfatizando que el Registrador también está sometido a las decisiones de los Tribunales pero olvidando, o quizás desconociendo, la existencia del art. 100 del R.H.

# 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**

Sección coordinada por **José Félix Merino Escartín**, Registrador de la Propiedad de Fuenlabrada (Madrid)

# Certificados de nacimiento y matrimonio

La Resolución de 27 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se incardina en la política de **reducir cargas administrativas** mediante el uso de nuevas tecnologías, regula la solicitud y obtención de **certificaciones electrónicas de nacimiento y matrimonio**.

El contenido de las certificaciones es el de los asientos registrales digitalizados e informatizados que consten en la base de datos dependiente de la propia Dirección General. Se extiende a los practicados en los Registros Civiles **a partir de 1950**. Sin embargo, no se emitirán certificaciones de asientos inscritos en los Juzgados de paz.

Sólo los puede pedir el **titular** de los datos a través de <https://sede.mjusticia.gob.es>, que es la **sede electrónica del Ministerio de Justicia**. Para ello tiene que utilizar la firma electrónica incorporada al Documento Nacional de Identidad o una firma electrónica avanzada admitida.

La **expedición es automática** con el sistema de sello electrónico de la DGRN y contiene un código de verificación.

Las **certificaciones sirven** para acreditar los datos contenidos en los asientos registrales informatizados y digitalizados que consten en la base central de datos dependiente del Centro Directivo.

## Acceso al contenido de los libros

El Consejo de Ministros del pasado 13 de mayo aprobó el Quinto Acuerdo de Reducción de Cargas Administrativas, enfocado a los Ciudadanos.

Entre las catorce medidas adoptadas, una es de especial trascendencia, al decir textualmente: "Se habilitará el acceso **a través de internet** al contenido de los libros de los Registros de la Propiedad, Mercantiles, de Bienes Muebles y de Condiciones Generales de Contratación".

De momento, la información es escueta al respecto, por lo que habrá de esperarse a su desarrollo. Tan sólo concreta que estas medidas se desarrollarán **a lo largo de este año y de 2012**.

## Apostillas

La Orden **JUS/1207/2011**, de 4 de mayo, crea y regula el **Registro Electrónico de Apostillas** del Ministerio de Justicia y determina el **procedimiento** de emisión de apostillas en soporte papel y electrónico.

Esta Orden está conectada con el famoso **Convenio XII de la Conferencia de La Haya**, firmado el 5 de octubre de 1961, por el que se suprimió la exigencia de legalización de los documentos públicos autorizados en el territorio de un Estado contratante y que debieran ser presentados en el territorio de otro Estado contratante.

El Convenio, que fue ratificado por España en 1978, configura la Apostilla debidamente cumplimentada y expedida por la autoridad competente del Estado del que dimanase el documento como la **única formalidad exigible** para certificar la autenticidad de la firma, la calidad en que el signatario del documento ha actuado y, en su caso, la identidad del sello o timbre del que el documento está revestido.

Según el Convenio (art. 7), cada una de las autoridades competentes para la expedición de las Apostillas en los Estados contratantes, deberá llevar un **registro o fichero** en el que queden anotadas las Apostillas expedidas, con una serie de datos. También prevé que, a instancia de cualquier interesado, la autoridad que haya expedido la Apostilla deba **comprobar** si las anotaciones incluidas en la Apostilla se ajustan a las del registro o fichero.

Ahora se crea un **registro electrónico de Apostillas** y se permite su **expedición**

**electrónica**, lo que simplificará el procedimiento de obtención y de verificación de las mismas, **sin suprimir la emisión de Apostillas en formato papel**.

En él se archivarán de forma centralizada y automática todas las Apostillas emitidas a partir de la entrada en vigor de esta Orden por las Autoridades competentes en España tanto en soporte papel como electrónico y se podrá verificar la autenticidad de las emitidas durante 25 años.

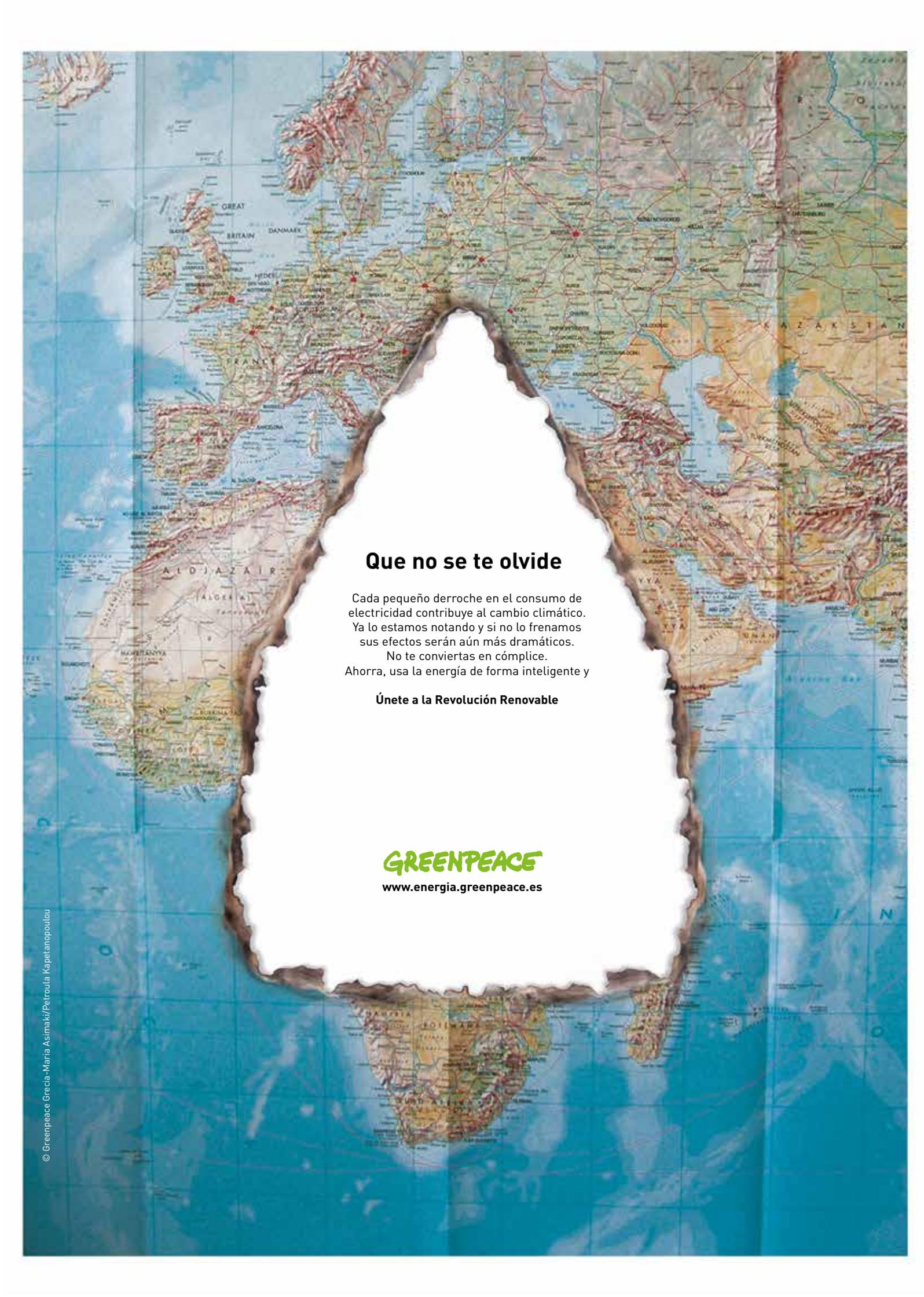
El **Órgano responsable** es la Subdirección General de Nuevas Tecnologías de la Justicia del Ministerio de Justicia.

Se regula también el **procedimiento de emisión** de estas Apostillas y se fija como **excepción** que los documentos autorizados por notario y los documentos privados cuyas firmas hayan sido legitimadas por notario únicamente podrán ser apostillados en soporte papel.

La apostilla tiene la **forma de un cuadrado de 9 centímetros** de lado, como mínimo y expresa, al menos, las menciones que se incluyen en Real Decreto 2433/1978, de 2 de octubre, por el que se determinan los funcionarios competentes para realizar la legalización única o Apostilla.

Entre esos **funcionarios competentes** podemos destacar:

- Para los documentos **judiciales**, los Secretarios de Gobierno de las Audiencias.
- Para documentos **notariales**, los Decanos de los Colegios Notariales respectivos o quienes hagan sus veces reglamentariamente.



## 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)



De izquierda a derecha, Edilberto Narbón Lainez, Presidente de la Sala Contencioso-Administrativo del TSJCV; Alfonso Candau Pérez, decano-presidente del Colegio de Registradores; Tomás Ramón Fernández Rodríguez, abogado y catedrático de Derecho Administrativo de la UCM; José Martínez Jimenez, fiscal jefe de Castilla-La Mancha; Rafael Fernández Valverde, Magistrado de la Sala Tercera del Tribunal Supremo; y Rafael Sanz Company.

Jornadas en el Colegio de Registradores

# Legalidad urbanística, demolición y terceros adquirentes de buena fe

Destacados expertos en urbanismo se reunieron en el Colegio de Registradores con motivo de la celebración de unas jornadas que tuvieron por objeto profundizar en el debate existente sobre la ejecución de Resoluciones Judiciales que declaran la ilegalidad de la licencia urbanística.

Dentro de las actividades organizadas con motivo del 150 aniversario de la Ley Hipotecaria la sede del Colegio acogió una jornada sobre "Legalidad urbanística, demolición y terceros adquirentes de buena fe". La Sala de Asambleas del Colegio albergó una nutrida y cualificada representación de juristas.

La finalidad principal de esta jornada fue la celebración de un intenso diálogo en relación con la

ejecución de resoluciones judiciales que declaran la ilegalidad de la licencia urbanística y ordenan la consiguiente demolición de un inmueble

La jornada 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. ■

# La necesidad de fortalecer el régimen de publicidad de los instrumentos urbanísticos

**L**a Jornada sobre *Legalidad urbanística, demolición y terceros adquirentes de buena fe* ha sido, sin duda, una de las más interesantes promovidas por el Colegio. En realidad, es difícil reunir alrededor de una mesa a Magistrados de las Salas Segunda y Tercera del Tribunal Supremo, a diferentes Magistrados especialistas en el ámbito de lo contencioso, a prestigiosos abogados del mismo ramo y del urbanístico, y a Registradores de la Propiedad especializados en similares temas.

El pistoletazo de salida de la discusión nació de los fallos de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que ponen en duda la protección del tercero hipotecario cuando el objeto del derecho, es decir, la finca creada en virtud de un expediente administrativo, desaparece como consecuencia de la declaración de nulidad del acto administrativo inscrito o, cuando por ineficacia absoluta de la licencia que habilita el levantamiento de un edificio se decreta, una vez declarada dicha ineficacia, la demolición de la edificación por vía de ejecución de sentencia.

La argumentación de la postura de la citada Sala Tercera, se apoya básicamente en el principio de subrogación legal del adquirente en las condiciones urbanísticas de la finca a que se refiere el artículo 19 de la Ley de Suelo y en la idea fuerza de que la protección del tercero hipotecario, que nace del principio de fe pública, se refiere a la licitud civil de la adquisición, no recogida en el asiento registral, pero no alcanza a dicho titular cuando lo

que se pone en duda es la legalidad del objeto del derecho.

Frente a este criterio, se argumentó sustancialmente que la existencia del tercero podría llegar a considerarse como un obstáculo que impide la ejecución, puesto que aunque el criterio general es el de que las Sentencias han de cumplirse, en todo caso, en sus propios términos, podría llegar a entenderse que la existencia del tercero puede suponer un caso característico de imposibilidad legal de ejecución en los términos previstos por la legislación básica de lo contencioso administrativo.

La discusión se centró, además de estos criterios fundamentales, en la necesidad de una interpretación concordada de las normas de Derecho Público y Privado, en la necesidad de conocimiento de la situación del procedimiento por el tercero y, por tanto, de un régimen exigente de notificaciones, y en la necesidad de encontrar soluciones pragmáticas y puntuales que superen la aparente dicotomía entre las posiciones de ambas Salas.

Es muy difícil en una opinión tan brevemente expuesta buscar una fórmula sintética en la que se incluyan la multiplicidad de brillantes opiniones vertidas en el diálogo mantenido durante varias horas. Sin embargo, sí podría decirse, al menos desde mi punto de vista, que los especialistas en Derecho Público, especialmente los magníficos juristas que representaron a la Sala Tercera del Tribunal Supremo, encabezados por la brillante intervención de don Rafael Fernández Valverde, recibieron consideradamente la masa de argumentos contrarios a la ignorancia

**Rafael Arnaiz**  
Registrador  
de la Propiedad



del tercero, que fueron suministrados por los representantes en el ámbito procesal de la aplicación de normas características del Derecho Privado y especialmente del Derecho Registral, como don Francisco Marín Castán, Magistrado de la Sala Primera y el señor Presidente de la misma, don Juan Antonio Xiol, y que se basan en la consideración de que en la regulación del llamado tercero hipotecario no se busca primordialmente la defensa de los intereses de quien reúne tal condición, sino la protección de los intereses generales del Estado y de la comunidad, en función del principio supremo de la seguridad jurídica. En las jornadas destacaron las intervenciones de Catedráticos de Derecho Administrativo y Civil que contribuyen de forma decisiva a la brillantez de la discusión.

Los Registradores asistentes mantuvieron en general, una postura respetuosa con las posiciones de la Magistratura y formularon ideas enderezadas a soluciones prácticas basadas en una mayor colaboración de los Registros de

Los especialistas en Derecho Público, especialmente los magníficos juristas que representaron a la Sala Tercera del Tribunal Supremo, encabezados por la brillante intervención de don Rafael Fernández Valverde, recibieron considerablemente la masa de argumentos contrarios a la ignorancia del tercero, que fueron suministrados por los representantes en el ámbito procesal de la aplicación de normas características del Derecho Privado y especialmente del Derecho Registral

la Propiedad con las Administraciones Públicas y en la necesaria acentuación del régimen de publicidad de los instrumentos urbanísticos por los que se originan inscripciones específicas o se constituyen en requisitos específicos para la práctica de tales inscripciones.

Por último, es necesario destacar que la jornada fue moderada

por don Tomás Ramón Fernández, Catedrático de Derecho Administrativo, Abogado en ejercicio y uno de los mejores y más prestigiosos autores de Derecho Administrativo y Urbanismo. El moderador destacó por la eficacia de su labor y por el trabajo de síntesis de las distintas posiciones que constituyó elemento determinante del éxito de la jornada. ■

# Edilberto Narbón Lainez

Presidente de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de la Comunidad Valenciana

**D**ictada la sentencia, ésta ha de ser ejecutada, por exigirlo así el principio de tutela judicial efectiva, como exige el artículo 118 de la Constitución Española, el artículo 18.2 LOPJ, y la jurisprudencia universal. La sala III del TS se guía por este principio, reiterando que las sentencias, una vez dictadas, han de ser ejecutadas "en sus propios términos", pero ¿sucede eso también cuando hay terceros de buena fe protegidos por el Registro? ¿Cómo se trata el problema en otras jurisdicciones?

En la jurisdicción civil, cuando hay terceros adquirentes de buena fe, la sentencia no se ejecuta en sus propios términos, sino por sustitución, es decir, se sustituye por una indemnización de daños y perjuicios. Esta regla goza del asenso general de la doctrina, e incluso tiene apoyo en el Código Civil. Por ejemplo, el artículo 1295.3 Cc, en materia de rescisión, prescribe que, rescindido un contrato, han de restituirse recíprocamente las prestaciones, salvo que haya terceros adquirentes de buena fe. La jurisprudencia de la Sala Iª del TS es unánime al respecto. Como demuestran las SSTs de 12.12.2008, 6.3.2009. La doctrina procesalista (Montero Aroca) sigue el mismo criterio, poniendo en relación el 703 LEC

y el 18 LOPJ. Se puede argumentar que en la jurisdicción civil se ventilan intereses meramente particulares, por lo que sus conclusiones no serían del todo aplicables a la contencioso-administrativa, en la que contienden intereses públicos. Pero, ¿qué pasa en la jurisdicción penal, en la que también se ventilan intereses públicos?

En la jurisdicción penal (Díaz de Vilaseca) ya el artículo 123 del Cpen de 1870 establecía la regla de que los efectos del delito deben restituirse salvo que hubieran pasado a un tercero adquirente de buena fe. Es el mismo criterio que actualmente recoge el artículo 111 Cpen, con la excepción del artículo 319, que permite, para el caso del delito urbanístico, que el juez pueda ordenar, motivadamente y a cargo del autor del hecho, la demolición de la construcción y la reposición de las cosas al estado primitivo, procediendo, en tal caso, la indemnización a los terceros de buena fe. En base a todo esto, la doctrina actual de la Sala II del TS es que, si los efectos del delito han pasado a terceros adquirentes de buena fe, incluso en los casos de estafa, se protege al tercero y se pasa a la ejecución por sustitución.

Está claro que la tesis de que las sentencias han de ejecutarse en sus propios

términos, tiene excepciones, y una de las más reconocidas es, precisamente, la de la existencia de terceros adquirentes de buena fe.

Pero la Sala III de lo Contencioso-Administrativo del TS ha optado por seguir una doctrina especial, que ha desarrollado al hilo de aquéllos supuestos en los que, anulada una licencia, el acto de edificación deviene ilegal con carácter retroactivo, siguiéndose la necesidad de la demolición de lo edificado, si lo que se quiere es ejecutar la sentencia de declaración de nulidad en sus propios términos, y planteándose a renglón seguido el problema de los terceros adquirentes de buena fe. Veamos lo que dice esa doctrina especial.

## POSICIÓN DE LA SALA III DEL TRIBUNAL SUPREMO

Ha quedado expuesta en las SSTs 4.2.2009, 18.2.09, 24.4.2009. En ellas, el TS analiza los problemas de la ejecución de sentencias en materia de Dº Urbanístico, resume la jurisprudencia de los últimos años, y establece lo que se considera la solución adecuada en la materia, que consiste en que cuando se anula una licencia, aunque haya terceros adquirentes de buena fe, se debe proceder a la demolición, porque las sentencias deben ejecutarse en sus

propios términos. Parte el TS de que la jurisdicción de lo Contencioso venía constituyendo una excepción a la regla general de que los jueces han de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, pues en lo contencioso no eran los jueces, sino la Administración, la encargada de ejecutar. Tras el inicio de la etapa constitucional, el artículo 117 pasa a sentar criterio sobre el tema, y no admite excepciones. Los jueces, todos, han de juzgar y ejecutar, incluidos los de la jurisdicción contenciosa (STC 159/85). La Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa (29/98 de 13 de Julio), establece la nulidad de los actos que tengan por objeto impedir la ejecución de sentencia, cerrando con ello el paso a la práctica (en el pasado muy frecuente) según la cual la Administración, declarada la nulidad de una licencia, procedía a aprobar un nuevo plan acorde con las edificaciones ilegales, que pasaban así a ser legales.

Esta es la regla con sus fundamentos, pero ¿cuál es la posición de los terceros adquirentes? ¿tienen legitimación para entrar en el procedimiento y defender sus intereses? La dinámica normal del proceso es esta: Se construye con licencia ilegal, se declara la ilegalidad por los juzgados de lo contencioso-administrativo, la

administración aprueba el plan por el cual lo que era ilegal pasa a ser legal, se promueve un incidente contra esa actuación administrativa y el TS responde declarando la ilegalidad de la licencia y ordenando la demolición. En todo ese proceso, el tercero adquirente no tiene medio de enterarse de la existencia del mismo, salvo al final, una vez que existe una STS ordenando la demolición de lo adquirido.

Pero, ¿tiene legitimación para intervenir en el proceso? El art 104.2 LRJCA permite pedir la ejecución de la sentencia, no sólo a los que la han obtenido a su favor, sino también a los afectados. En base a ello, el TS ha admitido la legitimación de los terceros adquirentes para pedir la ejecución por sustitución, es decir, la no demolición y la imposición, en su lugar, de la correspondiente indemnización por daños y perjuicios, pero lo paradójico es que le deja entrar para acto seguido negar relevancia alguna a sus pretensiones, sobre la base de que la fe pública registral y el acceso de los derechos al Registro de la Propiedad carece de

relevancia alguna de cara a impedir la ejecución de la sentencia en sus propios términos, pues en nada desdibuja el hecho de que se ha incumplido la legalidad urbanística, y el artículo 34 LH protege el derecho real, que no está afectado por la sentencia, pues esta no versa sobre el derecho, sino sobre el objeto material del mismo, y su ilegalidad urbanística.

¿Cómo justifica estas premisas, en lo que tienen de gravoso para el que adquiere desconociendo la existencia de procedimiento alguno?: con el principio de subrogación, según el cual los sucesivos adquirentes de las fincas se subrogan en los deberes y cargas urbanísticas, por lo que el deber de demolición no sólo pesa sobre el promotor, sino sobre los sucesivos adquirentes de las fincas, subrogados en todos los deberes de aquél. Para el TS, al tercero no le queda otra opción que un incidente de nulidad de actuaciones, o que ejercitar las acciones civiles rescisorias y resolutorias del contrato que haya suscrito con su transmitente, o incluso reclamar la correspondiente indemnización

al agente del daño, esto es al promotor.

En último extremo, el TS ha rechazado los argumentos, a veces esgrimidos en los pleitos, por los cuales lo procedente es apreciar imposibilidad legal para ejecutar la sentencia en sus propios términos, y por tanto ordenar que se haga por sustitución. Para el TS, para que haya imposibilidad, esta ha de ser física y total, y ha llegado a denegarla en un caso en la ilegalidad afectaba a tres de las ocho plantas de un edificio.

¿En qué posición quedan los terceros adquirentes de buena fe?

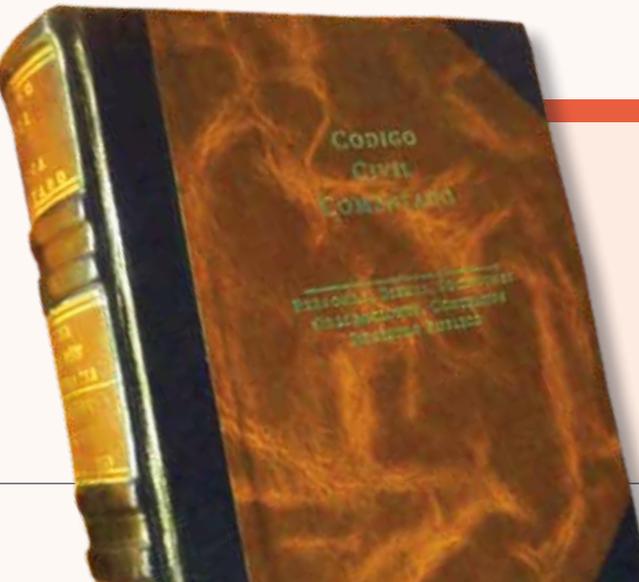
Estos son, para el caso que nos ocupa, los que han adquirido confiando en la plena legalidad de la edificación, sin que constara en el Registro de la Propiedad ningún obstáculo ni indicio alguno de la existencia del procedimiento que finalmente ha derivado en la demolición que no han tenido intervención alguna en dicho proceso (ni en la fase declarativa ni en la ejecución).

Su posición es más que precaria, pues aunque tuviera conocimiento del procedimiento, y pudiera llegar a intervenir, se rechazan sus pretensiones por ser ajenas al objeto del proceso. Incluso si

pretende valerse del 105.2 de la LRJCA, es decir, obtener la ejecución por sustitución en base a la imposibilidad legal, sería problemática su posición, no sólo por la estrechez con que el TS admite esta vía argumental, sino también porque tal posibilidad la reserva el 105.2 para el que ha obtenido la Sentencia a su favor, y no parece por tanto disponible para el tercero de buena fe.

Por último, se plantea el supuesto de que la vivienda esté hipotecada. Obviamente, la hipoteca queda extinguida por la demolición, pero aunque se extinga la garantía real, subsiste la deuda para cuyo aseguramiento se constituyó, que el tercero se verá obligado a seguir pagando.

¿Ofrece el Registro de la Propiedad una protección real y efectiva al tercero de buena fe? En general, y salvo opiniones aisladas (García García, Chico Ortiz), la mayor parte de la doctrina defiende que si la propiedad, desde el punto de vista urbanístico, es estatutaria, está sometida a las limitaciones que en cada caso se quieran establecer por el legislador, el tercero de buena fe no puede, por el sólo hecho de la inscripción, quedar al margen de tales limitacio- ➔



En la jurisdicción civil, cuando hay terceros adquirentes de buena fe, la sentencia no se ejecuta en sus propios términos, sino por sustitución, es decir, se sustituye por una indemnización de daños y perjuicios. Esta regla goza del asenso general de la doctrina, e incluso tiene apoyo en el Código Civil

nes, en su mayoría legales. Así lo confirman el artículo 33 CE y el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Pero esa tesis hay que matizarla. No protege la propiedad en su estado básico, dado que las limitaciones que establece el legislador no acceden al Registro. Pero cuando se inicia el proceso constructivo o de transformación, se otorga una licencia, y una obra con licencia ha accedido al Registro, esta sí estaría protegida, a pesar del carácter estatutario del derecho.

Hay que partir del nuevo papel que tiene el Registro de la Propiedad en la legislación y en la sociedad española. La disposición final 13ª de la Ley del suelo, en 1975, estableció que el Registro de la Propiedad debe reflejar con toda exactitud las limitaciones y deberes establecidos en la legislación urbanística y en los planes, proyectos, programas, normas y ordenanzas y catálogos. Si

voy al Registro, y no encuentro ninguna limitación ni deber pendiente, puedo confiar en que no existen. En alguna sentencia se ha dicho que el particular debió informarse en el Ayuntamiento. Pero una cosa es que se estén creando registros administrativos, a nivel local o autonómico, pero otra muy distinta es lo que se le puede pedir al buen padre de familia. El Registro de la Propiedad, desde 1975, se ha convertido en un Registro Urbanístico Primario, que debe dar la "noticia" básica para que el ciudadano se vea estimulado a buscar información adicional en otras instancias.

Otra cosa sería inexplicable, sobre todo para los ciudadanos de otros países. El RD 1093/97 de 4 de Julio ha recogido esta idea. Todas las incidencias urbanísticas tienen su posibilidad de acceder al Registro: reparcelaciones, condiciones especiales de licencias, declaraciones de obra nueva.

A la vista del principio de derecho comunitario llamado de "confianza legítima", si el Registro no tiene ni ofrece noticia alguna acerca del procedimiento que puede desencadenar la demolición, puede legítimamente confiar el adquirente que tal demolición no tendrá lugar. Si ese principio lo conectamos con el de fe pública registra e inoponibilidad de los artículos 32 y ss. Ley Hipotecaria, y 606 CC., el tercero de buena fe estaría protegido por el Registro de la Propiedad.

¿Se subroga realmente el tercero de buena fe en el deber de demolición?

Es indudable que la subrogación está contemplado por el artículo 21 de la Ley 6/1998, como lo estuvo en preceptos anteriores. Pero hay que distinguir en qué estado se encuentra la propiedad. Si la propiedad está en su estado básico, es decir, en el de parcela rústica, el adquirente se subroga indudablemente

en las limitaciones urbanísticas que existan, así como en las derivadas de la legislación ambiental, aeronáutica, etcétera. Pero la situación cambia cuando se inicia el proceso de urbanización.

Entonces surgen los deberes de ceder terrenos para zonas verdes, viales, etcétera, pagar lo que corresponda, etcétera. Pero ese proceso de transformación sí que se refleja en el Registro, por lo que si en ese momento yo compro, quedo efectivamente subrogado en los deberes que imponga el ordenamiento al titular que me transmite. No obstante, una vez agotado el proceso de urbanización, ya no quedan deberes pendientes. Si tenemos en cuenta que para poder pedir y obtener la licencia de edificación, es preciso que se haya agotado la fase de urbanización, y que la licencia se aporta en la escritura de declaración de obra nueva y accede al Registro se llega a la conclusión de que cuando una obra nueva llega al Registro de la Propiedad, no quedan deberes por cumplir, y por tanto no cabe posibilidad, ni hay términos hábiles, para la subrogación (salvo que la licencia venga condicionada o esté sometida a algún régimen de promoción pública de viviendas).

Pretender, por tanto, que el tercer adquirente tenga que hacer frente a una demolición cuando se declara la nulidad de una licencia o de un plan, más que hacer efectiva una supuesta subrogación, supone hacerle pagar por un deficiente funcionamiento de la Administración. ■



Una cosa es que se estén creando registros administrativos, a nivel local o autonómico, pero otra muy distinta es lo que se le puede pedir al buen padre de familia. El Registro de la Propiedad, desde 1975, se ha convertido en un Registro Urbanístico Primario, que debe dar la "noticia" básica para que el ciudadano se vea estimulado a buscar información adicional en otras instancias



### **¿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)

# Inmaculada Revuelta Pérez

*Doctora en Derecho Administrativo. Universidad de Valencia. Magistrada suplente de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de la Comunidad Valenciana*

En los últimos años, la jurisprudencia contencioso-administrativa del TS en materia de ejecución de sentencias urbanísticas ha consagrado la regla general y automática de la demolición de las edificaciones que han sido declaradas ilegales, con independencia de las circunstancias concurrentes, es decir, aunque tuvieran licencia o existan terceros de buena fe. Como punto de partida, y antes de analizar algunas de las cuestiones que suscita esta doctrina, es necesario plantearse si resulta lógico un sistema, como el actual, en el que una persona, adquirente de buena fe, con título inscrito en el Registro de la Propiedad y licencia otorgada por la Administración, puede verse privado de la vivienda que adquirió hace diez, doce o quince años con base en proceso judicial sobre aquella licencia, del que no ha tenido conocimiento hasta la fase de ejecución de sentencia.

Esta jurisprudencia se justifica en el principio de legalidad. Este principio, la legalidad urbanística, se está aplicando, sin embargo, de forma y selectiva y rígida, ya que se ha aplicado a rajatabla, pero únicamente a los terceros adquirentes de buena fe, esto es, en la fase final de todo el proceso urbanizador. En cambio, en las fases iniciales del proceso no se adoptan medidas preventivas para garantizarla

y evitar problemas como el que hoy se comenta en estas jornadas. Por ejemplo, la anotación preventiva de la interposición de recurso contencioso-administrativo contra la licencia no es obligatoria. Tampoco los tribunales adoptan medidas preventivas, ya que es muy extraño que se acceda a la suspensión cautelar de las edificaciones en construcción cuando se impugna su legalidad. Medidas como estas contribuirían, sin duda, a evitar que se produjeran situaciones tan dramáticas pero ni el legislador ni los tribunales las adoptan. Probablemente se pretende salvaguardar la seguridad jurídica de los promotores urbanísticos y no entorpecer excesivamente el tráfico inmobiliario, lo que resulta en cierta medida comprensible. Pero el ordenamiento jurídico debe ser congruente, y si se opta por primar la legalidad urbanística sobre la seguridad jurídica, debe hacerse a lo largo de todo el proceso de urbanización, adoptando todas las medidas necesarias, desde el principio.

Hay que tener en cuenta que estamos hablando de actuaciones urbanísticas que no son radicalmente ilegales sino de edificaciones que, en su día, obtuvieron la correspondiente licencia, pero que, posteriormente, la misma ha sido declarada ilegal en fase judicial, o lo ha sido el plan, por la vía del recurso

indirecto. La solución que se está dando a estos conflictos (demolición automática) no resulta coherente con la aplicación del principio de legalidad en otras fases del proceso urbanizador ni tampoco con su aplicación a otras situaciones similares (disciplina urbanística).

El tratamiento del tercer adquirente de buena fe de una edificación cuya licencia se anula judicialmente es mucho más desfavorable (a la vista de la doctrina del TS), que el que se dispensa a las situaciones de infracción urbanística, a pesar de que éstas últimas carezcan de cobertura jurídica alguna.

De una parte, la legislación urbanística ha establecido, como regla general, la prescripción de las infracciones por el transcurso del tiempo. En materia de disciplina urbanística, el transcurso de un plazo de cuatro años impide a la Administración, como regla general, hacer nada contra las edificaciones ilegales. La jurisprudencia viene siendo especialmente exigente a la hora de aplicar estos plazos y ha interpretado que la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística caducaba en estos casos. Sin embargo, en el caso de las edificaciones con licencia, con la jurisprudencia del TS, los efectos de la declaración judicial de nulidad se retrotraen al momento de inicio del procedimiento. Otro ejemplo lo encontramos en

la exigencia de ponderación de los intereses en juego que contienen muchas normas urbanísticas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad de edificaciones sin licencia antes de adoptar medidas como la demolición. El legislador, en estos casos, no ha optado por la demolición de forma automática, como ocurre con las edificaciones con licencia anulada conforme a la doctrina del Tribunal Supremo.

El análisis comparativo del tratamiento de estas dos situaciones en nuestro ordenamiento jurídico hace muy discutible la doctrina del TS, pues finalmente resulta que está más protegido el ciudadano que lleva a cabo una edificación en la más absoluta ilegalidad que el que ve anulada judicialmente la licencia de su edificación. Y ello a pesar de que la situación de este último sea merecedora de mayor tutela, pues hay una adquisición con justo título, existe buena fe, licencia urbanística e inscripción en un Registro Público.

Por último, hay que advertir que la legalidad no constituye ni, con carácter general, en el Derecho Administrativo ni, específicamente, en el Derecho urbanístico, un principio que tenga que primar siempre sobre otros derechos o intereses, como la seguridad jurídica, que también se protege desde esta disciplina. Desde siempre, el legislador

ha establecido mecanismos que exigen a la Administración considerar otros aspectos diferentes a la legalidad cuando ejercita sus potestades y estos aspectos pueden prevalecer sobre aquélla. En la actualidad, el artículo 106 de la Ley 30/1992, como su antecesora la Ley de Procedimiento Administrativo de 1954, impide expresamente a la Administración revisar sus propios actos (por ejemplo, licencias urbanísticas) por motivos como la seguridad jurídica, la buena fe, el transcurso del tiempo o los derechos de los particulares, aunque sean ilegales. No encontramos ninguna justificación razonable para que estos valores que el legislador obliga a la Administración a tener en cuenta antes de revocar sus actos no se tengan en cuenta por el juez contencioso-administrativo cuando fiscaliza la legalidad de una licencia urbanística y decide sobre la ejecución de esta decisión.

Otro importante problema que, en mi opinión, plantea la doctrina del TS es que no se ajusta a la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) sobre el Derecho de propiedad. Se vulnera, en primer lugar, la denominada "vertiente procedimental" del derecho de propiedad. El TEDH exige que los afectados por procesos judiciales o administrativos que pueden suponer la pérdida de sus bienes (por ejemplo, procesos expropiatorios) tengan una oportunidad efectiva y real de defender su situación.

En el caso que nos ocupa, no se cumplen estas exigencias procedimentales. Los terceros adquirentes de buena fe entran en el procedimiento judicial en



El tratamiento del tercer adquirente de buena fe de una edificación cuya licencia se anula judicialmente es mucho más desfavorable (a la vista de la doctrina del TS), que el que se dispensa a las situaciones de infracción urbanística, a pesar de que éstas últimas carezcan de cobertura jurídica alguna

el que se decide sobre la legalidad de la licencia en fase de casación (al final de procedimiento), sin que exista posibilidad de retrotraer las actuaciones (así lo ha dispuesto el TC). Además, se les dice que no es el momento procesal adecuado para analizar su derecho de propiedad y se les remite a la fase de ejecución. Y, en fase de ejecución, el TS les dice que ya no cabe analizar su caso, que hay que demoler y que inicien otro proceso judicial para reclamar los daños y perjuicios que se les han causado. Estos ciudadanos no han tenido una posibilidad real de defender efectivamente su derecho de propiedad en los procesos que deciden la demolición de sus viviendas, como exige el TEDH.

Pero también se vulnera el Derecho de propiedad de estos sujetos, conforme a la doctrina del TEDH, por la

falta de indemnización por la privación de sus viviendas. Los terceros adquirentes son remitidos, tras decretarse la demolición, a la reclamación contra la Administración (responsabilidad patrimonial) o contra el constructor (responsabilidad civil). El TEDH admite la posibilidad de que, por el interés general, se prive a un sujeto de un bien de su propiedad pero exige que, en tal caso, se le indemnice previamente por dicha privación. Un ejemplo de ello lo encontramos en una STEDH de 2008, en la que se condenó a Turquía por violación de este derecho en un caso relacionado con la privación de la titularidad de un bien inscrito en el Registro de la Propiedad a un particular por razones de dominio público. La vulneración de este derecho se produjo por no haberse fijado en el proceso judicial en que se decidió que el bien

era de titularidad pública, que duró más de doce años, la indemnización procedente y remitirle al inicio de un nuevo procedimiento judicial para exigir la responsabilidad del Estado.

Por las razones que se han expuesto sintéticamente, y por las que ha señalado el anterior ponente, se propone, como alternativa a la doctrina del TS, una resolución casuística de estos conflictos, en función de los intereses en juego, sin reglas automáticas como la demolición. No se trata de hacer prevalecer en todo caso la propiedad privada frente a los intereses públicos sino de dar soluciones acordes con las circunstancias concurrentes. En los casos en que exista un interés público que deba prevalecer sobre el interés privado de los adquirentes de buena fe (afección de la edificación al dominio público, intereses ambientales, protección del patrimonio histórico o vulneración de los derechos fundamentales de otros ciudadanos) procederá, en su caso, demoler la edificación, pero deberá indemnizarse simultáneamente por la pérdida del bien. Cuando no existan tales intereses públicos no procederá la demolición. No se propugna, por tanto, una interpretación desproporcionada o poco razonable sino que tiene en cuenta la tensión, que desde siempre ha existido en el Derecho Administrativo, entre legalidad y seguridad jurídica, la jurisprudencia del TEDH sobre el Derecho de Propiedad y la Carta Europea de Derechos Fundamentales, que garantiza el derecho a disfrutar de los derechos que se hayan "adquirido legítimamente" (art. 17). ■

# Francisco Marín Castán

Magistrado de la Sala I del Tribunal Supremo

**Y**o creo que debemos empezar con la siguiente pregunta ¿Puede ser privado de su propiedad por razones urbanísticas el particular que adquiere esa propiedad confiando en que según el Registro se cumple la legalidad urbanística?

Las dimensiones del problema son muy importantes porque trascienden del ámbito estrictamente español y comprometen la posición de España como país dotado de seguridad jurídica suficiente. Está en juego el papel de España en la comunidad internacional como país con las necesarias garantías para que la persona que adquiere aquí una propiedad vea efectivamente protegida por el Estado esa propiedad.

La síntesis del problema para mí es la colisión entre dos ramas del ordenamiento jurídico: el Derecho Civil (comprendiendo en él también la legislación Hipotecaria que protege a quien de buena fe adquiere confiando en el Registro) y el Derecho Administrativo urbanístico (que protege el interés público). Lo que pasa es que no podemos prescindir de analizar o buscar cuál es la causa de esa colisión, porque cuando un problema surge y se plantea en toda su virulencia suele ser porque debajo hay una realidad que hace que ese problema surja. En el análisis de la

causa, yo creo que hay dos fenómenos a los que no podemos cerrar los ojos:

1. El crecimiento económico muy acelerado que ha tenido España, principalmente sustentado en la construcción y transacciones inmobiliarias.
2. Que por desgracia tenemos que empezar a asumir como un mal bastante generalizado, que es la corrupción, esencialmente en ámbitos de la Administración Local, pero al que, si no queremos negar la realidad, no es ajeno en absoluto el sistema político en sentido más general, porque el dinero que circula bajo cuerda unas veces se reparte entre promotores inmobiliarios, autoridades públicas y toda clase de intermediarios pero otras veces va a parar a los partidos políticos como forma irregular de financiación. ¿El particular que adquiere una vivienda tiene que pagar las consecuencias de esta corrupción del sistema político? Es cierto que el caso de Marbella es un ejemplo exagerado hasta lo grotesco, pero al mismo tiempo es muestra o escaparate de una realidad bastante generalizada consistente en la tole-

rancia municipal para con las edificaciones ilegales, y todos sabemos que cuando se aproxima el momento de unas elecciones los ayuntamientos se apresuran a legalizar esas construcciones ilegales porque son votos para el partido político que gobierna en ese momento.

También es preocupante la tolerancia de la sociedad española hacia la corrupción. Esta realidad es lo que justifica que la jurisprudencia de la Sala 3ª del TS se haya mostrado contraria a la inejecución de sentencias que acuerden la demolición. Yo creo que es un criterio fundado en la necesidad de poner re-

medio a la ilegalidad urbanística masiva. Es una jurisprudencia justificada por la realidad social. El problema es que ese remedio comporta inevitablemente el sacrificio del legítimo titular de un derecho subjetivo.

Si la demolición la va a soportar el promotor inmobiliario que ha incurrido en la irregularidad y ha obtenido indebidamente una licencia o una recalificación a cambio de sobornos, yo creo que nadie pondría ningún reparo a esa demolición. Ahora bien, cuando la demolición la soporta el ciudadano inglés que ha querido asentarse en la Costa del Sol, ese sacrificio deja de parecerse justificable.



Entiendo por tanto el rigor de la doctrina de la Sala III, aunque me parecen discutibles algunos de sus argumentos. Por ejemplo, el argumento de que el art. 34 protege el derecho pero no la pervivencia de la cosa me hace preguntarme si tiene sentido proteger un derecho que carece de objeto; y el de la subrogación de los adquirentes en los derechos y deberes urbanísticos, que es otro de los argumentos base de la jurisprudencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, nos enfrenta al problema de si al acceder al Registro las licencias, dicha subrogación no implicaría precisamente que el adquirente quede inmune frente a la ilegalidad de la licencia que posteriormente se declare.

Hay por tanto, dentro de la jurisprudencia, una divergencia en los caminos, consistente en que la

Sala I de lo Civil ha ido avanzando cada vez más en la protección del titular registral y sin embargo la Sala III considera inhábil el art. 34 para amparar al tercero frente a una pérdida de su propiedad por razones de legalidad urbanística.

Solución. Los autores han ido buscando soluciones para superar la contradicción de las dos ramas del ordenamiento jurídico: tenemos que proteger al tercero adquirente de buena fe pero no podemos dejar que la ilegalidad urbanística se imponga, y no cabe duda de que si se prescinde de la demolición como forma propia de ejecución de la sentencia el que sale ganando es el infractor.

Como ha dicho el registrador Fernando Méndez, mientras mayor sea la incertidumbre del comprador menor será el valor del bien.

Si las funciones del registrador van comprendiendo cada vez más la calificación de la legalidad urbanística parece que la fe pública se va a extender también o debería extenderse a aquellos elementos de la misma que afectan a los ciudadanos que compran una vivienda, que es precisamente la existencia de la licencia.

Esto no deja de presentar otro problema, que afecta a la importante cuestión de si el registrador de la Propiedad debe extender su función calificadora a la legalidad, no ya extrínsecamente sino intrínsecamente del acto administrativo de contenido urbanístico que puede repercutir en contra del adquirente.

Si a los registradores les damos la función de calificación de legalidad urbanística, otra cuestión que aparece es si los mismos cuentan con medios materiales y preparación técnica especializada para llevar a cabo ese control. Probablemente éste no sea el camino, porque supone desplazar sobre el registrador una carga de responsabilidad inasumible, y además tampoco parece compatible con la presunción de validez y ejecutividad que tienen los actos administrativos.

Cuestión distinta es que se valore el control del requisito de la licencia por el registrador para que el adquirente de buena fe quede protegido incluso contra la infracción urbanística cometida al otorgarse esa licencia.

A su vez, habrá de exigirse que la Adminis-

tración que impugna un acto de otra Administración procure su inmediata constancia registral para que el posible adquirente quede debidamente informado.

Yo creo que habría que llegar a plantearse la responsabilidad pecuniaria de la autoridad, cargo público o técnico culpable de la ilegalidad.

En lo jurisdiccional, a mí me parece que también hay posibilidades no de encontrar soluciones inmediatas pero sí de buscarlas en virtud de reuniones de las dos salas II y I del TS para procurar una protección equilibrada de los intereses en conflicto.

Un sistema que priva de su propiedad por razones urbanísticas a quien la adquirió confiado en el Registro y en la constancia de la licencia urbanística en el mismo, no es un buen sistema, sobre todo si las razones por las que la propiedad se pierde pudieron tener su constancia registral en su momento y no la tuvieron por causas imputables a una administración pública, en definitiva al propio Estado.

La solución definitiva tal vez llegue, como otras veces ha sucedido, si quienes aplicamos el Derecho acabamos siendo sufridores personales de una determinada interpretación y aplicación de la ley y entonces se comprueba en carne propia el daño que los ciudadanos pueden llegar a sufrir por una pura desidia, cuando no algo mucho peor, de la Administración. ■



Es preocupante la tolerancia de la sociedad española hacia la corrupción. Esta realidad es lo que justifica que la jurisprudencia de la Sala 3ª del TS se haya mostrado contraria a la inejecución de sentencias que acuerden la demolición. Yo creo que es un criterio fundado en la necesidad de poner remedio a la ilegalidad urbanística masiva. Es una jurisprudencia justificada por la realidad social. El problema es que ese remedio comporta inevitablemente el sacrificio del legítimo titular de un derecho subjetivo

# Rafael Fernández Valverde

Magistrado de la Sala III del Tribunal Supremo

Los jueces somos conscientes de la situación de corrupción política, lo que ocurre es que cuando se producía una declaración de ilegalidad de algún tipo de actuación urbanística la materialización de la misma era realmente difícil si no imposible en muchos casos. Yo creo que hay un dato significativo que es lo que nos mueve a reordenar desde una perspectiva procesal y darle consistencia a algo que está un poco en el aire. A su vez la Ley de 1998 de Jurisdicción contencioso-administrativa nos respalda porque adapta nuestro ordenamiento procesal administrativo a la Constitución Europea.

Somos conscientes de que sin Autonomía Local

no puede haber urbanismo y sin discrecionalidad técnica en la construcción del urbanismo no podemos llegar a ninguna parte.

Somos conscientes de que el Ministerio Fiscal ha desembarcado en esta situación y ha sido lógico en cuanto que el ordenamiento administrativo no ha sido capaz de restaurar lo que era cantado en esta situación.

Yo quiero señalar un punto de partida completamente diferente. Nosotros lo que normalmente hacemos cuando dictamos una sentencia, o cuando en casación confirmamos algún tipo de sentencia, declaramos una situación de ilegalidad de una licencia o planeamiento urbanístico e incluso de una

forma indirecta y al cabo de mucho tiempo queda sin soporte una licencia que viene causando sus efectos sin ningún tipo de problema desde hace tiempo y sin embargo pasado un tiempo mediante un recurso indirecto del planeamiento dejamos sin soporte a esa licencia.

Por tanto podemos encontrarnos con un recurso directo contra una licencia quedando esta anulada o bien licencias que han causado sus efectos y aquí no es que haya una nulidad sobrevinida sino que hay una nulidad desde el principio y en consecuencia no se puede decir que ha habido unos efectos producidos y que al cabo del tiempo desaparecen porque lo que es nulo des-

de del principio lo continúa siendo. Por tanto cuando se nos pide que no ejecutemos una sentencia lo que se nos pide es que no cumplamos una declaración de ilegalidad.

¿Qué ocurre con los terceros adquirentes? Pues bien, aquí hay que distinguir a los terceros adquirentes anteriores al momento de la impugnación y que no está en el pleito bien porque no ha querido o bien porque no ha sido emplazado, si esto último es así no me cabe la menor duda de que ese procedimiento es nulo y en consecuencia un incidente de nulidad debe restaurar la situación hasta el principio; de los terceros adquirentes posteriores a la impugnación de carácter jurisdiccional, que evidentemente adquiere consciente de que en el Registro no existe referencia alguna a ese litigio. Este es el que merece algún tipo de protección.

Para mí un problema principal es que debemos darnos cuenta que el urbanismo es un derecho autonómico, por eso quizá el TS aquí tendría que callar ya que no tiene por qué llegar al TS este tipo de problemas desde el punto de vista del fondo, pero sin embargo desde el punto de vista de la ejecución sí debe llegar porque se citan preceptos estatales que permiten una casación, es decir,



Somos conscientes de que sin Autonomía Local no puede haber urbanismo y sin discrecionalidad técnica en la construcción del urbanismo no podemos llegar a ninguna parte.

Somos conscientes de que el Ministerio Fiscal ha desembarcado en esta situación y ha sido lógico en cuanto que el ordenamiento administrativo no ha sido capaz de restaurar lo que era cantado en esta situación

estamos viendo casas donde ni siquiera hemos visto el problema principal del pleito.

Otro tema importante es que hay un cambio en la Ley de 1998, y es que la ejecución es jurisdiccional (porque en la Ley anterior de 1956 era competencia administrativa). Esto es así porque además lo dice el art. 117 CE, y a su vez el art. 118 CE cita el deber de colaboración en el curso del Proceso y en la ejecución de lo resuelto. Me da la impresión de que con esta legislación las Salas de lo C-advó pueden de oficio seguir la ejecución de la sentencia.

Conclusión: Debemos ejecutar la sentencia según dice el fallo pero obviamente tanto el TC como el TS han dejado abierta la posibilidad de la Sustitución pecuniaria por razones atendibles y por los cauces legalmente previstos de manera que no suponga una alteración del fallo contraria a la Seguridad Jurídica.

¿Cómo encauzamos este tema procesalmente? Existen dos formas de ejecutar la sentencia: La primera es una ejecución forzosa de la sentencia y la segunda es la ejecución fraudulenta. La Sala se encuentra con una sentencia firme en donde se ha llevado a cabo la declaración de una ilegalidad de una licencia o planeamiento y en consecuencia



En los últimos tiempos aparece algo novedoso y es que está apareciendo la auténtica imposibilidad legal. Esto es lo que realmente tiene que analizar la Sala que es lo que va a permitir o no ejecutar una sentencia

hay que dejar abierta esa posibilidad.

Se nos plantea un supuesto de imposibilidad de ejecutar la sentencia. Tengo una sentencia firme que no se puede ejecutar. ¿Quién puede decir eso? Según el art. 105.2 Ley el legislador restringe exclusivamente a la Administración autonómica o local que es quien tendría la carga. ¿Qué suele hacer la Corporación? Quitarse del medio y entonces es cuando aparecen los propios vecinos y a pesar de que el legislador diga esto ha tenido que aceptar la legitimación de los particulares bien directamente ante la Sala o la Sala de instancia o previa petición inicial a la corporación habiendo obtenido una falta de respuesta. Por tanto hemos abierto la puerta para que esta situación pueda plantearse.

También hemos de distinguir casos en que existe una imposibilidad material o una imposibilidad legal. ¿Hay alguna imposibilidad

material? Yo creía que no pero efectivamente vamos descubriendo que sí, es decir, hay supuestos en los que la imposibilidad material se pone encima de la mesa y lo que ocurre es que en muchas ocasiones ésta va unida a una imposibilidad de carácter jurídico.

En los últimos tiempos aparece algo novedoso y es que está apareciendo la auténtica imposibilidad legal. Esto es lo que realmente tiene que analizar la Sala que es lo que va a permitir o no ejecutar una sentencia. Lo que dice el art. 105 a la Sala es que ésta tiene que hacer varios pronunciamientos: si se da o no esa imposibilidad y a su vez que debemos analizar una frase en ese art 105.2 muy importante y es la de que debemos adoptar las medidas necesarias que aseguren la mayor efectividad de la ejecución fijando en su caso la indemnización. Luego hay un espacio ahí que no está explorado por la abogacía

y que deja abierta la libertad absoluta de hacer planteamientos de ejecución de la sentencia partiendo de un supuesto de imposibilidad de ejecución

Nos hemos planteado el tema de la posibilidad de Indemnización pero el único mecanismo que encontramos es el de la Responsabilidad Patrimonial y entonces ahí llegamos a un punto que es difícil de saltar: si no hay demolición, no hay daño.

Otro aspecto es el tema de las medidas cautelares, donde se ha avanzado mucho, antes nunca se podía suspender un Plan General porque atentaba contra el interés general. Actualmente la suspensión de un Plan General es algo que está encima de la mesa y más ahora con el tema de la crisis donde existen muchos concursos de acreedores. Ojalá se pudiera suspender y al cabo de seis meses obtener una sentencia, pero claro, la situación es mucho más complicada. ■



## Conciliación entre la Normativa del suelo y la hipotecaria

Una vez concluidas las ponencias, fue el turno para el coloquio, donde magistrados, registradores, catedráticos y representantes de la Administración Pública profundizaron en el tema durante un interesante debate.

El moderador, **TOMÁS RAMÓN FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad Complutense, manifestó que la ley del suelo de 1956, en su artículo 228, permitía que cuando había una sentencia anulatoria de una licencia, la comisión provincial de urbanismo podía decidir si concurrían razones de interés general para demoler o no. Sobre ese artículo, el TC estableció que tan constitucional es una ejecución judicial de acuerdo con el principio de identidad como una ejecución por sustitución.

Por su parte, el registrador de la Propiedad de Madrid nº 19, **RAFAEL ARNAIZ EGUREN**, expresó su coincidencia con los ponentes, sobre todo con la última parte de la intervención de Inmaculada Revuelta en su reclamación de medidas concretas y ca-

suísticas. En la legislación hipotecaria no se plantearon inicialmente problemas de tipo urbanístico. La Ley Hipotecaria ignora el urbanismo, y ello no porque no existieran entonces problemas urbanísticos, sino porque se partía de la base de que el propietario (también el de finca urbana) podía hacer con ella lo que le viniera en gana. Es la aparición de la función social de la propiedad y su carácter estatutario, la que plantea por primera vez el problema que desde entonces viene siendo habitual: la colisión entre seguridad jurídica y licitud.

A mi juicio no hay tal tensión o colisión, es todo un problema de licitud y es que toda actuación humana se tiene que ajustar al ordenamiento jurídico, tanto en el ámbito de derecho privado como del urbanístico. Si tenemos en cuenta esa distinción entre Derecho

público y Derecho privado que siempre es perturbador es lógico que solo en momentos de agitación nacional o grandes escándalos jurídicos se produzcan modificaciones que tienden a coordinar ambos sistemas.

En el ámbito de la "Edificación" la gran revolución se produce cuando en España entre los registradores y los privatistas se empieza a plantear el problema de si era necesario que al llegar al Registro se exigiera un requisito de demostración de la licitud (no de comprobación por el registrador de la licitud) sino de demostración de que el derecho objeto de Inscripción constituye un objeto lícito.

Ya el art 208 LH y 308 RH exigía una declaración de voluntad del propietario que tenía en marcha una edificación, bastaba por tanto solo la "Intención del propietario".

El problema surgió ya en los años 90, concretamente en 1989, cuando se produjo una circunstancia específica y es que el eurodiputado Mcmillan en Inglaterra montó un número tremendo sobre la situación en España donde no existía seguridad jurídica para los adquirentes británicos y lo llevó al Parlamento Europeo, ello dio lugar al denominado Informe Mcmillan que a su vez provocó un Informe del Colegio de Registradores sobre el Fraude Inmobiliario que fue defendido en las Cortes Generales y que dio lugar a un montón de transformaciones legales entre ellas la DA de Ley 1990, es decir, la exigencia de la licencia de obra en la declaración de obra nueva. Vemos por tanto que no se exigía que el registrador calificara la licencia ni que interviniera en la licitud urbanística sino que existiera la licencia y que un arquitecto (no un registrador) certificara la adecuación de la descripción de la obra con la licencia concedida.

¿Por qué surge el problema? Pues porque el registrador efectivamente no califica la licitud de la licencia sino que se limita a constatar un hecho, es decir, que ha habido licencia, sin hacer una comprobación de licitud y por ende el tercero confía en ello, es decir, en que el registro ha

Yo propuse la incorporación de la Anotación Preventiva como medida capital procedente del ordenamiento hipotecario que era muy extraña en aquel momento y que los tribunales de la jurisdicción contencioso administrativa no admitían

**JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ**

comprobado que existen todos los requisitos de licitud, todo ello unido a que hoy ha habido un total abandono de la Administración Pública del deber de vigilancia.

Como dijo Inmaculada Revuelta, hay que buscar soluciones: Una, sin duda, es el reforzamiento de ejecución por sustitución y otra sería la obligatoriedad de que la Administración Pública debería hacer llegar al Registro toda clase de medidas en relación con la licitud de las situaciones urbanísticas, es decir, hacer llegar el Registro cualquier sospecha sobre este punto porque así provocaría, no arreglar la situación del tercero, sino que no llegue a surgir el tercero, ya que nadie adquiriría una finca si existiera sobre ella una nota marginal o anotación preventiva que avisara no solo de la posible demolición sino de la posible imposición el propio tercero de una multa. Y es que la Administración es tremendamente perezosa para tomar ese tipo de medidas y a su vez los Registradores también lo son al tratarse de documentos administrativos complicados, pero es que debemos darnos cuenta de que son indispensables ya que si esta situación sigue así en España si siguen saliendo sentencias ordenando la ejecución y el derribo de la edificación podemos meternos en un problema pavoroso a menos que poco a poco vayamos normalizando la situación.

Como conclusión diré que es necesaria la adopción de medidas variadas, unificación de criterios de profesionales, volver al viejo sistema de la legalización (que no es ninguna tontería). ¿Por qué no se adoptan medidas y criterios distintos para situa-

ciones diversas? ¿Por qué se deja a los Tribunales que resuelvan en cada caso concreto sobre situaciones variadas? La solución es introducir en la LH o Ley del Suelo alguna disposición que permita a los jueces adoptar criterios más justos y adaptados a la realidad.

**JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ**, socio director bufete Laso & Asociados y Registrador de la Propiedad jubilado calificó de valiente la tesis expuesta hasta ahora y dijo que, a pesar de ser registrador, se apartaría un poco de ella. La realidad social actual es muy distinta a la de hace unos años porque esta realidad social actual viene marcada por una frase de un administrativo de la penetración pública de la propiedad privada y de la ligazón entre acto administrativo y validez civil de determinados actos.

Cuando se produce la Ley 8/90 y se redactó la DA 10ª de la Ley de la que ha hablado Rafael Arnaiz, yo propuse la incorporación de la Anotación Preventiva como medida capital procedente del ordenamiento hipotecario que era muy extraña en aquel momento y que los tribunales de la jurisdicción contencioso administrativa no admitían. Sin embargo la realidad social nueva ha determinado que haya una serie de actos civiles que a través de la imagen máxima de la ley 8/90 se produjera una patrimonialización como si no existiera ya la accesión y solo con la construcción realizada conforme a la licencia y ordenación urbanística ingresaba en el patrimonio del titular determinando, en consecuencia, que el bien adquiriría verdadera legitimidad patrimonial cuando constaba con aquellas circunstancias. ➔

Yo propongo intentar llevar al Registro la situación real de las fincas desde el punto de vista urbanístico, ello podría conseguirse a través de la cédula urbanística aunque muchos Ayuntamientos se niegan a expedir. En esa cédula urbanística podrían ir incluidos los recursos con lo cual nos evitaríamos el practicar una anotación preventiva

JUAN JIMÉNEZ DE LA PEÑA

➔ A través de eso en la Ley 8/90 se iniciaron unas medidas de Política Hipotecaria o urbanística como era la creación de la Anotación Preventiva de carácter estrictamente administrativa que se confiaba a la administración con lo cual no deja de ser sorprendente que la Administración haya dejado crecer el bosque y no haya tomado una medida elemental como era la iniciación de un expediente para verificar la legalidad cuando ella lo podía hacer por sí y sin necesidad de cautela ninguna de carácter económico.

Esto significa que en aquellos procesos c-admvs debidos a la impugnación de actos por las propias administraciones Públicas o previa declaración de lesividad, ya resulta fuerte que se pretende la demolición de la edificación cuando ella no tomó medida cautelar alguna que pudiera prevenir a los terceros adquirentes de la existencia de indicio alguno de legalidad.

Otra cosa es la impugnación de edificaciones que fueran presuntamente legítimas pero que fueran obras abusivas y no licencias indebidas. Pero es que a su vez se creó la Anotación Preventiva en el Pso c-admvo que ciertamente, como se ha dicho, no es obligatoria pero es una potestad evidente que tienen los ciudadanos de hacerlo aunque también quien la pide se tiene que ver en el espejo de que se pierda el proceso y que haya generado un daño patrimonial evidente al que lo sufre porque la agresividad de la anotación preventiva es impactante.

Por tanto, desde ese punto de vista, la Ley 8/90 intentó generalizar la

adopción de medidas cautelares para que como dice Rafal Arnaiz, no apreciaran multitud de desconcertados e inocentes adquirentes procedentes de otros países, pero también es una realidad y es muy difícil de desmontar que el Principio de subrogación legal opera casi mecánica y automáticamente en la mente de todos los Tribunales y en el TS cuando lo aplica a ultranza.

Yo creo que el Principio de Subrogación legal, tiene una aplicación limitada y que el art. 34 LH opera claramente en actos administrativos tales como en los reparcelatorios o reversionistas pero en cambio yo pongo en duda que ante un ilícito urbanístico el valladar esté en el art. 34 LH porque la realidad social hará que en muchas ocasiones diga que no puede quedar su aplicación en la mera protección del tercero aunque usted reúna todas las condiciones que marca la LH.

Por tanto, yo situaría la constitución de la Seguridad jurídica en el problema de la indefensión, es decir, el tercero que adquiere de Buena Fe, y no constando limitación alguna en el Registro, efectivamente es un tercero de Buena Fe y si no se cuenta con él en el proceso es muy difícil que se lleven a cabo actos con eficacia jurídica real.

Lo cierto es que cuando se ha creado la licencia como condición constitutiva prácticamente de la Obra Nueva o cuando la anulación del acto produce efectos Jurídicos reales puesto que evidentemente la hipoteca se constituye sobre una edificación para la que se dio licencia y después se produce la demolición habrá que

contar con el acreedor hipotecario y si no ha sido parte en el proceso difícilmente se enterará por los periódicos que ya no existe la construcción y a su vez si produce efectos jurídicos reales también deberá como se ha dicho antes cancelarse la declaración de obra nueva y habrá que ver si algún registrador es capaz de cancelar una inscripción de obra nueva en la que no haya sido oído el titular registral.

Por tanto, yo más bien intentaría con las armas que da el ordenamiento jurídico actual llegar a un criterio integrador que nazca del hecho de que el urbanismo ha generado determinados actos que producen efectos jurídicos reales o que son determinantes de la validez civil del acto y si esto es así, es evidente que la primera norma que podía ser susceptible de aplicar era el art. 38 LH, que aunque ha sido suavizado por la jurisprudencia del TS en cuanto a que debe de pedirse expresamente la cancelación del asiento, si no se pidiera la cancelación del asiento mediante la anotación preventiva, el tercero hipotecario es intocable.

Es por ello que debería entenderse que en aquellos procesos c-admvs en caso de impugnación de la Administración Pública que no tomó anotación preventiva es ella quien debería asumir los riesgos de no haberlo hecho y por ello el tercero no quedaría afecto a las consecuencias del fallo porque nadie va a cancelar la obra nueva ni el derecho de hipoteca constituida, por tanto, de la misma manera que el art. 38 LH no cancela un asiento si n ha sido llamado al proceso el titular registral debe entenderse también que el que promueve un recurso c-admvo sin pedir la tutela cautelar no podrá hacerlo efectivo frente a un tercero pero no porque esté protegido por el art. 34 sino porque habría incurrido en indefensión y porque el ilícito urbanístico lo que revela también es un interés público que probablemente demande la demolición.

**RAMÓN FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ** intervino de nuevo para apuntar que veía como todos los in-

tervinientes ponían grandes esperanzas en la anotación preventiva, pero no hay que olvidar, dijo, que la acción es pública en materia de urbanismo y que la anotación preventiva de un recurso no es una cosa que se pueda dar así como así, de una manera automática como hacían algunos tribunales en relación a la consistencia al menos aparente del recurso que se interpone porque hay mucho desaprensivo en este ámbito. Yo como abogado me opondría en muchos casos y como juez no la daría más que cuando en principio me parezca que el recurso tiene alguna consistencia a la vista por lo menos de la demanda pero no del papelito que en sí constituye la interposición del recurso”.

**JUAN JIMÉNEZ DE LA PEÑA**, registrador de la propiedad

de Madrid nº 6, comentó que es verdad que estamos perdiendo el prestigio de nuestra nación en el extranjero dada la cantidad de reclamaciones que ha habido sobre este tema respecto a ciudadanos extranjeros que invierten en nuestro país. Y es que frente al urbanismo expansivo que nos hemos encontrado ahora comprobamos que existe un urbanismo patológico.

Inciendo en la Anotación preventiva, nosotros no planteamos grandes soluciones jurisprudenciales ni doctrinales pero sí ver en que podemos echar una mano porque estamos muy preocupados, ya que cada vez que calificamos una obra nueva o un proyecto urbanís-

Rafael Arnaiz Eguren,  
Manuel Hernández-Gil  
Mancha y Vicente Guilarte.



tico y lo cotejamos con las normas urbanísticas y vemos que no responde a la legalidad de las mismas para gran susto nuestro vemos que tantos los tribunales como la Dirección General nos está dando la razón.

Yo propongo intentar llevar al Registro la situación real de las fincas desde el punto de vista urbanístico, ello podría conseguirse a través de la cédula urbanística aunque muchos Ayuntamientos se niegan a expedir. En esa cédula urbanística podrían ir incluidos los recursos con lo cual nos evitaríamos el practicar una anotación preventiva porque sería la propia Administración Pública la que deberá hacer constar si alguna urbanística suya está recurrida por ejemplo la obligatoriedad de las anotaciones preventivas administrativas que en estos momentos son realmente excepcionales y mucho más ahora que cabe la posibilidad de una presentación telemática de acuerdos de infracción urbanística.

Otra idea que quería aportar es la necesidad de intervención, como comentó José Luis, de los interesados en los procedimientos pero desde el principio, no posteriormente una vez que ya se ha dictado sentencia.

También se me ocurre la posibilidad de llevar al Registro si una edificación ha sido constituida ilegalmente aportar allí una prohibición de reedificación.

**JOAQUÍN DELGADO RAMOS**, Registrador de la Propiedad de Santa Fe nº 2, quiso hacer dos comentarios críticos relativos a la posición de la sala tercera del Tribunal Supremo y a la regulación actual que existe sobre la materia.

En primer lugar comentó que con independencia de no coincidir con la interpretación que la sala 3ª le da a la normativa sustantiva de aplicación y al alcance y efectos del principio de subrogación, la mera exigencia constitucional que proscriba la indefensión hubiera exigido que la sentencia dejara a salvo los derechos de los terceros de que no han sido parte en el procedimiento y no ordenara la demolición sin más consideraciones. ➔



Silvia Saz Cordero, Francisco Perales Madueño y, al fondo, Celia Martínez Escribano.

➔ En segundo lugar, criticó la normativa sustantiva que hay. La "posibilidad" que la normativa vigente ofrece de hacer constar en el Registro la incoación de un Expediente administrativo de disciplina urbanística, no debería ser mera posibilidad sino "obligatoriedad", pues tanto la protección de la legalidad urbanística como la protección de los terceros de buena fe son cuestiones de orden público, que además, son perfectamente conciliables a través del Registro de la Propiedad.

Así como el legislador decidió que los Bienes de las Administraciones Públicas primero no se inscribían, después era recomendable que se inscribieran y por fin se decidió en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas que es obligatoria la Inscripción de los bienes de la Administración, patrimoniales o demaniales, porque se ha considerado que la protección registral es importante y que las Administraciones no pueden permitirse renunciar a ella, del mismo modo creo que el legislador debe decir con claridad que la iniciación de expedientes administrativos que están tutelando los intereses públicos que hay en juego en el urbanismo es obligatorio hacerlos constar en el Registro, sin que, como ocurre actualmente, tal decisión quede al arbitrio de la Administración, que es lo que está ocasionando que de hecho casi nunca se hacen constar.

Y con respecto al tema de la anotación preventiva de las demandas que cuestionan la legalidad de actos administrativos, discrepó claramente de los ponentes anteriores cuando dicen que no siempre se debe ac-

ceder a la anotación preventiva de la demanda sino que ha de valorarse la previsibilidad de prosperar esa demanda, y que ha de exigirse una fianza para responder de los perjuicios porque la mera anotación de una demanda espanta al comprador y puede arruinar al promotor, yo sinceramente, esos argumentos no los comparto.

Creo, comentó, que cuando hablamos de una medida cautelar de paralización de obras si es cierto, lógicamente, que el juzgador tiene que apreciar la posibilidades eventuales de estimación de demanda y la eventualidad contraria de que no se estime la demanda y el solicitante hubiere de indemnización de perjuicios que una paralización de una actividad económica que iba a desarrollarse pueda conllevar.

Pero cuando se trata simplemente de dar publicidad al hecho de que hay interpuesta una demanda que cuestiona la legalidad de un acto, creo que la anotación de demanda tendría que ser siempre obligatoria y sin fianza. Y que si quien ha puesto una demanda y ha anotado la demanda en el registro perdiera el pleito nunca debe indemnizar ningún perjuicio (sería como si a un periódico cuando publican, como lo que en realidad hace el Registro, una noticia veraz de que se ha interpuesto una demanda contencioso-administrativa que cuestiona la legalidad de un plan o legalidad de una licencia, cuando no prosperase ese procedimiento, se le acabara exigiendo responsabilidad patrimonial al periódico por haber dado una información veraz).

Debe ser un derecho de quien cuestiona la legalidad de algo avisar en el Registro que cuestiona judicialmente la legalidad de ese algo. Y a la vez, es un derecho de los terceros el ser advertidos de tal circunstancia.

Si se atendieran estas sugerencias de reforma normativa y de reforma del criterio jurisprudencial, y combináramos el hecho de que el inicio de las actuaciones administrativas de disciplina urbanística se hicieran constar siempre en el Registro y que las demandas c-advdas se anotaran preventivamente sin fianza por parte de quien lo pide, estaríamos resolviendo el problema de la mejor manera imaginable: que es evitando que se produzca.

No tendríamos que entrar en complejos debates como el de hoy acerca del modo de conciliar la legalidad urbanística con la protección de terceros registrales de buena fe, pues desde el primer momento de la actuación administrativa o judicial quedaría constancia registral de ello, lo cual evitaría por tanto el surgimiento del tercero protegido de buena fe. Una vez más, cuando buscamos seguridad jurídica, el Registro de la Propiedad se muestra como la institución idónea para proporcionarla.

En su réplica, **EDILBERTO NARBÓN LAÍNEZ**, matizó que lo que habían pretendido con en el trabajo era decir: sabemos que existe un problema de ilegalidad en España, no ya sobre todo de licencias ilegales sino de gente que construye porque le da la gana y luego no se hace absolutamente nada. Es más un problema de omisión.

Lo que nosotros concluimos es que no se puede hacer pagar la crisis o presión de los urbanizadores sobre terceros de buena fe que han comprado a los 5 o 10 años.

Por otro lado, se habla mucho de la anotación y de la suspensión. Yo lo que creo es que el legislador no es tonto, lo que pasa es que ve el panorama en su conjunto, es decir ¿por qué no se va la anotación o se va a la suspensión del acto administrativo?

Pues porque tenemos una justicia que responde a los 6 o 7 años, es

No tendríamos que entrar en complejos debates como el de hoy acerca del modo de conciliar la legalidad urbanística con la protección de terceros registrales de buena fe, pues desde el primer momento de la actuación administrativa o judicial quedaría constancia registral de ello, lo cual evitaría por tanto el surgimiento del tercero protegido de buena fe

**JOAQUÍN DELGADO RAMOS**



Momento de la intervención de Francisco Marín Castán. Detrás, Encarnación Roca y Juan Antonio Xiol Ríos.



Al fondo: Joaquín Rodríguez;  
En la mesa, de izquierda a derecha, María Josefa Pérez y Javier García Sobrino.

decir, ¿puede tener un señor paralizada una obra 7 u 8 años? Es que tenemos que interpretar las normas con arreglo a la realidad económica que tenemos, además si tuviéramos una Administración de justicia que diera una solución a los 6 meses: se suspendería la obra y se suspendería la ejecución automáticamente. Y es que tú a una empresa no le puedes decir que se pare 4 o 5 o 6 años, eso no cabe en cabeza humana y esa es la razón por la cual el legislador no se ha atrevido a darnos la suspensión automática. Yo creo que si falláramos a los 6 meses ya suspenderíamos nosotros, y la anotación preventiva ¿por qué es un problema?, pues porque con la anotación preventiva vamos al mismo sistema, es decir, en una anotación

preventiva que durara 6 meses no habría problema pero en una anotación preventiva que puede durar un pleito 6 o 7 años estamos arruinando realmente a una empresa.

Con respecto a lo que decíamos de las fianzas, estoy de acuerdo que tendría que ser gratuita siempre que hubiera una justicia que respondiera a los 3 o 5 meses, no a los 4 o 5 años.

En cuanto a la Anotación de Oficio, sí que existe ej. en la legislación valenciana para el reestablecimiento de la legalidad.

La posición de Inmaculada y la mía después de muchas horas de

trabajo no es dar una solución jurídica que se aparte de la realidad porque la realidad que ve el legislador la ve desde el punto de vista del registro, de los tribunales, de la banca, etc.

El problema es que tenemos una justicia que funciona muy lenta y unos Ayuntamientos que no controlan bien la legalidad pero no podemos por ello decir pues que lo pague el señor que compra, el tercero de buena y que a los 10 o 15 años le derribemos su casa.

### JOAQUÍN DELGADO RAMOS

volvió a insistir en que creía que no eran aplicables los argumentos para la medida cautelar de paralización a la medida cautelar de publicidad de la interposición de una demanda. Publicar el hecho veraz de que hay una demanda no debe quedar condicionado a que la administración de justicia sea lenta porque ocultamos por ese hecho el hecho de que existe una demanda, sino que la anotación de demanda debía ser tan automática como es la anotación del embargo, es dar publicidad a una actuación judicial que no está prejuzgando nada.

Por otra parte, el presidente de la Sección II de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Su-



Francisco Marín Castán, magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo.



Inmaculada Revuelta Pérez, Dtra. Dº Administrativo UV. Magistrada suplente TSJCV Sala Cont.-Admvo.

➔ perior de Justicia de la Comunidad de Madrid, Juan Francisco López de Hontanar, señaló que en relación con la Protección del tercero hay que distinguir 2 supuestos: hemos hablado intensamente del primero, de las nulidades y queda por hablar de la restauración de la legalidad urbanística que también es importante y que quizá tenga una solución más sencilla que la que tiene por ejemplo Valencia o Galicia ya que en Madrid la obligatoriedad de las anotaciones preventivas no la tenemos.

Por ello nos planteamos ¿cómo podríamos implementar una nulidad cuando hay un tercero donde no se ha anotado preventivamente el expediente de disciplina? Creo que lo podríamos hacer a través de un precepto de la Ley de Procedimiento Administrativo en su art. 62. leque dice que es un trámite esencial que cause indefensión. Aquí podríamos implementar la posibilidad de anular el expediente de restablecimiento de legalidad urbanística que además tiene limitaciones temporales que en Madrid son 10 meses (es decir a través del plazo de caducidad en casa caso).

Otra cuestión distinta es en relación con las nulidades de las licencias. Yo me permito discrepar y es que creo que la subrogación

jurídicamente está bien construida porque creo que la misma no es en los deberes sino en los derechos. El derecho a la construcción se deriva de la licencia. La licencia es el acto declarativo de derechos y por lo tanto al derivarse de la licencia lo que ocurre es que en la actualidad con nuestra legislación íntegramente vemos como estas licencias están en una situación jurídica de pendencia. Están sometidas a una condición resolutoria tácita de que se interponga una impugnación ante la Administración, un recurso c-admvo y decaiga el derecho porque si se declarara nula la licencia entonces te has subrogado en un derecho que después deviene inexistente. Por eso creo que la posición del TS es acertada.

Ahora bien, efectivamente las consecuencias jurídicas son desastrosas, son pavorosas. Hablo de nuestra experiencia en Madrid donde lo que hacemos es exigir la presencia como interesado y como parte demandada de los terceros adquirentes (si bien hasta su identificación pueden pasar años).

Compartimos el hecho de que tienen que ser obligatorias las anotaciones preventivas, más aún, en urbanismo donde acción pública supone algo de Principio de oficialidad que

permitió también a los tribunales que sin petición de parte se puedan anotar preventivamente las solicitudes de nulidad de la licencia.

Dos son las fuentes de impugnación: la primera parte de la propia Administración Pública aunque normalmente el que da la licencia no suele cambiar de opinión salvo que cambie el signo político del Ayuntamiento y la segunda por parte de otras Administraciones Públicas como la CCAA mediante el requerimiento que impugne ante los tribunales la licencia.

Aquí yo creo que unos matices dada la limitación de los plazos sería posible subsanar la defensa del tercero. El problema que hay es con la acción pública en materia de urbanismo por la amplitud. Yo que soy profesor de Derecho procesal en la Universidad, las limitaciones de las nuevas acciones públicas en materia de urbanismo no sé si me gustan mucho pero desde luego son muchos más operativas, la última en materia de Medio Ambiente, donde hay acción pública pero no es ilimitada, solo se permite accionar a las Asociaciones que tengan como fin la defensa y protección del Medio Ambiente y hayan ejercitado esta defensa en otros años anteriores. Si esta medida la apli-



Edilberto Narbón Lainez, magistrado. Presidente de la Sala Contencioso-Administrativo del TSJCV.

camos a la legislación urbanística limitaríamos mucho.

Otra cuestión diferente es la "amplitud en cuanto al plazo del ejercicio". Claro, el plazo del ejercicio no es desde la concesión de la licencia de obra sino los 4 años son desde la total terminación de la obra que es muchísimo. Yo creo que hay que limitar este plazo y vincularlo al acto. ¿Por qué no podemos establecer una suspensión de la eficacia de la Buena Fe en los supuestos de Inscripción de obra Nueva? ¿Cuál tiene que ser el plazo? El mismo que se otorga para la impugnación de las licencias ante los Tribunales o ante la Administración. Esta coordinación nos permitiría que el tercero de buena fe no estaría protegido en ese plazo y cuando acabara el plazo de impugnación porque hubiera prescrito la acción de nulidad pues se consolidaría de alguna forma su derecho.

En cuanto al reestablecimiento de la legalidad urbanística nosotros también creemos que la obligatoriedad es necesaria. Con la simple anotación de la existencia de los Expedientes de restauración de la legalidad se solucionaría mucho.

Por su parte, **CLARA PENÍN ALEGRE**, magistrada de la Sala de lo Contencioso Administrativo del

TSJ de la Comunidad de Cantabria, manifestó que venía de una comunidad donde la dejación o el problema ha pasado a ser algo más que el desprestigio de la jurisdicción contenciosa. Yo cuando hablo de urbanismo debo confesar que soy una juez de mentira porque tengo la mitad de mi función judicial mermada e hipotecada, es decir, yo no ejecuto mis sentencias de derribo. He heredado todo un panel de sentencias de 20 años atrás pero no logro tirar las viviendas. El problema lo tengo encima de la mesa y más allá del desprestigio creo que lo que hemos creado ha sido un problema económico y social dentro de la CCAA.

Tenemos una Asociación harta, muy ecologista muy activa en el territorio que ha logrado obtener muchas sentencias de derribo; y por otra parte todos los terceros propietarios de buena fe se han constituido en una Asociación igualmente potente con muchos medios de presión que han llegado hasta el Parlamento Europeo y éste lo que ha hecho es dar un bofetón a la CCAA y al Gobierno de Cantabria porque el sistema no funciona.

El Gobierno encima lo que ha hecho es ponerse a legislar invadiendo competencias muchas veces estatales haciendo disposiciones que parecen a priori bastante inocentes pero que si se suman al planeamiento que se está tramitando lo que se está logrando es precisamente legalizar to-

das esas sentencias que tienen una media de 15 o 20 años.

Yo soy crítica con todo el sistema inoperativo judicial pero voy a echar un cable al TS porque por encima de él tenemos al TC que fue el primero de hacer dejación de su deber de proteger a estos terceros adquirentes (no retrotraen el proceso contencioso para emplazarlos porque eso es una labor que no puede desplegar el Tribunal puesto que aunque tuvieran el domicilio iba a complicar mucho el proceso, tal es la complicación que llevamos 20 años sin poder ejecutar la sentencia, es decir que el problema viene desde el propio TC que no ha sido consciente de la pelota que estaba montando.

Nosotros respecto a las Anotaciones Preventivas hemos cambiado nuestro criterio de manera que si es un particular el que está recurriendo toda una promoción pues si imponemos ese aval pero cuando es una Asociación ecologista o cuando vemos involucrados valores superiores como puede ser el Patrimonio Histórico Artístico o valores ambientales estamos concediendo esas Medidas Cautelares con mucha más ligereza y bajando el listón del aval, un aval simbólico.

Una última crítica está vez si se refiere al TS y es que según su opinión: "nos importan mucho los valores ambientales pero en ejecución de sentencia", es decir, que si estamos en una ejecución provisional aquí la legitimación ya no es tan amplia.

**M<sup>a</sup> CONCEPCIÓN MÓNICA MONTERO**, magistrada especialista en Derecho Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, comentó que nos encontramos aquí por

Yo soy crítica con todo el sistema inoperativo judicial pero voy a echar un cable al TS porque por encima de él tenemos al TC que fue el primero de hacer dejación de su deber de proteger a estos terceros adquirentes

**CLARA PENÍN ALEGRE**

→ una parte con una actuación administrativa que es una licencia previa administrativa (si no la hubiera no se podría inscribir en el Registro y no habría buena fe, con lo cual el art. 34 LH no lo analizaríamos.

Y aquí nos preguntamos, ¿qué es una licencia? Una licencia es un acto de autorización de la Administración Pública de control de la legalidad, es decir, a mí me han dicho que esto es legal, ese es el primer elemento, con lo cual se ha removido el obstáculo para actuar puesto que la Administración competente me ha autorizado.

El segundo dato importante es que esto accede al Registro de la Propiedad en un momento en que no se ha producido ninguna sentencia que haya destruido la presunción de la legalidad de la actuación administrativa. Accede al registro un acto ejecutivo de la Administración cuya ejecución no está suspendida y está desplegando efectos, por tanto hasta el momento de la sentencia a todos los efectos esa actuación urbanística es legal.

Ahora bien, yo soy el tercer adquirente que me he fiado del contenido del Registro y adquiero en un momento en que todo es legal. Claro lo que ocurre es luego se dicta sentencia, se produce el efecto retroactivo de toda sentencia administra-

tiva a la fecha del acto que se controla y ahora me dicen "es que no hay objeto". Pues no señores, en el momento que yo he adquirido, que es cuando el art. 34 me protege si hay objeto, además hay un acto ejecutivo que está diciendo que eso es legal. Luego yo he adquirido un objeto. Posteriormente me están diciendo que ya no ¿Cómo me afecta a mí? Si yo he adquirido amparado en el Derecho en mi opinión el Derecho de propiedad se ha perfeccionado y el art 34 ha provocado que a mí se me forme un derecho. Claro, se puede decir, es que hay un interés público, de acuerdo, exprópieme y me paga. Si se hace así se mantiene el equilibrio y se hace caer la responsabilidad sobre la Administración que expropia.

Por otra parte, quiero poner de relieve una cuestión, ya que se ha dicho..."bueno es que es que hay que ir a la casuística para el caso concreto". Pues yo soy contraria a ello ya que debemos actuar con categoría jurídica o hay Derecho de propiedad o no lo hay y si la ley es para todo el mundo y ahora el caso concreto se resolverá por el instituto de la Expropiación si hubiera lugar a ello. ¿Por qué soy contraria a la casuística? Porque la casuística es la inseguridad jurídica en la medida en que dada uno va a percibir el interés a tutelar de una manera distinta con lo cual el ciudadano no puede prever si después le van a decir que su

caso es de los que se excluye o no se excluye. Si tú no garantizas la seguridad jurídica, los Derechos subjetivos y entre ellos el Derecho de Propiedad es imposible un desarrollo económico con lo cual el interés público de mantener el urbanismo conforme a las normas prevalece hasta el punto que es capaz de superar el interés también público de un desarrollo económico. Yo por eso discrepaba de mi compañero en la medida en que él sostiene como sostiene el TS que no hay Derecho porque no llegó a nacer, es decir, porque el objeto sobre el que recaía ha desaparecido. Pues no, el derecho existe, otra cuestión es que después haya devenido ilegal pero el derecho existe y si usted me lo quiere quitar exprópieme.

La subdirectora general de Política del Suelo de la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas, **M<sup>a</sup> DOLORES AGUADO FERNÁNDEZ**, quiso exponer su desacuerdo con la exposición anterior y es que respecto al instrumento de la Expropiación Forzosa, es decir, el interesado no quiere que le expropien. Esa indemnización es para garantizar que el patrimonio del administrado obtenido legalmente queda a salvo. Por ello todas las leyes del Suelo han venido a intentar salvar lo más posible el no incluir en la indemnización o expropiación supuestos ilegales. No voy a apagar la ilegalidad. Estoy de acuerdo en que el tercer adquirente de buena fe de alguna manera hay que indemnizarle pero el instrumento expropiatorio no lo veo por ningún lado. Porque además tendríamos que modificar toda la causa de la expropiación porque no tiene sentido estar valorando una ilegalidad porque en el momento en que hay sentencia de que aquello es ilegal ¿Cómo valoro yo una ilegalidad? Es abrir un nuevo frente que no se ha estudiado para nada ni sus consecuencias.

Como garantía del adquirente sí vale la licencia de primera ocupación porque aquí hay un técnico de la Administración que tiene la competencia de decir que aquello se hizo

María Dolores Aguado Fernández,  
José Luís Laso Martínez y Juan Pedro  
Quintana Carretero.



conforme a la licencia que dio, pero hablar del término de Expropiación me aterra.

**RAMÓN FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, contestó brevemente a M<sup>a</sup> Dolores Aguado diciendo que: "te asusta hablar de expropiación, sin embargo a lo largo de tu intervención si has reconocido que ese tercero adquirente alguna indemnización habrá que darle. La jurisprudencia del Tribunal Europeo dice que si hay una ingerencia en la Propiedad hay que compensar".

**JORGE REQUEJO LIBERAL**, Registrador de la Propiedad de Valladolid nº 6, quiso plantear al hilo de la expropiación o de la indemnización, la complitud del Procedimiento. Ha señalado Inmaculada la posibilidad de verse involucrado en otro procedimiento para reclamar la indemnización por perjuicios causados por la licencia declarada ilegal, pero no acaba ahí el tema. Hay supuestos que se nos están plantando hoy día en los Registros donde se declara ilegal la licencia en cuanto parte de los elementos de un edificio constituido en Régimen de Propiedad Horizontal. Tendríamos que modificar el Título constitutivo del Régimen de Propiedad Horizontal y contar para ello con la unanimidad de los propietarios de ese edificio que no han sido parte en un procedimiento. Yo creo que la Seguridad jurídica exige que la sentencia dictada en un procedimiento contencioso abarque todos los efectos de esa declaración, por supuesto con la participación de los afectados, pero que incluso llegue a las consecuencias de lo que estoy plantando que es que han desaparecido terceros elementos de una edificación en régimen de Propiedad Horizontal y ya las cuotas no suman 100. Y al propietario se ha visto privado de sus elementos no le vamos a pedir que siga pagando.

Los efectos civiles de las sentencias dictadas en estos procedimientos son muchos y no sería de recibo que a los afectados les enviáramos a otro procedimiento largo y tedioso para ver cómo quedan sus derechos en un edificio que ha sido demoli-

Los efectos civiles de las sentencias dictadas en estos procedimientos son muchos y no sería de recibo que a los afectados les enviáramos a otro procedimiento largo y tedioso para ver cómo quedan sus derechos en un edificio que ha sido demolido en todo o en parte, de hecho quizá sea más fácil cuando sea un todo que cuando sea una parte

**JORGE REQUEJO LIBERAL**

do en todo o en parte, de hecho quizá sea más fácil cuando sea un todo que cuando sea una parte.

Al hilo de intervenciones anteriores, **RAFAEL ARNAIZ EGUREN** señaló que normalmente el que adquiere la obra nueva es el que ha pedido la licencia. El problema está en la Propiedad Horizontal o tercero adquirente de elementos de la Propiedad Horizontal constituidas sobre un edificio que ya adquirió la licencia con anterioridad. Por eso de todo lo que se ha oído aquí, lo que más constructivo me parece es precisamente lo que ha dicho José Luis Laso, y es que realmente si consiguiéramos que una anotación preventiva "advirtiera" habría que fomentarlas de oficio para evitar una enorme cantidad de supuestos de adquisición por tercería.

**M<sup>a</sup> SOLEDAD FERNÁNDEZ-ARAGONCILLO**, registradora de la Propiedad de Rubi nº 1, en relación a la anotación preventiva, consideró que su justificación además es que en todos los supuestos en que la Administración procede a la revisión de oficio de las propias licencias para por lo menos poder alertar a los terceros adquirentes, hay que tener en cuenta que cuando estos procedimientos de revisión se inician de oficio está previsto en el art. 68 de la Ley 30/92 que la Administración antes de adoptar el acuerdo de iniciación puede adoptar las medias o diligencias previas para formarse opinión y decidir si al final adopta o no es acuerdo de iniciación. Luego, una vez que ya la Administración adopta dicho acuerdo de iniciación, ese acuerdo se debe llevar al Registro de la Propie-

dad y con independencia de que se pueda almar a los terceros adquirentes estos tiene el derecho de poder conocerlo.

**VICENTE GUILARTE GUTIÉRREZ**, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valladolid, quiso resaltar que "lo que está en juego no es tanto el derecho de Propiedad particular sino el propio sistema de Seguridad preventiva o seguridad jurídica que nos ha dotado el Estado y del que el Estado obtiene compensaciones imponiendo determinados deberes (el más claro de índole tributaria) en el momento de la inscripción que ocasionan el cierre registral".

Porque no hay que olvidar, continuó diciendo, "que el Registro es utilizado por el Estado cuando le interesa, es decir, "usted pague primero porque si no, no le dejo inscribir." A cambio de lo cual otorga al titular inscrito los beneficios que en orden a la seguridad de su derecho derivan de la inscripción".

La lectura que efectuaría el perjudicado por estas situaciones sería el que unas veces el Estado me impone no pocas cargas para la seguridad de mi derecho (el pago de impuestos, de gastos de notaría y gastos de registro con los que se mantiene el sistema sin recabar fondos de los presupuestos generales del Estado, de proyectos, licencias, etc.) y ahora me veo radicalmente desprotegido. No se trata de la protección de una situación particular sino que es el propio sistema de seguridad jurídica y asignación de derechos el que falla siendo en este punto cuando surge el problema de que nos llegan entidades extranjeras →

➔ ofreciendo sistemas diferentes como son los seguros de títulos que representan una alternativa a la seguridad de algo que parecía muy seguro. Ocurre que, dada la tipología de la causa claudicatoria del derecho que nos ocupa, los seguros de título no tienen aquí mucha posibilidad de representar una alternativa cierta al sistema porque como se desconoce la entidad del riesgo no pueden calcular la prima. Quizás por eso no se han implantado aquí en España.

Al hilo de ello para dotar de plena garantía al sistema podría pensarse que solo cuando el acto fuera administrativamente firme automáticamente tendría plenos efectos la Fe Pública. Pero tal conclusión puede lastrar el sistema pues si bien una idea básica es que es que al Registro no pueden acceder situaciones claudicantes es lo cierto que frente a la titulación administrativa es suficiente con la existencia del acto administrativo dada su presunción de legalidad. De esta manera el sistema debiera procurar que si no se quiere que un acto con presunción de legalidad ingrese en el Registro tiene que decirlo antes tal y como en algún supuesto acaece en el RD 1093/1997. Al margen de tales casos la presunción de legalidad de la actividad administrativa debe operar plenamente a efectos de fé pública registral.

**JUAN FRANCISCO LÓPEZ DE HONTANAR** tomó la palabra para aclarar una cuestión en relación con la condición resolutoria. No digo, dijo, "que tengan que acceder al Registro lo que quería decir es que la situación actual, en relación con las impugnaciones de la licencia

es que, al fin y al cabo, las licencias están sometidas a una condición resolutoria tacita que es la ulterior decisión de los Tribunales".

La otra circunstancia, yo creo que el complemento es que si nosotros suspendemos la eficacia de la buena fe por unos plazos que sean correlativos con el ejercicio de la acción, efectivamente ya tenemos digamos un derecho firme

En relación con el tema de la necesidad de firmeza, estamos hablando de un concepto equivoco ¿por qué?, porque cuando hablamos de firmeza, a qué nos referimos, al acto administrativo? Porque el acto administrativo es definitivo pero la firmeza no significa inamovilidad porque la inatacabilidad viene de la inexistencia de proceso contencioso administrativo. Por otro lado, la eficacia de las inscripciones firmes, con la nueva regulación de la LEC choca muchísimo porque estaba pensado para los supuestos en los que las ejecuciones provisionales no eran la regla general; hoy en día el supuesto de los 4 años creo recordar que ya no existen porque eran los supuestos para las sentencias dictadas en rebeldía cuando hoy en día el régimen de las sentencias dictadas en rebeldía es completamente distinto del de la ley de 1881.

En el resto de supuestos, no se conjuga. Yo como juez civil he tenido algunas complejidades por eso de la exigencia de la resolución firme que además ese problema de la exigencia de resolución firme en medidas cautelares también destroza el sistema porque frente a un auto en el que acuerda un TSJ la anotación preventiva de la deman-

da si nos piden la firmeza y se nos presenta un recurso de casación es que nos vamos a más del plazo de caducidad de la anotación preventiva. Cuando hay ejecución provisional hay que hacer anotación preventiva de la sentencia y además creo que eso hay que articularlo y que sería lo mejor.

Finalmente, **RAFAEL ARNAIZ RAMOS**, registrador de la Propiedad de Barcelona nº 7, destacó que el Registro de la Propiedad es un instrumento de creación de confianza y su expresión máxima es el Principio de Fe Pública registral que genera efectos expropiatorios respecto de aquellos propietarios que no fueron suficientemente diligentes en obtener la protección del Registro.

Esos efectos de la Fe Pública registral solo general una consecuencia de refortalecimiento de la Seguridad Jurídica en la medida en que los errores o los vicios son extraordinariamente reducidos.

En la medida en que en un momento concreto las actuaciones administrativas van siendo revisadas judicialmente y declaradas nulas y en un número excesivo generan una ruptura de la confianza generadora del Registro de la Propiedad. Nos debemos plantear hasta qué punto es razonable entender que el Principio de Fe Pública registral puede respecto de dichas actuaciones administrativas generar esa confianza. ¿Hasta qué punto debemos entender posible que el juego del art. 34 y el Principio de Fe Pública pueda apoyarse sobre una presunción de legalidad y de carácter ejecutivo del acto administrativo que es aquella que va a dar lugar a que las consecuencias de éste accedan al Registro sin calcificación registral, con una calificación registral reducida y tasada por el art. 99 RH en determinados actos administrativos como las licencias donde el Registrador comprueba la existencia pero no entra a calificar la adecuación de la licencia a la norma material de planeamiento y al ordenamiento jurídico general?

Actualmente no hay una práctica de calificación por los registradores

Actualmente no hay una práctica de calificación por los registradores de la legalidad material urbanística del contenido de la licencia, no obstante lo cual empieza a haber un criterio de de la Dirección General y algunos juzgadores de que esa calificación sí se debe producir

**RAFAEL ARNAIZ RAMOS**



de la legalidad material urbanística del contenido de la licencia, no obstante lo cual empieza a haber un criterio de la Dirección General y algunos juzgadores de que esa calificación sí se debe producir.

### SESIÓN DE TARDE

Tras la obligada pausa del almuerzo, la sesión de tarde contó con la presentación de las ponencias de Francisco Marín Castán y Rafael Fernández Valverde. Al término de las mismas, se abrió el turno de las intervenciones de los asistentes que quisieron aportar sus diferentes puntos de vista. En primer lugar, **FRANCISCO MANUEL GALÁN ORTEGA**, registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Córdoba, señaló que la jornada se había centrado en si puede llegar en algún momento a existir una imposibilidad legal de ejecutar una sentencia por la que se declara nula, por ejemplo, una licencia urbanística. El registrador de Córdoba no niega en ningún momento la necesidad de que los actos administrativos en que consisten las licencias se revisen judicialmente. No se puede negar nunca la posibilidad de impugnar una licencia.

A lo largo del día también se ha hablado de la presunción de vali-

dez y de eficacia de los actos administrativos y de la conveniencia de que el registrador califique no solamente la existencia de la licencia sino incluso la conveniencia de que llegue a calificar la validez intrínseca de la misma que es en sí un acto administrativo. Yo creo que eso ya de por sí contradice un poco una serie de principios administrativos, pero bueno vamos a suponer que al registrador se le encomienda esta pesadísima tarea de controlar la legalidad intrínseca de la actuación urbanística por parte de la Administración, en el 90% de los casos cuando la relación jurídica administrativa ingrese en el Registro, aquella ya es inatacable porque es perfecto, pero aún así siempre quedará la posibilidad de que esa actuación administrativa se revise judicialmente.

Y tengo la esperanza de que por ejemplo, en Marbella aquellos ingleses y alemanes que adquirieron de buena fe, quepa una pequeña esperanza por vía de imposibilidad legal de ejecutar la sentencia.

Seguidamente, **VICENTE GUILARTE GUTIÉRREZ** sostuvo que el reto planteado es que en la Sala I del TS hay una idea sobre el artículo 34 LH y en la Sala III otra. Yo veo que el problema real es que quien se pronuncia sobre esto es la Sala III pues es la única a la que puede acce-

der el conflicto que tenemos planteado. De esta manera se desprecia en el buen sentido de la palabra la legislación civil, limitándose a desconocer la posible efectividad del artículo 34 de la L.H. por considerar, casi apriorísticamente, que es precepto que no ampara la imposibilidad legal de ejecución de que habla el artículo 105 LJ, no habiendo ocasión de llevar a la vía civil todas estas cuestiones.

No obstante cabe apreciar un caso que episódicamente se ha producido. Concretamente se está abriendo una vía consistente en que se está empezando a calificar por los registradores aspectos de legalidad administrativa y ello produce que a lo mejor vamos a llevar el debate a otra ubicación jurisdiccional que no sé bien cómo se va a poder digerir pues, por un lado, en el ámbito del proceso civil de revisión de una calificación negativa (art. 328 L.H.) que ha analizado la disconformidad a derecho de una licencia se está discutiendo esta legalidad urbanística que, a la vez, duplicadamente, está siendo discutida en su natural vía administrativa. La eventual ampliación de la calificación registral a estas cuestiones, superando la idea de presunción de legalidad de tal actividad administrativa de contenido urbanístico, puede resultar compleja por la duplicidad jurisdiccional que ello puede acarrear. ➔

➔ La magistrada de la Sala I del Tribunal Supremo, **ENCARNACIÓN ROCA TRÍAS**, cree que esta discusión se produce porque hay una absoluta incomunicación entre jueces y registradores. En definitiva cuando se inscribe en el Registro de la Propiedad se sabe a través del mismo que se está adquiriendo una propiedad con una licencia, y que aparte de la apariencia de la legalidad del acto administrativo, hay una apariencia que el Registro publica y por tanto protege la apariencia que él mismo ha publicado.

En consecuencia, si la licencia es nula según el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, hay que fijarse en lo que el mismo dice: “el derecho del adquirente no se resolverá por causas declaradas con posterioridad” y por eso la Sala 3ª inventa un Derecho real sin cosa, y no hay Derecho real sin cosa, si no hay cosa no hay Derecho real. Continuando con el artículo 34, sigue diciendo que “aunque se resuelva posteriormente el derecho del transmitente por causas que no consten en el Registro”. Por tanto yo creo que quien ha comprado con confianza en esta apariencia debe ser protegido. Mi planteamiento es que la tensión entre el interés público contenido en las leyes urbanísticas y que normalmente se manifiesta a través de un acto que se llama licencia, debe compaginarse con el in-

terés también público que está en el registro de la propiedad, es decir, la seguridad jurídica es uno de los intereses públicos más importantes que existen.

Por tanto esta apariencia creada por un organismo público que es el Registro de la Propiedad podría ser perfectamente una causa de imposibilidad de ejecutar.

**MARÍN CASTÁN**, como aludido, indicó que únicamente al hilo de lo tratado en las últimas intervenciones, no le parece que haya tanta contradicción entre los artículos de la Ley del Suelo y de la Ley Hipotecaria e incluso podría pensar que no hay ninguna porque, si el fundamento central de que no se respeten los derechos del tercer adquirente de buena fe en caso de demolición es que se subroga en los deberes urbanísticos, pero resulta que el registrador de la Propiedad proporciona información urbanística, pues se subrogará en la posición urbanística derivada de la información que le ha facilitado el Registro de la Propiedad. Una persona que ha adquirido un bien con la información estatal de que es regular urbanísticamente, a partir de ahí, no puede dar marcha atrás porque al final lo que nos estamos jugando es un interés público superior, a lo mejor a los dos de los que estamos hablando que es sí se tiene confianza en el E. Esa es al fi-

nal la síntesis del problema. La persona que ha adquirido con información estatal de legalidad urbanística tendrá que ser protegido en su adquisición aunque luego se demuestre que esa legalidad urbanística no era tal conforme al artículo 34. El estado tiene que ser consecuente y admitir que al tercero no se le puede perjudicar cuando además hay un instrumento para todo esto que es clásico en el Derecho Civil que es el de la buena fe. Si era completamente desconocedor de esa irregularidad sí va a tener que ser mantenido en su inscripción y no deberá soportar la demolición.

**MIGUEL SÁNCHEZ MORÓN**, catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Alcalá de Henares, no sabe si aquí los administrativistas juegan en campo contrario, y quiere romper una lanza en favor de la Jurisprudencia de la Sala III que en términos generales le parece correcta.

“Creo que no nos debemos plantear que estamos ante un conflicto entre el Derecho administrativo y el Derecho Civil o entre la Sala III y la Sala I. Aquí para empezar hay una norma más amplia que es la Constitución Española. Estamos hablando de la obligación de ejecutar las sentencias y eso es un principio constitucional y ello vincula a la Sala III que es lo que está aplicando en realidad como a la Sala I del TS. La LH por supuesto no está por encima de la CE sino por debajo. Por ello cuando hay una declaración por sentencia de que una licencia es ilegal lo cual significa que hay un título jurídico que no ha permitido una construcción, la consecuencia general es de conformidad con los principios constitucionales.

Dicho esto, la Jurisprudencia tiene que ser siempre prudente, porque hay casos y casos y supuestos muy distintos y casos en que efectivamente se puede conseguir una solución pactada y otros supuestos en que por el contrario, además del problema de corrupción que hay que atacar como está haciendo la Sala III, también hay otros bienes jurídicos que son más dignos de protección como es el

De izquierda a derecha, Tomás Ramón Fernández Rodríguez, Francisco Vieira y Rafael Sanz Company.



Medio Ambiente, el Dominio Público, Marítimo, Hidráulico, etc, y eso también hay que tenerlo en cuenta y a mi modo de ver prima sobre lo que aparezca inscrito en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, yo creo que la cuestión hay que enfocarla desde el punto de vista de los principios constitucionales del art. 118. CE. Me parece que la Jurisprudencia de la Sala III del TS es correcta siempre con los matices necesarios para cada caso concreto.

En la siguiente intervención, **EDILBERTO NARBÓN LAINEZ** comentó que si las sentencias siempre tuvieran que ejecutarse en sus propios términos sobraría el Artículo 105 porque no cabría nunca la ejecución por sustitución. Yo, respecto a lo que ha comentado Rafael, quiero aclarar que entendemos que no podemos convertir lo ilegal en legal por el artículo 7. La solución que nosotros hemos propugnado no es convertir lo ilegal en legal si no decir que hay imposibilidad legal de ejecutar la sentencia. Es decir, sigue siendo ilegal, lo que pasa es que existe una imposibilidad legal de ejecutar la sentencia

Hay que reflexionar que en el Registro de la Propiedad hoy en día no solo ingresan actualmente los derechos reales sino todas las actuaciones urbanísticas, las reparcelaciones etc. también ingresan en el Registro de la Propiedad. Es decir, cuando yo compro un apartamento no compro únicamente los 100 metros del apartamento, sino un apartamento que está situado en una calle, que tiene una zona verde, unos aparcamientos, una escuela etc. que también paga el adquirente.

Por último, me gustaría que los compañeros de la Sala I que en la jornada de hoy han defendido más o menos la postura nuestra, me aclarasen una duda respecto a una sentencia de 28 de mayo de la Sala I en la que dicen que los estatutos de las Comunidades de propietarios prevalecen sobre las normas urbanísticas en tanto en cuanto establezcan mayores niveles de exigencia, así como frente a terceros ad-

El ordenamiento jurídico ofrece soluciones para conciliar todos los intereses. Pero es el legislador quien tiene que hacerlo. Nosotros debemos ir caso por caso y el artículo 105 LJCA nos permite cosas que ciertamente son peligrosas, como es anular planeamientos que a lo mejor pueden estar hechos para no legalizar esa situación sino para reordenar una situación

**RAFAEL TOLEDANO CANTERO**

quirentes protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. La sentencia es de 28 de mayo de 2009 y se refiere a estatutos de la Comunidad de Propietarios no inscritos en el Registro de la Propiedad. Se dice que prevalecen tanto como frente a terceros adquirentes protegidos por el artículo 34 de la LH y en realidad sería una sentencia en la línea de la Sala III.

Para **RAFAEL TOLEDANO CANTERO**, presidente de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ Andalucía en Granada, las sentencias deben cumplir estrictamente la función que tienen y es la de resolver concretos litigios jurídicos y no abordar problemas más generales. Lo digo porque creo que el origen de muchos de estos problemas está en que la Sala III, que evidentemente comparto su punto de vista, ha asumido una responsabilidad mayor que la que le corresponde, es decir, en el sentido de que hay que hacer algo y para eso los jueces, cuando hacemos algo que va más allá del litigio jurídico, podemos cometer errores puesto que nuestra doctrina puede trascender mucho más allá.

Olvidamos que es muy discutible la base de la que parte el TS y es que el Derecho urbanístico es competencia plena de la Autonomías y en el caso de la protección del tercero de buena fe el orillar el artículo 34 LH no es correcto.

Parto de la base de que se puede conciliar perfectamente como un supuesto de imposibilidad legal, puesto que yo lo he hecho. El ordenamiento jurídico ofrece soluciones para conciliar todos los intereses. Pero es el legislador quien tiene que hacerlo.

Nosotros debemos ir caso por caso y el artículo 105 LJCA nos permite cosas que ciertamente son peligrosas, como es anular planeamientos que a lo mejor pueden estar hechos para no legalizar esa situación sino para reordenar una situación de hecho que ya es imposible de barajar por otros medios.

**ÁNGEL VALERO FERNÁNDEZ-REYES**, registrador de la Propiedad de Madrid nº 22, intervino para rebatir lo dicho por el catedrático de Derecho Administrativo. "Yo creo que aquí no hay una norma que esté por encima de la otra. El artículo 34 LH es un trasunto del artículo 24 CE que regula el principio de la tutela judicial efectiva y del artículo 9.3 respecto al principio de seguridad jurídica, del cual el Registro de la Propiedad es manifestación en materia de propiedad.

**INMACULADA REVUELTA PÉREZ** quiso apuntar una cosa en relación con el Derecho de propiedad: y es que en el Convenio Europeo de Derechos Humanos también se reconoce la función social de la propiedad pero no tiene ningún inconveniente el Tribunal Europeo cuando analiza alguno de estos supuestos en considerar que un tercero de Buena Fe que tiene su Derecho inscrito en el Registro de la Propiedad aunque no se le ha permitido defender su posición, se está vulnerando su Derecho de propiedad y también ha dicho que se está vulnerando el Derecho de propiedad cuando no se le indemniza simultáneamente cuando se le priva del bien. Aunque exista un interés público prevalente, en ese caso, como puede ser el Medio Ambiente. Por eso pide Revuelta Pérez que se ➔

También sería fundamental que cuando el tribunal esté aplicando el principio de ejecución de sentencias y se encuentre con que la parte legitimada simplemente dice que no le interesa la ejecución de la misma, uno sospecha que es por motivos no del todo confesables

JUAN ANTONIO XIOL RIOS

→ tengan en cuenta las circunstancias del caso concreto y que no se establezcan reglas automáticas como la demolición en todos los supuestos de anulación de una licencia y no se tengan en cuenta los intereses que realmente concurren en el caso concreto.

Seguidamente, **JUAN ANTONIO XIOL RIOS**, magistrado presidente de la Sala I del Tribunal Supremo compareció para exponer su punto de vista. "Parto de una visión unitaria del Derecho. Pienso que los principios que rigen en un subsector del ordenamiento tienen consecuencias sorprendentes cuando los proyectamos sobre otros sectores. El principio que está en el artículo 34 LH no puede ser indiferente desde el punto de vista de ejecución de la sentencia administrativa. Dicho esto y que el camino adecuado indudablemente es precisamente el art. 105 LJCA.

A su vez aquí se han dicho cosas muy interesantes como por ejemplo, que el ordenamiento jurídico considera con carácter prevalente el principio de ejecución de sentencias que establece la CE y efectivamente el artículo 105 LJCA se redacta de tal manera que nos dice que no puede haber ningún supuesto de imposibilidad de ejecución. Toda sentencia tiene que ser ejecutada y por eso utiliza esos términos de que el Tribunal utilizará las medidas más adecuadas para la ejecución. Yo creo por lo tanto que el principio de ejecución de la sentencia es un principio importante, que no podemos admitir que una sentencia simplemente por imposibilidad no se pueda ejecutar porque eso no es lo que dice el artículo 105 que dice que las sentencias de todas las jurisdicciones siempre hay que

ejecutarlas. Sin embargo, es cierto que caben diversas modalidades de ejecución y que, insisto, los principios de protección del tercero hipotecario de la LH creo que deben jugar precisamente con la forma de la ejecución. Y digo los principios porque el artículo 34 LH es un artículo que está pensado para una situación muy concreta, para "derechos privados" y por lo tanto trasladarlo sin ningún condicionamiento ni ninguna limitación al ámbito del Derecho Público puede tener problemas.

Con esto yo creo que sería importante, puesto que aquí lo fundamental es el principio de seguridad jurídica, que el legislador regulase esa materia con más precisión y estableciera exactamente cuál es la protección que tiene el Derecho Hipotecario desde el punto de vista de los problemas urbanísticos. Sin embargo yo creo que la jurisprudencia contencioso administrativa de la Sala III presta atención a estos temas porque a veces se cita el artículo 34 y la posición de los adquirentes de las fincas. Lo que ocurre es que, insisto, es un artículo que se resiste a ser trasladado sin ningún condicionamiento al ámbito de estas adquisiciones.

También sería fundamental que cuando el tribunal esté aplicando el principio de ejecución de sentencias y se encuentre con que la parte legitimada simplemente dice que no le interesa la ejecución de la misma, uno sospecha que es por motivos no del todo confesables. Aquí sería bueno el que existiera toda una reconsideración de toda la normativa en la materia y que en la ejecución de la sentencia donde existe interés público intervenga activamente el Ministerio Fiscal.

Hay que compaginar bien ese principio de la CE que es el de la necesaria ejecución de la sentencia unido al principio de seguridad jurídica.

¿Resolvemos todo esto con el artículo 34? Yo creo que no, porque es un artículo que está pensado para otra situación y otro momento histórico y que necesita que se complete. Por ello creo que no nos resuelve el problema de seguridad jurídica, pero sí nos da unos principios que tenemos que tener en cuenta en el momento de la ejecución de la sentencia contencioso administrativa.

Hay dos ámbitos fundamentales donde creo que el legislador debe intervenir: uno el de las medidas cautelares que tienen que estar mucho más precisadas y más previstas; y otro, el ámbito de las facultades del registrador para que cuando, si alguien adquiere de mala fe no pueda protegerse tal situación. Porque a lo mejor tiene una licencia urbanística, pero si la tiene a dos metros de la costa es evidente que actúa de mala fe. Y dicha adquisición no podría protegerse.

El problema de la ejecución de sentencias arranca desde hace mucho tiempo. Lo que pasa es que la corrupción no existía con la fuerza que hoy tiene y por tanto no existía la sensibilidad social ni el conocimiento público que tenemos hoy. Por ello yo creo que si se regulara mejor se contribuiría a la seguridad jurídica.

Mientras el legislador no se decida a intervenir de manera más decidida estaremos siempre moviéndonos en el filo de la navaja de esa inseguridad jurídica que nos lleva a no saber con toda exactitud cuál es el nivel de protección que nos brinda el ordenamiento jurídico en el momento en que adquirimos una finca".

**JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ**, en su turno, indicó que "los que llevamos mucho tiempo en el urbanismo, cuando todavía no tenía ecos civiles, preveíamos que esto iba a llegar antes o después. Pienso yo que solo desde una concepción integradora del Derecho urbanístico tienen solución estos problemas, es decir, no solo desde el Derecho Civil, ni

tampoco desde el Derecho Administrativo solamente.

Para ello yo distinguiría entre una adecuada formación de la relación procesal durante el proceso y los problemas de ejecución de sentencia. Si se resuelve bien procesalmente la fijación de los sujetos del proceso probablemente se habrá resuelto mucho de la ejecución.

En ese punto me parece a mí que la LH, que es una Ley neutra. Permite casi una aplicación normativa directa también por la LJCA por dos circunstancias fundamentales: hay determinados actos administrativos que son constituyentes de la validez civil del acto como es la licencia sin la cual no se puede hacer la declaración de obra nueva y por otro lado, hay otros actos administrativos que producen efectos jurídicos reales y que por lo tanto también necesitan del registro porque la sentencia de demolición habría que llevarla a sus últimos extremos de si se puede cancelar la obra nueva sin haber sido parte del proceso el titular registral o si se puede cancelar el Derecho de Hipoteca que grava la finca hipotecada.

Precisamente García de Enterría tiene una frase muy interesante sobre la LH: dice que es una ley que solo el transcurso del tiempo permitiría sacar de ella las virtualidades que tiene.

Parece evidente que la formación de la relación procesal tiene que formarse sobre el patrón del párrafo 2º del artículo 38 LH porque inevitable-

mente la decisión del fallo va a tener efectos jurídico reales y por ello ha de ponerse en cuestión la validez del asiento del que dimana el acto y eso solo se puede conseguir a través de la anotación preventiva que lo que arroja es luz sobre la seguridad jurídica durante todo el proceso.

Ahora bien, si no se institucionaliza la llamada al proceso por la anotación, es imposible que se siga un proceso con seguridad jurídica y por tanto si se llega a una sentencia firme de demolición estaríamos provocando que hubiera una cosa en la sentencia y otra en el Registro, cosa inadmisibles porque teóricamente el titular del bien sobre el que se hubiera ordenado la demolición me podría a mí vender la finca ya que no habría nada en el Registro que lo impidiese. Por tanto yo creo que la formación de la relación procesal es fundamental.

En el resto de la ejecución cumplidas todas estas circunstancias, yo sí que daría el paso no tanto al artículo 34 LH sino al de la subrogación legal porque también el sistema civil tiene que aceptar que ha habido nuevos motivos de interés público que determinan la desaparición de elementos que son claramente ilícitos y que se debe pedir su desaparición. Para ello es necesario que me oigan a mí como titular del bien y si yo ya he participado en proceso o me han llamado y no he logrado nada y cae una sen-

tencia condenatoria probablemente lo que tendré es que llevar a la ejecución la simultaneidad de que si proviene de un acto aparentemente válido no me dicten actos de ejecución sin la contrapartida de la indemnización.

El Derecho urbanístico no puede pensar solo en categorías administrativas ni solo en categorías civiles: tiene que haber una integración y eso le hace realmente apasionante.

El presidente de Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía en Málaga, **JOAQUÍN GARCÍA BERNALDO DE QUIRÓS**, también quiso aportar su punto de vista: "Yo soy observador desde hace 20 años del fenómeno de Marbella. Y estoy totalmente en la línea integradora interpretativa del Derecho de Propiedad que es de lo que estamos hablando. Yo creo que no estamos hablando de una preeminencia de una legislación positiva sobre otra ( del artículo 34 LH sobre la Ley del Suelo o sobre las Legislaciones autonómicas) porque lo que tenemos que ver, creo yo, es discernir qué parte del Derecho de la propiedad inmobiliaria regula la normativa positiva civil y qué parte regula el Derecho administrativo en su reglamentación, es decir, la parte estatutaria de la propiedad que acaba perfilando el Plan General porque acaba dando facultades concretas al propietario una norma de rango reglamentario que se antepone a veces a tanto, que puede dar lugar al ilícito penal, es decir, estamos hablando de un reglamento que está configurando el tipo delictivo en algunos casos

Realmente el juego del artículo 34 LH, y en el caso de Marbella especialmente, hemos oído a juristas ingleses o alemanes con otra percepción del derecho y es que el tercero de buena fe acaba teniendo una legitimación *ad procesum*, es decir, el tercero aparece legitimado en el proceso contencioso pero realmente dicho proceso no va de propiedad ni de titularidad: va normalmente de interpretación de carácter estatutario de la propiedad con rango a lo que ha dicho el reglamento y por tanto el escenario es totalmente distinto. ➔

De izquierda a derecha, Juan Antonio Xiol Ríos, Encarnación Roca Trías y Francisco Marín Castán.



➔ La forma de unificar es sabiendo qué escenario exacto tiene cada sentencia ante sí y es que la sentencia contencioso administrativa cuando aparece el tercero adquirente ya se ha producido, y también se ha producido el fallo, normalmente anulatorio de una licencia o anulatorio de un plan y el tercero adquirente ha sido ajeno normalmente a ese debate procesal, pero lo que entiendo yo es que el artículo 34 le está configurando ex lege su condición de legitimado necesario. Por tanto, arrastraría con retroacción de actuaciones cualquier actuación que le perjudicara previa a esa entrada en el proceso, con legitimación específica reconocida por el artículo 34 LH que dice que será “mantenido en su adquisición” y por supuesto es propietario. La Ley del suelo le hace propietario y como tal propietario, sometido al Régimen estatutario que le era ajeno procesalmente hablando, pero que le ha caído tras la sentencia.

La vía de integración yo creo que es el Derecho procesal y no tanto el debate material sobre la preeminencia de una parte del derecho positivo que regula una parte del contenido del derecho de propiedad inmobiliario y otra parte del derecho positivo que está regulando la parte estatutaria del derecho de la propiedad (que nunca deja sin contenido el núcleo duro o esencial de la condición de adquirente que está específicamente protegido por el Registro de la Propiedad).

En lo que a mí me toca, Marbella fue un ejemplo de exceso aunque ahora ha optado por otra vía: las entradas de los terceros adquirentes en el fenómeno de regularización y por tanto para evitar pronunciamientos de ejecución de sentencias contencioso administrativas que puedan ser alarmantes, se ha producido en el planeamiento y eso nos lleva a otro debate sobre el contenido de la Propiedad inmobiliaria urbanística ¿Realmente, qué parte de ilegalidad por contravención al Plan supone construir una planta más de lo permitido en el planeamiento? ¿Cuál es la esencia de esa contravención legal? Es el Plan y por tanto la ciu-

¿Cuándo se puede expropiar? Según el artículo 105.3 LJCA, ‘cuando existe peligro cierto de alteración grave de derechos y libertades de los ciudadanos’. Yo creo que el derecho de la propiedad puede estar aquí, aunque nunca he visto que ningún ayuntamiento o comunidad autónoma haga este tipo de planteamientos

**RAFAEL FERNÁNDEZ VALVERDE**

dad la que en su momento puede en el marco de la propiedad estatutaria urbanística (no de la propiedad civil) reconducir el modelo de ciudad y hacer integrarse a esos terceros adquirentes en la legalización. Ese pacto de ejecución de sentencia del que hemos hablado se ha hecho en Marbella precisamente a instancia de quien ganó la sentencia. Por tanto se ha pactado la ejecución, se ha tenido por legitimados a los terceros adquirentes y se están produciendo los mecanismos de compensación al interés general que en el fondo es de lo que tratamos los que estamos en la jurisdicción contencioso administrativa y no tratamos del Derecho de Propiedad Civil como reconocimiento del titular: tratamos de las compensaciones que la propiedad estatutaria establece a nivel legal”.

**INMACULADA REVUELTA PEREZ** volvió a hacer uso del turno de palabra para apuntar que está “totalmente de acuerdo con esas propuestas que hemos oído y con la necesidad que se ha señalado de que el legislador adopte medidas, porque es cierto que muchas veces los tribunales se encuentran encorsetados con esta legislación.

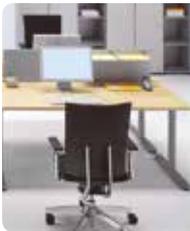
También señalar que tampoco la seguridad jurídica y la buena fe no es que sean unos valores ajenos al ordenamiento jurídico-administrativo; es que, como ya dije, la Ley 30/92 en su artículo 106 establece los límites a la potestad de la administración de revisar y anular sus propios actos y entre estos límites figuran expresamente la buena fe, el transcurso del tiempo y los derechos de los particulares donde se encuentra la seguridad jurídica.

Creo que la Administración está condicionada para ejercer estas potestades por estos límites pero también el juez contencioso administrativo cuando revisa estos actos de la Administración.

Como conclusión decir que siempre ha existido esa tensión entre la seguridad jurídica y la legalidad y que hay que encontrar ese equilibrio con elementos de contrapeso”.

En la última intervención de la jornada, **RAFAEL FERNÁNDEZ VALVERDE** quiso comentar algunos puntos sobre la intervención de Laso: “Creo que nosotros no debemos mirar solo las leyes administrativas y vosotros no miréis solo la Ley Hipotecaria; solo así lograremos la mencionada integración, haciendo esos guiños de los que antes habéis hablado.

Como solución urgente, hay un dato que no entiendo y cómo no lo he aplicado yo por lo menos, y es el tema de la expropiación de la sentencia. El artículo 18.2 LOPJ permite la ejecución de los derechos de una sentencia en casos de utilidad pública. Y luego es en el artículo 105.3 LJCA donde nos dice cuáles son esos supuestos. ¿Cuándo se puede expropiar? Según dicho artículo ‘cuando existe peligro cierto de alteración grave de derechos y libertades de los ciudadanos’. Yo creo que el derecho de la propiedad puede estar aquí, aunque nunca he visto que ningún ayuntamiento o comunidad autónoma haga este tipo de planteamientos. Pienso que es una solución de urgencia porque la solución final sería esa solución integradora de la que hemos hablado anteriormente”. ■



- 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



# La alteración de la legalidad urbanística

La ejecución de sentencias anulatorias de licencias de construcción y aún de los Planes que amparan éstas ha adquirido en los últimos años, como es sabido, unos perfiles preocupantes a resultas de la frecuencia con la que tales sentencias, antes escasas, se producen ahora y de la postura de extraordinario rigor que la Sala 3ª del Tribunal Supremo ha adoptado frente a los intentos de los afectados por ellas, que normalmente son terceros adquirentes de buena fe que han empeñado su patrimonio y su crédito en la adquisición de las viviendas construidas, de evitar a toda costa la demolición de éstas.

En ese forcejeo entre el litigante vencedor, que exige la ejecución de la sentencia anulatoria y, por lo tanto, el derribo de lo construido al amparo de la licencia anulada, y quienes en último término se ven obligados a soportar las consecuencias de una alteración de la legalidad urbanística en la que no tuvieron arte ni parte, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria es invocado sistemáticamente como escudo, invocación que, también sistemáticamente, la Sala 3ª del Tribunal Supremo rechaza por entender que dicho precepto "protege el derecho real, que pervive aunque después se anule o resuelva el del otorgante o transmitente, pero no protege la pervivencia de la cosa objeto del derecho cuando ésta, la cosa, ha de desaparecer por imponerlo así el ordenamiento jurídico" y que "el nuevo titular de la finca queda subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos" (*sic* en la Sentencia de 12 de Mayo de 2006).

Este planteamiento, al que, por cierto, los administrativistas no

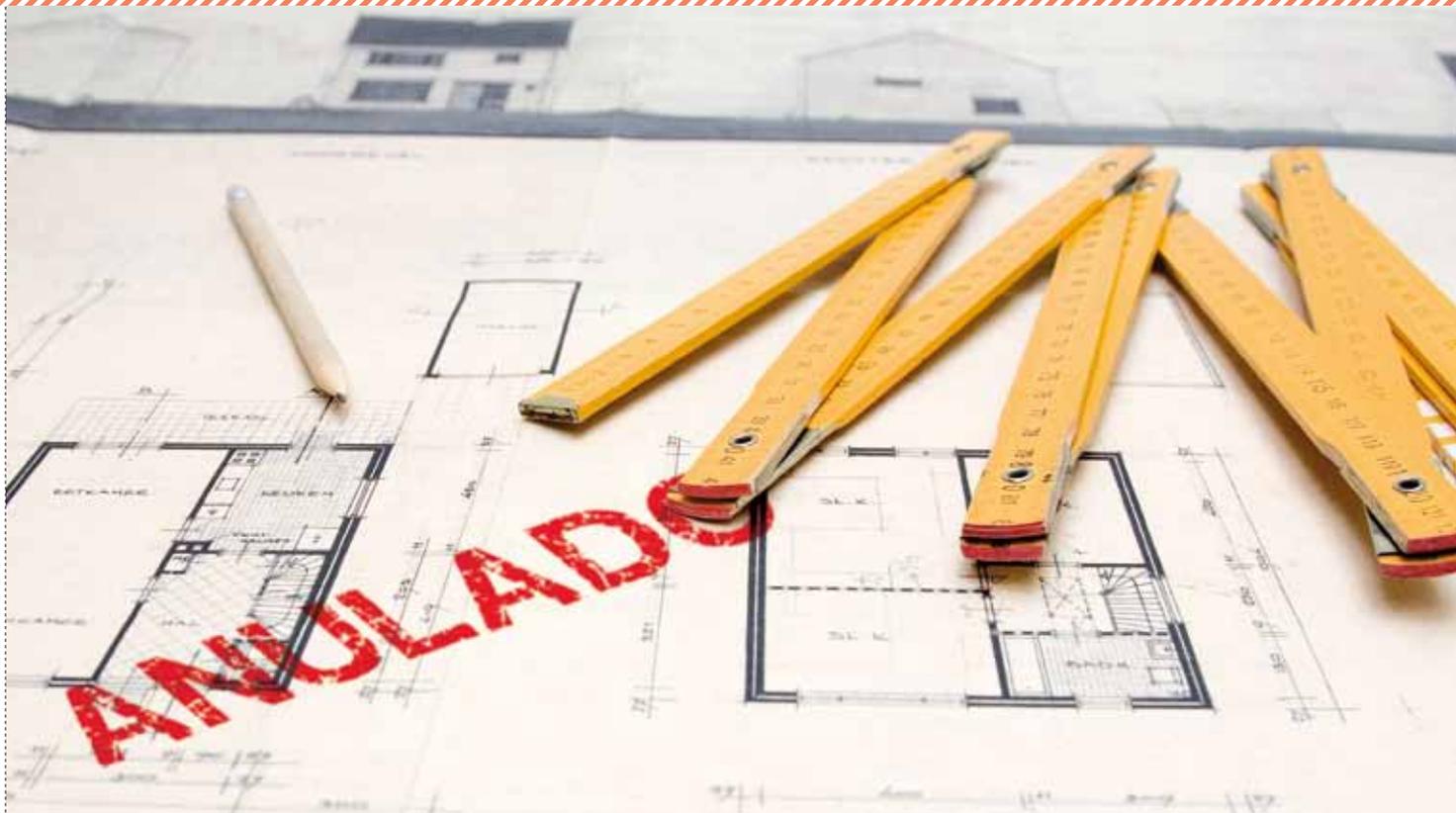
hemos prestado la atención que, sin duda, merece, tiene múltiples esquinas, en las que los argumentos en pro y en contra se entrecruzan, lo que no luce siquiera en la jurisprudencia más reciente, que está, en mi opinión, peligrosamente cercana al temible *fiat iustitia et pereat mundus*.

Temible sí, porque, no nos engañemos, cuando las cosas llegan a estos extremos lo que realmente termina pereciendo es la justicia. Hay sentencias cuya ejecución se viene demorando por unas cosas o por otras durante años, muchos años. Yo sé de un caso en el que han pasado ya idiecisiete! desde que se dictó la Sentencia anulatoria de la licencia a cuyo amparo se construyó un edificio de más de un centenar de viviendas. Y es que ¿quién es capaz de dejar en la calle a un centenar de familias, todas ellas ajenas al vicio que dio lugar a la anulación?

Cuando esto ocurre hay razones, muy serias razones, para pensar que algo está fallando y que tenemos que hacer todos un esfuerzo por resituarnos frente al problema, por ver lo que otros han visto ya al contemplarlo desde una perspectiva diferente de la nuestra, la del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

No quiero decir con ello que el precepto hipotecario deba erigirse en todo caso en una causa determinante de la imposibilidad legal de ejecutar las sentencias de demolición porque eso sería pasar al extremo opuesto, igualmente indeseable, pero sí que hay que integrarlo siempre en un lugar privilegiado en el debate sin excluir de antemano su capacidad para decirlo en ciertos casos.

Con ello no se resolverían sin más todos los problemas, por



supuesto. Los problemas complejos reclaman inexcusablemente soluciones complejas. Hay muchas cosas, ciertamente, que revisar en el ámbito urbanístico en general y en el de la justicia administrativa en particular, entre ellas el excesivo entusiasmo no ya por la legalidad, sino por sus difusas y nebulosas "nuevas fronteras", las que lindan con el ambiente, la ecología, el entorno, el paisaje, etc., del que suelen hacer gala algunos miembros de las promociones más recientes de la judicatura, quizás como reacción a la antigua "deferencia" de sus predecesores. Alegar ayer la alteración del paisaje que podría llegar a producir la construcción de un edificio era una actitud tan pintoresca como inane; hoy, en cambio, se ha convertido en el mejor argumento porque quienes son sensibles a él pueden apreciarlo "a ojo" sin necesidad de entrar siquiera en el siempre enojoso análisis de la conformidad con el planeamiento (en el que no se tiene mayor confianza, por lo demás) del proyecto téc-

Alegar ayer la alteración del paisaje que podría llegar a producir la construcción de un edificio era una actitud tan pintoresca como inane; hoy, en cambio, se ha convertido en el mejor argumento porque quienes son sensibles a él pueden apreciarlo "a ojo" sin necesidad de entrar siquiera en el siempre enojoso análisis de la conformidad con el planeamiento del proyecto técnico autorizado por la licencia impugnada

nico autorizado por la licencia impugnada.

Quizás parezca esto una exageración, pero es así. Aquí tienen su raíz muchas veces las dificultades que plantea la ejecución de las sentencias de demolición. Este pasarse de ahora es tan malo con el no llegar de ayer. Y es que el Derecho es y será siempre un sistema de equilibrios, muchas veces muy sutiles, entre exigencias a menudo contrapuestas. Unos equilibrios que hay que revisar y reajustar constantemente para adaptarlos a una realidad siempre en movimiento, siempre distinta, por lo tanto. ■

# Ejecución de sentencias frente a ilícitos urbanísticos

**1** Una pluralidad de causas repetidas han determinado que la Sala Tercera del Tribunal Supremo, con motivo de la declaración de nulidad de licencias de edificación, haya dispuesto su demolición por ilegales.

Su múltiple incidencia sobre bienes adquiridos de buena fe por quienes adoptaron sus decisiones confiados en la inexistencia de cauteladas en las instituciones de seguridad jurídica del Estado, ha provocado su dramática afectación tanto sobre ciudadanos españoles, habituados y enraizados con los medios que ya conocen, como de otros países que, por el descubrimiento de una nueva Europa de los pueblos, son atraídos a vivir entre nosotros, polémica que ha trascendido al Parlamento Europeo.

El debate se plantea entre la ilicitud de las decisiones firmes y ejecutorias producidas y la subversión de los principios de seguridad jurídica del Estado, dejando además en entredicho las garantías procesales exigibles.

**2** La tensión discurre ante la obligada restauración del orden jurídico alterado, y la ineludible ejecución de sentencias firmes, junto a la presión social contraria a la pervivencia de sus efectos perniciosos; pero tampoco son irrelevantes las legítimas situaciones jurídicas producidas, cuando han servido de soporte al crédito territorial, y también determinantes de decisiones de significativa importancia humana y económica, en un mundo interdependiente y en un marco favorecido por las instituciones europeas comunes, que promueven la movilidad de sus ciudadanos.

A ello se unen razones prácticas, avaladas por antecedentes explí-

tos de la jurisprudencia, aunque sean meramente pragmáticas. Son los límites propios del llamado valor normativo de lo fáctico, equivalente a la imposibilidad real de cumplir determinadas resoluciones, lo que es indicio cierto de la imposibilidad de ejecutar determinadas sentencias, que lleva a la necesidad de que la ejecución esté precedida de su efectiva compensación económica a favor del perjudicado por los actos administrativos anulados que sirvieron de cobertura a su decisión.

No es aventurado adivinar las dificultades reales de ejecutar determinadas sentencias, presintiendo las escenas insólitas que surgirían cuando decenas de propietarios, muchos de ellos extranjeros, recibieran las órdenes municipales de sacar sus enseres de las viviendas para su demolición, cuando las Administraciones permanecían impasibles ante la consumación de las obras sin oposición y sin tomar las medidas cautelares meramente administrativas susceptibles de adoptarse por las Administraciones sin concurso judicial alguno.

**3** Por eso la contradicción sustancial es inevitable y exige una solución coherente y responsable con el resto del ordenamiento y no formas solapadas de aparente cumplimiento.

Planteado el problema en términos rigurosos existen inicialmente dos alternativas: defender a ultranza la seguridad jurídica a partir del reconocimiento de las situaciones inscritas, protegiendo al titular registral desde la integridad de las consecuencias del sistema que no advirtió limitación alguna sobre ellas, o aplicar las consecuencias de orden público partiendo del pla-

neamiento como función pública y la obligada restauración del orden perturbado, reforzado por el deber de ejecutar las sentencias, por encima de los efectos del sistema registral, frente al que no pueden prevalecer los ilícitos cometidos en daño del interés general de la sociedad y en contra de la cosa juzgada.

**4** Para ello la perspectiva que se propone pretender superar que la salvaguarda del orden público esté comprendida en la concepción garantista del artículo 34 de la Ley Hipotecaria lo que supondría desnaturalizar su mandato, extrapolando sus efectos más allá de lo que consiente su propia función. Resulta así imprescindible introducir un elemento nuevo de relevancia constitucional, como es la prohibición de la indefensión, y aceptar las consecuencias provenientes de las aportaciones registrales, integradas hoy en el marco del proceso contencioso administrativo, merced a la apertura a las medidas cautelares contenida en legislación urbanística del Estado del año 1990, que se anticipó a la posterior ampliación genérica de ellas en el proceso civil.

Así, la interdependencia actual entre ambos sistemas obliga al reconocimiento de nuevas situaciones en las que los presupuestos de validez civil de actos urbanísticos están ligados a su licitud administrativa, de tal modo que desaparecida esta cesa también aquella, haciendo inadmisibles que anulado el acto administrativo subsistan sus efectos civiles, generando la anómala apariencia calificada acertadamente como *monstrum iuris*.

**5** A partir de este planteamiento una vía razonable de solución coherente puede partir de una correcta formación de la relación procesal, utilizando el mismo modelo contenido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, que debe ser de aplicación general

a todos los supuestos de contradicción con los asientos del Registro, incluso acentuando la espiritualización en su aplicación formal, como ha patrocinado la jurisprudencia de la Sala Primera, haciendo razonable la imposibilidad de que concluya materialmente un proceso sin citación de los titulares registrales, evitando su indefensión y difundiendo anticipadamente sus riesgos potenciales a partir de la publicidad registral.

Especialmente contando, como hemos dicho, que las Administraciones pueden acudir a la utilización de aquellas medidas con que eviten la indefensión y promuevan la seguridad de los futuros adquirentes, facultad sin embargo no utilizada por lo común y que debe ser preceptiva en los casos de impugnaciones provenientes de las propias Administraciones recurrentes.

**6** De acuerdo con ello la impugnación de licencias indebidas exige necesariamente la notificación personal del titular de la licencia, de tal modo que si aparecieran terceros la renuncia a la práctica de medidas cautelares significará asumir el riesgo de que se imposibilite el cumplimiento de las sentencias, con independencia del resarci-

miento por los perjuicios debidos a la autorización anulada por el indebido funcionamiento de los servicios públicos.

Es por ello que inicialmente el imperativo de utilizar las medidas cautelares, sobre todo las de carácter administrativo en las impugnaciones de las Administraciones Públicas debe exigir recíprocamente un criterio más garantista, puesto que la agresión patrimonial que suponen es mucho más intensa que la resultante de la mera iniciación del procedimiento disciplinario, frente a la ambigua interpretación de la doctrina de la Dirección General de los Registros contenida en la Resolución por ejemplo de 20 de octubre de 2005.

Más matizada sin embargo puede ser la respuesta en el caso de obras abusivas en las que la subrogación legal de los terceros en el cumplimiento de los deberes urbanísticos se ha consumado sin la cobertura de un acto expreso. En tales casos el infractor y sus sucesores tampoco son acreedores a la existencia de una situación patrimonial justificada por lo que el despliegue de efectos de la sentencia se puede mover en un ámbito de valoración menos riguroso, lo que, en todo caso, hace siempre aconsejable la anotación preventiva administrativa. ■

No es aventurado adivinar las dificultades reales de ejecutar determinadas sentencias, presintiendo las escenas insólitas que surgirían cuando decenas de propietarios, muchos de ellos extranjeros, recibieran las órdenes municipales de sacar sus enseres de las viviendas para su demolición, cuando las Administraciones permanecían impasibles ante la consumación de las obras sin oposición y sin tomar las medidas cautelares meramente administrativas susceptibles de adoptarse por las Administraciones sin concurso judicial alguno

# El Registro de Condiciones Generales de la Contratación *on line*



Joaquín Silguero, magistrado y director del CENDOJ; Belén Madrazo, directora del Servicio Registral de Atención a los Consumidores y Usuarios y de Medio Ambiente del Colegio de Registradores; Joaquín Rodríguez, director del Servicio de Sistemas de Información del Colegio de Registradores; Antonino Joya, director de Relaciones Institucionales de la OCU y Pilar Ladrón Tabuena, abogada.

**Con este Registro *on line*, el Colegio de Registradores de España pone a disposición de los ciudadanos un servicio transparente, que dota de mayor seguridad al tráfico jurídico privado y establece los mecanismos necesarios para evitar el mayor número de litigios.**

El Colegio de Registradores ha presentado, en rueda de prensa, el Registro de Condiciones Generales de la Contratación en su versión *on line*. Este Registro accesible a través de Internet actúa como instrumento adecuado y eficaz en el cese de las cláusulas abusivas incluidas en los contratos celebrados por los consumidores, evitando que en el futuro cláusulas declaradas judicialmente nulas puedan incorporarse a otros contratos.

Con esta nueva versión *on line*, que permite conocer el contenido exacto de las cláusulas nulas, la contratación tiene una nueva herramienta, que evitará posteriores reclamaciones y litigios.

Belén Madrazo, directora del Servicio Registral de Atención a los Consumidores y Usuarios y de Medio Ambiente del Colegio de Registradores y Joaquín Rodríguez, director del Servicio de Sistemas de Información del Colegio de Registradores presentaron en rueda de prensa el Registro de Condiciones generales de la contratación *on line*. Al acto, al que asistieron más de quince medios de comunicación, contó además con la presencia de Antonino Joya, director de Relaciones Institucionales de la OCU; Pilar Ladrón Tabuena, abogada; Enrique Sanz y Victoria Ortega, tesorero y secretaria general del Consejo General de

la Abogacía; Juan Sánchez-Calero, catedrático de Derecho Mercantil y Joaquín Silguero, magistrado y director del CENDOJ, Centro de Documentación Judicial.

## **TRANSPARENCIA LOS 365 DÍAS DEL AÑO**

La Ley de Condiciones Generales de la Contratación del año 1998 creó el Registro de Condiciones Generales de la Contratación asignando su llevanza a los registradores de la Propiedad y Mercantiles. La Ley determinó la necesidad de que existiera al menos un Registro provincial por cada cabecera de los Tribunales Superiores de Justicia. Desde entonces hasta hoy, a través de dicho Registro, los registradores velan por la protección de los legítimos intereses de consumidores y usuarios, por la protección, en definitiva, de los intereses de cualquiera que contrate con una persona física o jurídica que utilice condiciones generales de la contratación. Este

Registro permite dotar de mayor seguridad al tráfico jurídico privado y establece asimismo los medios necesarios para evitar el mayor número de litigios. Un Registro jurídico abierto, claro y transparente que en esta versión *on line* está ya a disposición de todos los ciudadanos de cualquier parte del mundo, a cualquier hora del día, es decir, 365 días al año y 24 horas al día.

El Registro de Condiciones Generales de la Contratación consta:

### 1. El depósito de condiciones generales de contratación

Entendemos por condiciones aquellas cláusulas contractuales que han sido redactadas unilateralmente por una de las partes del contrato para ser incorporadas a muchos contratos. Son, en definitiva, condiciones en las que no ha habido negociación individual. No tienen por qué ser abusivas. Pongamos un ejemplo: cuando alguien compra por Internet, una casilla nos invita a poner un aspa afirmando que hemos leído y aceptado las condiciones de ese contrato. Es lo que tradicionalmente conocíamos como "la letra pequeña de los contratos". Las condiciones generales suelen estar presentes en la contratación de servicios como agua, gas, luz, electricidad y también en contratos bancarios de todo tipo (depósitos, préstamos, cuentas corrientes).

En la práctica, pese a las facilidades del sistema, no todas las condiciones generales que forman parte de contratos de adhesión están depositadas en este Registro. Su depósito es voluntario, salvo para sectores específicos de

El acceso a través de Internet de manera instantánea y gratuita a una base de datos permanentemente actualizada permite el conocimiento rápido, claro y sencillo de la llamada "letra pequeña de los contratos". Podemos decir, por tanto, que la letra pequeña se ha hecho grande



la contratación que el Gobierno pueda determinar. En aquellos casos en los que se produce el depósito de las condiciones generales, es frecuente que quien las deposita, al celebrar futuros contratos donde las incluya, se refiera a su depósito en este Registro de CGC, sustituyendo su reproducción en los futuros contratos por una referencia a su depósito en el RCGC. Muchos usuarios que han suscrito un contrato conteniendo condiciones generales de contratación desconocen cuáles son exactamente las condiciones que les vincularán, pudiendo resultar imprescindible saber cuáles eran las condiciones del contrato, a qué les vinculaba, y cómo poder ahora desligarse

Victoria Ortega y Enrique Sanz, secretaria general y tesorero del Consejo General de la Abogacía respectivamente y María Josefa Pérez y Martín, directora de Relaciones Institucionales del Colegio.

y, en ese caso, cuáles serán las consecuencias. De ese modo, la letra pequeña de los contratos dejará de serlo.

### 2. Sentencias dictadas por los Tribunales declarando nulas algunas cláusulas que formaban parte de esos contratos en masa

Son sentencias que tienen su origen en la demanda presentada por un particular afectado (acción individual) o por una organización de consumidores en representación de muchos particulares afectados (acción colectiva), y que, tras un largo periplo por distintas instancias, consiguen que la justicia les dé la razón.

Inscrita una sentencia firme esta tendrá efectos prejudiciales en otros procedimientos referentes a cláusulas idénticas.

Se pretende que con una sola sentencia que se pronuncie sobre el carácter abusivo de determinadas cláusulas puedan resolverse miles de reclamaciones, de modo que si posteriormente fueran utilizadas cláusulas abusivas idénticas a las declaradas nulas no sea necesario volver a litigar, siempre que se trate del mismo disponente. Por ello es tan importante publicitar mediante el Registro el contenido de dichas sentencias.

El carácter eminentemente jurídico de este Registro deriva de los efectos que la inscripción atribuye a la declaración judicial de nulidad de una cláusula abusiva que dejan de ser unos efectos entre las partes





Vicente Guilarte, catedrático de Derecho Civil, en un momento de su intervención. Junto a Joaquín Silguero, magistrado y director del CENDOJ.

litigantes para proyectar su eficacia frente al resto de los consumidores españoles.

Hay cláusulas de conocidas entidades bancarias declaradas nulas por el Tribunal Supremo y que impiden que dichos bancos puedan incorporarlas a otros préstamos que celebren.

El Registro contempla que, en aquellos casos en que inscrita la sentencia firme de nulidad se persista en la utilización de cláusulas declaradas judicialmente nulas como consecuencia de una acción individual o colectiva, el registrador pueda anotar la persistencia en la utilización de las mismas poniendo el hecho en conocimiento del Ministerio de Justicia.

La protección de la igualdad jurídica de los contratantes es un presupuesto necesario para que podamos hablar de justicia de los contenidos contractuales y constituye uno de los imperativos de la política jurídica en la actividad económica.

La finalidad primordial del Registro es informar al ciudadano del contenido exacto de las cláusulas protegiendo al consumidor frente a las cláusulas abusivas, evitando que en el futuro las cláusulas nulas puedan incorporarse a otros contratos.



Antonino Joya y Pilar Ladrón Tabuena.

El Registro actúa como instrumento adecuado y eficaz en el cese de cláusulas abusivas incluidas en contratos celebrados por los consumidores al proteger sus derechos.

El Colegio de Registradores de España a través de la versión *on line* del Registro que hoy presentamos, con una base unificada de datos para todo el territorio español, pretende dar difusión a un Registro hasta ahora infrautilizado, en parte por la escasa difusión que del mismo se ha hecho, lo cual esta evidenciado por la circunstancia de su desco-

nocimiento por un importante número de operadores cuya actividad se inserta en la seguridad jurídica.

El acceso a través de Internet de manera instantánea y gratuita a una base de datos permanentemente actualizada permite el conocimiento rápido, claro y sencillo de la llamada "letra pequeña de los contratos". Podemos decir, por tanto, que la letra pequeña se ha hecho grande, y en aquellos casos en que esa letra sea nula, se hará pública para todos los contratantes contribuyendo a dar transparencia al mercado.

Hay que decir que este nuevo instrumento precisa aunar esfuerzos por parte de organizaciones de consumidores, abogacía, judicatura, doctrina, el colectivo registral y los medios de comunicación, a quien asignamos desde hoy un papel importante para potenciar el conocimiento de este Registro y contribuir entre todos a una contratación clara, concreta, transparente y sencilla. ■

El carácter eminentemente jurídico de este Registro deriva de los efectos que la inscripción atribuye a la declaración judicial de nulidad de una cláusula abusiva que dejan de ser unos efectos entre las partes litigantes para proyectar su eficacia frente al resto de los consumidores españoles



# El Colegio de Registradores de España en el XXIV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral

Durante los días 16 al 20 de mayo Santo Domingo, capital de la República Dominicana, fue la ciudad anfitriona del XXIV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, del que son parte integrante la mayoría de los países de América central y Suramérica, y en calidad de invitados permanentes EEUU y España. Hasta allí se desplazaron las vocales de Medio Ambiente y Protección de los Usuarios, Belén Madrazo, y la de Relaciones Institucionales, María Josefa Pérez y Martín, para representar a España en dicho encuentro y presentar el Registro de Condiciones Generales de la Contratación en su versión *on line* y exponer la legislación antiblanqueo y la puesta en marcha del Crab (centro registral antiblanqueo). Durante las jornadas de trabajo, que se desarrollaron bajo la dirección del Secretario Coordinador Dr. F. Ruiz de Erenchun, se trataron temas como el documento inscribible, el doble dominio, tratamiento y efectos del asiento registral, recursos y acciones ante la negativa del registrador, prioridad en estos casos, régimen del lavado de activos y reconstrucción masiva del Registro frente al hecho catastrófico. El Dr. Wilson Gómez, director nacional del Registro de Títulos de la República Dominicana, organizador de todo el evento, además



mostró a los asistentes tanto la Suprema Corte de Justicia como el edificio de la Jurisdicción de Tierras. Estas interesantes jornadas han servido para que registradores de distintos países pusieran en común los problemas que surgen en el quehacer cotidiano en las oficinas, para intercambiar experiencias y sugerir reformas legislativas. ■

María Josefa Pérez y Belén Madrazo, representaron a España en este encuentro, donde presentaron el Registro de Condiciones Generales de la Contratación en su versión *on line*.

# El nuevo Registro de Condiciones Generales en la prensa

Una de las informaciones que más difusión ha tenido sobre el Colegio de Registradores en los medios de comunicación durante los últimos meses, ha sido la presentación del nuevo Registro de Condiciones Generales de la Contratación

en su versión on line. Este Registro facilitará a los usuarios un conocimiento exhaustivo de la letra pequeña de los contratos, evitando así las cláusulas abusivas.



Cinco Días



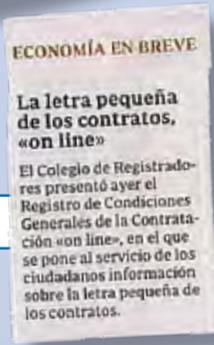
Negocio



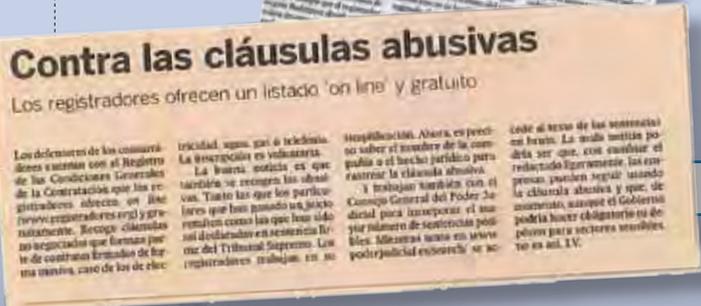
El Economista



ABC



El País



Expansión



# 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

Con ocasión de la inauguración de una nueva sección en la Revista Tributaria OL, dedicada a la doctrina del Tribunal Económico-Administrativo Central, nadie mejor que la presidenta de este Tribunal, Soledad Fernández Doctor, para hablar-nos de estos temas desde la perspectiva de su dilatada experiencia profesional en distintos organismos de la Administración Tributaria.

# Soledad Fernández Doctor

Presidenta del Tribunal Económico-administrativo Central

**A** la vista de su amplia experiencia en distintos puntos de la Administración Tributaria, ¿podría ayudarnos a situar la posición del Tribunal Económico-administrativo Central en el seno de la Administración hacendística española?

Los Tribunales Económico-Administrativos (TEA) desempeñan un papel tributario de importancia crucial en nuestro país. Les corresponde velar por la adecuación a la norma de los actos administrativos dictados por las Administraciones Tribu-

tarias en materia de tributos estatales, derechos arancelarios, sanciones tributarias y otras materias que expresamente le atribuya una Ley estatal (por ejemplo, Clases Pasivas). Para ello, los TEA revisan esos actos cuando son impugnados por los contribuyentes al no estar de acuerdo con su contenido, tanto si proceden de la Administración General del Estado (por ejemplo, de la Agencia Tributaria) como de las administraciones tributarias de las CCAA (en materia de tributos estatales cedidos). Esta vía

Económico-Administrativa es gratuita y no necesita abogado ni procurador, pero es preciso agotarla para poder acceder a la vía jurisdiccional.

Dentro de los TEA, el Tribunal Económico-Administrativo Central ejerce una importante labor unificadora de los criterios administrativos, ya que tanto su doctrina reiterada como los criterios establecidos en las resoluciones de determinados recursos son vinculantes no sólo para los demás TEA sino también para el resto de la Administración tributaria del Estado y de las Comunidades Autónomas y Ciudades con Estatuto de Autonomía.

**¿Cree que el ciudadano en general tiene una percepción adecuada de la relevancia del TEAC?**

No. El ciudadano en general está muy alejado de esta institución porque normalmente sus "problemas"

Por difícil que parezca, mantener la independencia de criterio es muy fácil. En primer lugar porque los funcionarios en general, ese colectivo tan injustamente tratado por muchos en demasiadas ocasiones, son servidores públicos que intentan cumplir con su deber en cada puesto de trabajo que desempeñan



## “ Los Tribunales Económico-Administrativos desempeñan un papel tributario de importancia crucial en nuestro país ”

tributarios no llegan hasta el TEAC. Si comparamos el número de veces que en un año el conjunto de ciudadanos se relaciona con el “hecho tributario” ya sea por presentación de declaraciones, autoliquidaciones, actos de liquidación tributaria o de imposición de sanciones, tanto de las Administraciones del Estado como de las CCAA (varios millones de veces) con el número de reclamaciones que se interponen ante los TEA (198.532 en el ejercicio 2010, de los que sólo 6.490 correspondieron

al TEAC) fácilmente se infiere que para los ciudadanos sólo “existen” las oficinas de aplicación de los tributos.

Por otra parte, los TEA nunca han desarrollado campañas publicitarias a diferencia de las administraciones tributarias, porque nunca las han necesitado ya que no prestan servicios de carácter masivo. En nuestro caso, las campañas en medios de comunicación serían un derroche injustificado. Y ahora queremos desarrollar alguna acción de comunicación dirigida a despachos

y asociaciones de expertos fiscales, los cuales sí conocen perfectamente el TEAC y su relevancia, por lo que será más una acción para fomentar el intercambio de perspectivas y el enriquecimiento mutuo que una pura acción de difusión o comunicación institucional.

Además, desde mi punto de vista, el ciudadano en general debe de estar cada vez más confundido por la proliferación de administraciones de los distintos órdenes (estatal, autonómico y local) con competencias

parecidas y denominaciones similares. Supongo que la estructura fiscal de nuestro país, el reparto de competencias o la coexistencia de administraciones tributarias de diversa índole ha terminado por hacer inalcanzable a la generalidad de los ciudadanos (y a un buen número de expertos) el conocimiento y la comprensión del sistema.

En este contexto, que el ciudadano perciba la relevancia del TEAC me parece muy difícil y, sinceramente, para la mayoría de ellos que nunca tendrán necesidad de ➔

➔ acudir al mismo, también me parece innecesario.

**¿Cómo se puede compaginar la adscripción del TEAC a la Administración Pública con la independencia de criterio en la fundamentación de sus decisiones?**

Por difícil que parezca, mantener la independencia de criterio es muy fácil. En primer lugar porque los funcionarios en general, ese colectivo tan injustamente tratado por muchos en demasiadas ocasiones, son servidores públicos que intentan cumplir con su deber en cada puesto de trabajo que desempeñan. Y ello de manera leal, tanto con la función de la institución que en cada momento les acoge como con la sociedad a la que sirven. Y todos los que hemos pasado por diversos puestos sabemos que las perspectivas individuales del funcionario cambian cuando cambia su puesto de trabajo y su institución. Por tanto, cuando un funcionario trabaja en los TEA ve los actos administrativos tributarios bajo un prisma distinto que cuando ese mismo funcionario trabaja en la Administración Tributaria: pero en ambos casos está cumpliendo con su deber institucional y social. Los servidores públicos, los funcionarios, ejercen su papel (en la inmensa mayoría de los casos) persiguiendo el interés general, el interés público. Por lo tanto nos sentimos libres e independientes en la generación interna de nuestra opinión.

En segundo lugar, actuamos constituidos en órganos colegiados y los criterios se adoptan por mayoría de sus miembros, donde cada uno opina lo que en conciencia considera adecuado, existiendo habituales discusiones



Los despliegues territoriales de las distintas instituciones, necesarios hace unos años en los que había que acercar las oficinas a los ciudadanos para darles un servicio personalizado cercano, han ido perdiendo su importancia, debido fundamentalmente a la evolución de la Administración tradicional hacia la Administración electrónica

doctrinales que se resuelven, si es necesario, mediante votación. Incluso en el caso de uno o varios de los miembros no esté de acuerdo con la decisión de la mayoría, puede hacer un voto particular que formará parte del expediente. Es verdad que también se actúa a través de órgano unipersonal, pero en estos casos no se fija criterio, ya que los órganos uniperso-

nales están obligados a seguir los criterios ya establecidos por la Sala o por el Pleno.

Finalmente, en lo que yo conozco, puedo asegurarle que en ningún momento me he sentido mínimamente presionada ni por personas ni por instituciones. Y tampoco tengo noticias de que los Vocales del TEAC hayan recibido indicación o presión de clase alguna.

**Considera relevante el conocimiento de la doctrina de TEAC por los contribuyentes. Y en este sentido ¿cómo valora la aparición de esta Sección en la Revista Tributaria OL?**

Más que para los contribuyentes en general que, como antes dije, se relacionan poco con los TEA, considero que el conocimiento de la doctrina del TEAC es muy relevante



## PERFIL

Soledad Fernández Doctor es Licenciada en Derecho por la Universidad Pontificia de Comillas-ICADE y pertenece al Cuerpo de Inspectores de Hacienda del Estado. Ha sido directora Económico-Financiera en el Instituto de Empresa, Inspectora Jefa en la Delegación de Hacienda de Zamora; Coordinadora del Área de Información y Asistencia al Contribuyente y Subdirectora General de Información y Asistencia Tributaria del Ministerio de Hacienda. También ha desarrollado su carrera como Inspectora en la Unidad de Fiscalidad Internacional; Delegada Especial de la Agencia Tributaria en Asturias; Delegada Especial Adjunta de la Agencia Tributaria en Madrid y Directora General de Gestión de la Agencia Tributaria. En 2002 fue nombrada directora en España de la Campaña EURO 2002 del BCE y, posteriormente, Inspectora de Equipo de la Oficina Nacional de Investigación del Fraude, Directora de la Escuela de la Hacienda Pública y Jefe de la Dependencia Regional de Relaciones Institucionales de la Delegación Especial de la Agencia Tributaria en Madrid. Forma parte del Consejo Editorial de la Revista Tributaria OL del Colegio de Registradores.

### rán ser objeto de revisión en los próximos años?

Creo que sería positivo abrir un debate, por ejemplo, sobre la organización territorial y la similitud de competencias de algunos órganos de los diferentes niveles administrativos. Los despliegues territoriales de las distintas instituciones, necesarios hace unos años en los que había que acercar las oficinas a los ciudadanos para darles un servicio personalizado cercano, han ido perdiendo su importancia, debido fundamentalmente a la evolución de la Administración tradicional hacia la Administración electrónica. Quizá hoy no tengan sentido muchas cosas, como algunas de las primeras "Administraciones de Hacienda" que usted apunta, porque fueron concebidas para un diseño de atención personalizada que hoy se realiza por internet. Ahora bien, esta realidad choca con lo que antes decía de la proliferación de oficinas autonómicas y locales: parece que la Administración del Estado pudiera estar iniciando una fase de reflexión dirigida a una contención más eficiente en tanto que el orden autonómico y local se encuentra en una expansión no siempre comprendida por los observadores. Es sorprendente (y preocupante) que para el mejor ejercicio de ciertas competencias que se cedieron desde el Estado a las CCAA hace unos años, posteriormente hayan de adoptarse acuerdos de colaboración que permitan el adecuado ejercicio de aquella competencia. No digo que sea fácil. Pero sí creo que es necesario iniciar un proceso serio de reflexión para acordar un nuevo modelo menos costoso para los ciudadanos y menos vulnerable a las necesidades políticas.

para todos cuantos se relacionan con la materia tributaria, precisamente por ser el órgano que establece la doctrina administrativa tributaria, doctrina que es vinculante para los demás TEA, para los órganos económico-administrativos de las CCAA y para el resto de la Administración Tributaria del Estado y de las Comunidades Autónomas. En este sentido, encontrar canales permanentes a través de los cuales pueda darse difusión a una selección de resoluciones de especial interés para los destinatarios es indudablemente muy interesante por supuesto para el TEAC y espero que también para los Registradores de la Propiedad y las Oficinas

Liquidadoras. Estamos muy agradecidos a los responsables de la Revista Tributaria OL por la apertura de esta Sección y esperamos cumplir las expectativas. En la elaboración de las reseñas va a colaborar con nosotros desinteresadamente Antonio Fernández Cuevas, Vocal del TEAC recientemente jubilado que nos está ayudando mucho en tareas similares para generar una mayor presencia externa de los TEA y a quien estoy profunda y sinceramente agradecida.

**Dada la progresiva cesión de tributos a las CCAA ¿Existe el peligro de que el TEAC acabe en**

### manos de las Comunidades Autónomas?

Pienso que eso no puede ocurrir, ya que tratándose de tributos estatales, es al Estado a quien le corresponde establecer los criterios aplicables y velar por el hecho de que esos criterios sean aplicados del mismo modo en todo el territorio nacional, garantizando la igualdad de los ciudadanos ante, al menos, la interpretación administrativa de las normas tributarias estatales. Esa competencia es irrenunciable, desde mi punto de vista.

**Volviendo a su amplia experiencia en la Administración hacendística, ¿qué áreas de la Hacienda Pública española cree que debe-**



Subdirector General de Relaciones Tributarias con las Haciendas Territoriales

José María Utande pertenece desde el año 2000 al Cuerpo de Inspectores de Hacienda de la Comunidad de Madrid, donde ha sido inspector de tributos cedidos a las CCRAA y posteriormente subdirector general de Estudios en la Dirección General de Tributos de esta Comunidad. En septiembre de 2004 es nombrado subdirector general de Relaciones

Tributarias con las Haciendas Territoriales en el Ministerio de Economía y Hacienda, desde donde ha participado en la reciente aprobación del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas. A partir del próximo mes de octubre participará en el curso presencial sobre fiscalidad de los contratos que organiza el Colegio de Registradores de España.

**E**

**l Colegio de Registradores organiza el Curso sobre fiscalidad de los contratos. ¿A qué destinatarios estaría dirigida esta iniciativa?**

El Curso sobre Fiscalidad de los Contratos tiene por destinatarios naturales a todos aquellos profesionales del Derecho y la Asesoría que trabajen en contacto con la realidad contractual, especialmente en actuaciones inmobiliarias, operaciones de financiación

y refinanciación hipotecaria, creación y reorganización de empresas, etc.

Por este motivo, resultará de gran interés para abogados de despachos, departamentos fiscales de entidades financieras y grandes empresas, asesorías fiscales, administradores de fincas, agentes de la propiedad inmobiliaria, personal de Registros y Notarías, gestores administrativos y, en general, todos aquellos cuya actividad profe-

sional esté relacionada con los contratos y su fiscalidad.

**¿Y cuáles considera que son los objetivos para los que se ha concebido este Curso?**

Los objetivos del curso son proporcionar, de la mano de expertos de primera fila en esta materia, un amplio conocimiento de la fiscalidad contractual, siguiendo en todo momento el método del caso y abordando esta compleja realidad desde un pun-

# “El desarrollo del curso estará apoyado en casos reales y buscará la total inmersión de los alumnos en los casos analizados”

to de vista eminentemente práctico.

El desarrollo del curso estará apoyado en casos reales y buscará en todo momento la total inmersión de los alumnos en los casos analizados.

De esta forma, se pretende no solo conocer desde un punto de vista normativo los tributos afectados en cada contrato, sino la interpretación que se hace por la Administración y los Tribunales de la fiscalidad aplicable, todo ello a través de un enfoque dirigido a escoger en cada caso la opción contractual más adecuada a las necesidades de los clientes y usuarios.

**¿Con qué resultados se considerarían logrados estos objetivos?**

Los objetivos fijados se lograrían con un grupo de alumnos que, aprovechando la amplia casuística que a lo largo del

curso se va a analizar, puedan rentabilizar en su actividad cotidiana los conocimientos adquiridos y las nuevas habilidades que el curso les proporcionará.

El curso habrá cumplido su finalidad si logra mejorar la capacidad de los alumnos para prevenir los problemas fiscales en la redacción de los contratos, así como su competencia para resolver las contingencias a las que se hayan de enfrentarse en el desarrollo de los mismos.

**Aunque el curso es presencial, con más de sesenta horas de clases, y cerca de diez semanas de clases, ¿se va a habilitar un área de consultas on line para los alumnos?**

Efectivamente, la Dirección del curso es plenamente consciente de la importancia que tiene el seguimiento cercano de cada alumno, lo que es nece-

sario para garantizar un pleno aprovechamiento del curso.

Por este motivo, se va a habilitar un sistema que permita a los alumnos consultar on line sus dudas y cualquier otra cuestión relacionada con el curso que quieran compartir con los profesores u otros alumnos. El sistema permitirá también que los alumnos reciban feedback del profesorado y viceversa, de forma que el curso sea un instrumento de enriquecimiento mutuo.

**A efectos prácticos, ¿qué puede aportar el contenido de este Curso a los alumnos?**

El Curso sobre Fiscalidad de los Contratos aportará a los alumnos un conocimiento actualizado y completo de los impuestos aplicables a los contratos, con un profundo estudio de las operaciones que se realizan en el mercado, desde un enfoque que les permita aprender a escoger la mejor solución fiscal para cada caso.

Asimismo, el Curso contribuirá a mejorar las habilidades de los alumnos a la hora de asesorar a sus clientes, aprovechando los incentivos fiscales que prevea la legislación en cada momento y evitándoles al mismo tiempo cualquier cla-

se de contingencia fiscal en el cumplimiento de los contratos.

**En el actual contexto económico en el que nos encontramos, ¿ve necesarias iniciativas similares a la que ha puesto en marcha el Colegio de Registradores con la convocatoria del Curso sobre fiscalidad de los contratos?**

Es precisamente en momentos de crisis y de alto desempleo cuando cobra mayor importancia la formación, pues solo con un alto grado de capacitación se podrá competir en un mercado laboral que actualmente atraviesa por una difícil situación.

Con esta iniciativa, el Colegio de Registradores impulsa un programa formativo novedoso en un área de conocimiento en el que cuenta con una experiencia única, derivada del ejercicio de la profesión registral y de la actividad de liquidación de impuestos ligados a la contratación.

Iniciativas como esta, especializadas en ámbitos de conocimientos de gran importancia práctica jugarán un papel fundamental en la capacitación de los profesionales y en el valor añadido que pueden aportar a las organizaciones en las que presten sus servicios.

El curso habrá cumplido su finalidad si logra mejorar la capacidad de los alumnos para prevenir los problemas fiscales en la redacción de los contratos



Debates en el Colegio de Registradores

# Responsabilidad individual, ejecución hipotecaria y endeudamiento familiar



El Colegio de Registradores de España organizó una jornada sobre el sistema de dación en pago de la deuda hipotecaria, donde destacados juristas y especialistas de todos los sectores implicados debatieron sobre un tema que ha despertado gran interés en la opinión pública.

Ha sido notable el revuelo e interés suscitado en los últimos meses tanto en ámbitos jurídicos como económicos o políticos a raíz de diversas resoluciones judiciales que han puesto sobre la mesa el debate sobre la necesidad de llevar a cabo reformas legislativas que ayuden a salir a particulares y entidades financieras del desolador escenario en el que se encuentra inmerso el mercado hipotecario español. Quizá la punta de lanza de las resoluciones que han dado pie al citado debate y que sin duda más repercusión ha tenido en la prensa, fue el Auto de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Navarra de 17 de diciembre de 2010 que confirmó un resolución del órgano de instancia por la que

se denegaba la continuación y acordaba el archivo del procedimiento ejecutivo seguido por una entidad financiera contra el deudor hipotecario, una vez el banco se había adjudicado en la subasta el inmueble hipotecado.

Desde la Asesoría Jurídica del Colegio de Registradores se quiso, aprovechando el profundo interés generado por este tema, participar en el debate mediante la organización de una jornada donde, de la mano de reputados juristas y profesionales implicados en el problema, se analizó la situación en que nos encontramos y cuáles son las vías por las que pasan las posibles soluciones al problema.

Las ponencias que siguieron a la inauguración de la Jornada por parte de la secretaria de Estado

de Vivienda y Actuaciones Urbanas, Beatriz Corredor Sierra, corrieron a cargo de Encarnación Roca Trías, magistrada de la Sala I del Tribunal Supremo y catedrática de Derecho Civil; Fernando Pantaleón Prieto, socio del Bufete Garrigues y Catedrático de Derecho Civil; Fernando P. Méndez, registrador y ex decano del Colegio de Registradores; José María Fernández Seijo, titular del Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Barcelona; Rafael Sanz, de la Asesoría Jurídica del BBVA, y Antonino Joya, director de Relaciones Institucionales de la OCU. La jornada fue moderada por el también magistrado de la Sala I del Tribunal Supremo, José Ramón Ferrándiz Gabriel, y entre los asistentes se encontraban varios presidentes y magistrados de las Audiencias Provinciales, representantes del Consejo General de la Abogacía Española, representantes del ámbito universitario y de la banca, de las asociaciones de consumidores y por supuesto, compañeros registradores.

La jornada también contó con la presencia del vicepresidente cuarto de la Mesa del Congreso de los Diputados, Jordi Jané i Guasch de CiU, así como la diputada popular y portavoz Adjunta de la Comisión de Vivienda del Congreso, Eugenia Carballado Berlanga, quienes manifestaron su satisfacción con el resultado de la jornada en un momento en el que en el Congreso se han presentado distintas iniciativas parlamentarias relacionadas con el problema planteado en la jornada.



En opinión de gran parte de los intervinientes, las soluciones pasarían por promover iniciativas o modificaciones legislativas accesorias que, por una vía secundaria, ayudasen a salir de esta complicada situación



Juan José Jiménez de la Peña; María Felisa Herrero Pinilla, magistrada de la Audiencia Provincial de Segovia; Carmen de Grado, Beatriz Corredor y Eduardo Baena, presidente de la Audiencia de Córdoba.



El debate acogió las distintas opiniones manifestadas en un primer lugar por los ponentes y posteriormente por el resto de asistentes en un coloquio abierto que permitió extraer una lectura mayoritaria coincidente en que las soluciones al tremendo problema que azota a la sociedad española a raíz de la crisis que vive el mercado hipotecario, no pasan tanto por modificar la Ley Hipotecaria, que en sus 150 años de historia ha demostrado ser una eficaz herramienta jurídica ni por abrir la vía de un sistema de dación en pago de la deuda hipotecaria que infundiría sin lugar a dudas una terrible desconfianza en el sistema jurídico y financiero español. En opinión de gran parte de los intervinientes, las soluciones pasarían por promover iniciativas

o modificaciones legislativas accesorias que, por una vía secundaria, ayudasen a salir de la complicada situación en que se encuentran a los miles de ciudadanos que atraviesan dificultades económicas y a la vez, mejorasen la eficacia del actual sistema. Entre las medidas que se propusieron estaría la de mejorar los sistemas de control sobre los procedimientos de tasación de los inmuebles y de las propias agencias de tasación o la puesta en marcha de un sistema de subastas eficaz que ponga en el mercado el inmueble hipotecado en las ejecuciones, acabando con el actual sistema de subastas que supone un ámbito de difícil acceso para el potencial comprador. En esta línea se propugnó un sistema de subastas on line en el que se garantice el acceso a las subastas,

la privacidad del postor y las rapidez de la transacción y devolución de la fianza a los participantes en la subasta. Fueron sugeridas otras medidas como la rebaja por imperativo legal de los intereses moratorios así como el refuerzo de la calificación registral respecto de las cláusulas afectantes a los aspectos patológicos del préstamo (vencimiento anticipado, intereses moratorios, etc.) objeto de escasa atención por los consumidores, así como posibles medidas para garantizar la continuidad del uso de la vivienda familiar como el arrendamiento forzoso, posible retroventa sobre la base del precio de tasación y alguna otra. De igual manera se valoró positivamente la vía iniciada por el RD 6/2010 de 9 de abril de ampliar el margen de inembargabilidad de los bienes del deudor con posterioridad a una ejecución hipotecaria.

Si bien la jornada no concluyó con el hallazgo de la solución al problema planteado, pues tampoco era ese su objetivo, sí logró la unanimidad entre todos los asistentes en lo referido a la utilidad e interés de iniciativas de este tipo que promuevan un análisis sosegado y contradictorio de los importantes retos que se plantean actualmente a la sociedad española. ■

# Beatriz Corredor Sierra

Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas

**E**stamos en una situación de preocupación social sobre el tema de Ejecución Hipotecaria y revuelo en los Medios de Comunicación social y en general en la Opinión Pública y Asociaciones especializadas sobre la oportunidad de regular en España un sistema de Dación en pago generalizado que supusiera la extinción del Crédito hipotecario por el valor de la vivienda.

Este es uno de los puntos que más interesan en la prensa desde un punto de vista de Política General.

La opinión económica o financiera que se suele dar desde el Ministerio de Economía no trasciende mucho a la opinión Pública porque es muy complicado explicar una cosa tan sensible desde el punto de vista social con criterios macroeconómicos y sobre todo haciendo referencia a las Entidades financieras que después de la clase política es lo que peor valorado se encuentra en nuestro país.

Nosotros hemos intentado explicar desde el punto de vista social las consecuencias que podía tener esta hipótesis ¿basta la entrega de llaves para la extinción del crédito hipotecario?

Lo primero que tengo que decir como miembro de un gobierno socialista es que la principal dificultad se encuentra en la situación de las familias que están pasando por una situación tan dramática pero sí que debemos decir que dicha morosidad es una situación muy minoritaria que está por debajo del 3% y en VPO todavía más baja, por debajo del 1% de media aunque evidentemente estamos en una situación que supone un drama social para las familias que se enfrentan a ello.

Quiero fijar la atención en el argumento que estamos dando como el porqué este planteamiento de dación en pago sería perjudicial para todos:

1. La primera mala consecuencia sería un encarecimiento del crédito hipotecario y no sólo desde el punto de vista del tipo de interés.

2. La segunda consecuencia sería la necesidad de tener un ahorro previo en las familias mucho más que el actual (ahora se está dando un 80% del valor de tasación como máximo aunque la media está en un 62%). Estaríamos hablando de un ahorro por encima del 40-50% y esto dejaría fuera del acceso a la vivienda a todas las familias que no tuvieran esta capacidad de ahorro.

3. La tercera consecuencia muy importante al efecto del pago de la hipoteca sería el acortamiento de los plazos. (que se acortarían en 10 o 15 años) lo que supondría dejar también fuera a muchas familias que no podrían pagar cuotas mensuales tan elevadas.

4. Otra consecuencia sería la petición de garantías adicionales para las familias que no pudieran tener este ahorro previo que tendrían que pedir o avales o seguros adicionales y otro crédito paralelo como ocurre en otros países.

Con lo cual, ¿hasta qué punto estamos beneficiando a la sociedad con este tipo de planteamientos?

5. Otro argumento adicional sería la propia LH. Tenemos un art. 140 vigente que si no se usa es porque no debe ofrecer una ventaja comparativa ni el acreedor, ni al deudor hipotecario pues en caso contrario alguien se hubieran dado cuenta y lo hubiera utilizado masivamente. Es una posibilidad que está al alcance de las partes en una negociación y si no se usa es evidentemente porque no es beneficioso para ninguna de las dos partes.

Sería irresponsable también por mi parte que estando en este foro no aprovechara a los especialistas de todos los ámbitos para hacer un llamamiento y ver qué podemos hacer por estas familias que viven en esta situación tan dramática. ■

**Q**uiero plantear un problema que a veces tiende a olvidarse y es que seguramente se plantea de nuevo en esta discusión la cuestión ya tradicional de la relación entre la deuda y la responsabilidad. A la cual responde una batería de artículos muy claros que son desde el art. 1911 CC, art. 105 LH y 579 LEC.

En el caso que nos ocupa de los autos de las dos secciones de la Audiencia Provincial de Navarra, nos encontramos ante un supuesto de falta de efectividad del derecho de crédito y eso no hay que olvidarlo. Esta falta de efectividad ha producido un perjuicio del Derecho de crédito en orden a la responsabilidad patrimonial del deudor. Es cierto porque para eso se crean las garantías que el acreedor asume cuando contrata el riesgo de que el deudor no le pague y esto es un riesgo real y para ello el acreedor intentará por todos los medios que el deudor le preste unas garantías y en consecuencia de esto pues nos encontramos con los art. 1876 y 104 LH.

Una de las elementales formas de obtener una garantía es sujetar el bien hipotecado al pago del crédito que se garantiza. Esto es obvio aunque a veces se tiende a olvidar que estas prohibiciones existen.

Por estas garantías que busca el acreedor debe

# Encarnación Roca Trías

Magistrada de la Sala 1ª Tribunal Supremo

establecerse el máximo por el que va a responder la hipoteca y la especial función que la hipoteca cumple en el mercado ha llevado incluso desde el punto de vista teórico a discutir sobre su naturaleza de derecho real puro. En definitiva lo que es importante es distinguir la hipoteca de la obligación garantizada por la hipoteca.

Hipoteca que tiene una naturaleza de derecho real de realización de valor y entonces es aquí cuando se empiezan a producir las crisis entre los derechos de crédito garantizados y la propia hipoteca.

Que se trata de un derecho real de realización de valor todo el mundo lo sabe por tanto la hipoteca sigue las vicisitudes del crédito pero no al revés, el crédito no sigue las vicisitudes de la hipoteca normalmente, por lo que pagada una hipoteca puede ocurrir que siga subsistiendo el crédito. Ciertamente la hipoteca por tanto es accesorio y ciertamente se producen excepciones cuando como dijo Beatriz Corredor el art. 140 LH permite limitar la responsabilidad a los bienes hipotecados sin embargo es un artículo sobre el cual no he encontrado en el TS ninguna sentencia sobre el tema. Por ello puede producirse una cobertura incompleta de la deuda

y por consiguiente la responsabilidad limitada a la hipoteca es una responsabilidad que no se acaba con la ejecución hipotecaria

Pensando en los orígenes de esta disociación entre el crédito y la hipoteca he pensado que ello se podía deber a varios tipos de razones, una de ellas sería la situación voluntaria del art. 140 LH. Evidentemente hay una cobertura incompleta del crédito pero las partes ya lo han previsto así. En consecuencia aquí hay una disociación clarísima entre deuda y responsabilidad que es una posibilidad que ofrece la ley y que las partes pueden aceptar. Seguramente no se ha utilizado tal posibilidad porque la hipoteca se encarece muchísimo si se establece una cobertura incompleta.

El problema actual es un "problema patológico", es decir, el valor del bien hipotecado teóricamente cubre la deuda pero no la cubre en la realidad porque por las condiciones del mercado se ha producido un menor valor de los bienes que garantizan el pago del crédito.

Debemos concretar simplemente tres ideas:

1. La constitución de la hipoteca no implica para el deudor una especie de Beneficio de excusión. el acreedor por tanto puede utilizar cualquier

medio para el cobro de su crédito y evidentemente pueden pactar lo que ellos crean conveniente.

2. Hay que tener en cuenta que en el Proceso especial de Ejecución de LEC no existe un trámite de valoración de los bienes embargados pues la valoración es la que realizan las partes al constituir la hipoteca según se establece en el art. 682.2.1 LEC, que por lo general es una tasación no realizada por las partes sino en general por la entidad financiera acreedora. Por tanto no hay un acuerdo entre las dos partes sino que uno de ellos impone al otro el valor que va a tener el inmueble a los efectos de la tasación que sirve para muchas cosas entre otras para la ejecución.

El sistema actual por tanto no asegura que el valor de tasación sea un valor de mercado y esto permanece inalterado desde que se establece. Entonces un sector puede decir que hay un "enriquecimiento sin causa". Yo esto lo pondría en duda porque el deudor ha obtenido el dinero que quería así que dicha figura no la veo por ningún lado.

3. La tercera idea es el tema del "Abuso del derecho". En el auto de 28 de enero de este año se alegan una serie de sentencias de la Sala 1ª, que niegan que haya abuso de derecho en la actitud del banco. Si examinamos los requisitos que se han exigido en la Teoría del Abuso del derecho yo creo que no lo hay porque el abuso del derecho requiere:

- el uso de un derecho objetivamente legal.
- un daño a un interés no protegido por una específica prerrogativa jurídica.
- Una inmoralidad o antisocialidad del daño.

Aquí vemos que no se cumplen estos requisitos porque en *primer lugar* el préstamo es real; en *segundo lugar* hay un incumplimiento; en *tercer lugar* hay un pacto sobre las cantidades de las que va a responder la hipoteca y en cuarto lugar hay una insuficiencia de la garantía.

Por tanto, yo concluiría diciendo que esta es una situación que no puede ser solucionada por muchos esfuerzos que nosotros pongamos en ello con la ley que tenemos en la mano en este momento sino que si se quiere, se deben tomar soluciones legislativas porque pienso que no se puede alterar en este momento el sistema de garantías que establece la ley Hipotecaria por prestamos realmente obtenidos porque la gente ha de pagar lo que debe. ■

# José Ramón Ferrándiz Gabriel

Magistrado de la Sala 1ª del Tribunal Supremo

Algunas resoluciones judiciales recaídas en procesos de ejecución hipotecaria o en relación con ella han generado un interés indudable recientemente.

No en vano establecen una relación particular entre la llamada responsabilidad hipotecaria y la responsabilidad patrimonial universal del deudor.

No hay duda de que hace unos años el interés que habrían despertado estas resoluciones sería solo para

constatar que en ellas se aplicaron incorrectamente los art. 105 y 140 LH en relación con el art. 1911 CC.

Hoy sin embargo, la cuestión es totalmente distinta. Nadie duda de que el Tribunal competente conocía lo que estaba haciendo, incluso, que gente razonable aceptó tal doctrina.

Existe la convicción general de que lo que ha sucedido en el mundo financiero, si es que no hubo culpa o impericia, cuanto menos, pudo evi-

tarse o, al menos, nadie duda de que a la gente sensata le hubiera gustado que se hubiera intentado evitar.

En conclusión, algo ha cambiado. Cuanto menos la convicción de que algo ha de cambiar. En todo caso, si nada cambia en el plano legislativo, la aplicación del derecho legislado debe dar respuesta. Que la respuesta sea la Hipoteca, técnicamente no parece correcto y, finalmente, sería muy peligroso. ■

# Fernando Pantaleón Prieto

Socio bufete Garrigues y Catedrático de Derecho Civil UAM

El auto de la Audiencia de Navarra es jurídicamente disparejo, absolutamente bien intencionado. Aquí el juez no está para redistribuir la renta eso no es función de la jurisdicción civil. Dicho juez no calcula los efectos económicos de la redistribución de la renta que está intentando. Él no puede controlar las condiciones del mercado.

Vamos a hablar del legislador entonces. Si hay que buscar alguna medida sobra decir que no será retroactiva sencillamente porque nuestra confianza en el mundo como país serio depende de que un cambio en el régimen de la Responsabilidad Universal y Responsabilidad

hipotecaria no se haga retroactiva.

Y para las hipotecas futuras, ¿podemos poner como norma imperativa el art. 140 LH? Mi opinión es que es un disparate, sencillamente porque una norma imperativa tiene dos defectos: primero que no discrimina y segundo que parte de la base de que sus destinatarios son oligofrénicos.

Además en el campo de obligaciones y contratos las normas imperativas no discriminan. Yo no veo ninguna razón para establecer como regla que el art. 140 sea una norma imperativa. Si fuera verdad que las hipotecas de responsabilidad limitada pueden obedecer a la voluntad de las partes,

habría bancos ofreciéndolas a tipo de interés más alto y la gente las estaría adquiriendo, pero no veo que eso ocurra.

En este momento yo creo que no habría que hacer ningún cambio legislativo pero si hubiera que hacerlo partiendo de la base de que en este campo no funciona el derecho dispositivo yo invertiría la lógica del art. 140 y convertiría a dicho artículo en norma de derecho dispositivo y veríamos cómo funciona el mercado y a cuánta gente le interesaría una hipoteca de responsabilidad limitada a cambio del mayor interés que pagarían.

Finalmente yo tengo la impresión de que estamos confundiendo un problema

de responsabilidad limitada en la hipoteca o renuncia al principio de responsabilidad universal por deuda con el problema que sí es real, el de la legislación concursal que es desastrosa para las personas físicas. Estoy absolutamente convencido que hay que modificar la legislación concursal en favor de las familias porque dicha normativa está pensando siempre en las unidades de producción y no en las unidades familiares de consumo y eso es a mi juicio un error.

Por último decir que es un error impropio de juristas mezclar la cuestión de la legislación concursal de las personas físicas con la cuestión de la responsabilidad limitada. ■

# Rafael Sanz Company

Servicios Jurídicos de Negocio Hipotecario y Contratación Singular del BBVA

Cuando se conoce el auto de la sección 2ª de la AP de Navarra se producen una serie de intervenciones en la prensa con afirmaciones que se asumen como ciertas pero que en cambio demuestran en muchos casos ignorancia sobre lo que se opina. Hay que recordar que solo en 11 estados de EEUU hay una ley que impide que se tenga una responsabilidad patrimonial universal en la ejecución de hipotecas, mientras que en los restantes 39 estados restantes donde la ley no limita lo que han escogido es el sistema como el español, francés o belga, es decir, existe la responsabilidad patrimonial universal. También hay que recordar que en esos 11 estados los tipos de interés estaban cercanos al 10 % y en casi todos había además una obligación de contratar un seguro de protección de pagos, es decir, que el coste de la hipoteca también es mucho mayor.

Además está demostrado que eliminado la responsabilidad personal del deudor se puede inducir a las llamadas insolvencias estratégicas, es decir, cuando alguien sabe que su bien va a caer muy por debajo de lo que es el valor de la finca deja de pagar y que se lo adjudique la entidad financiera a cambio de la extinción de toda su deuda.

Respecto a posibles medidas de cambio legislativo- si es que hay que hacerlas- antes voy a hacer las siguientes reflexiones:

Lo primero que quiero recordar es que el mercado hipotecario español está construido bajo el principio jurídico de la doble garantía: responsabilidad personal y responsabilidad real. Es evidente que una restricción al valor del bien va a implicar seguramente una mayor dificultad para el crédito hipotecario y no parece que en esta situación sea fácil que la financiación alcance el 80% de la relación préstamo valor.

También hay que tener presente a la hora de tomar cualquier decisión que lleve a un cambio normativo es que los mercados internacionales de financiación también tienen en cuenta el sistema jurídico de cada país especialmente en cuanto a la solidez jurídica de la garantía y los medios para el cobro de los préstamos hipotecarios. Así, y en cuanto al mercado hipotecario español, a diciembre de 2010 el volumen de Cédulas Hipotecarias emitidas era de 375.000 millones de euros, más 213.000 millones de euros de cartera titulizada. Es decir, que la suma de esta financiación equivale al 53 % del saldo total de la cartera gestionada del crédito hipotecario en España. No parece atrevido pensar que, si se restringen las vías jurídicas para el recobro del crédito hipotecario, el acceso de las entidades financieras a estos mercados de financiación se hará más difícil y más costoso por ser la prima de riesgo mayor.

Por otra parte, la tasa de

morosidad es del 2,6%, por lo que si queremos arreglar la situación de algunos casos de ese 2,6% hay que tener mucho cuidado de no perjudicar al otro 97,4 % que está pagando pese a la difícil situación económica.

Por tanto, lo que debemos tener en cuenta a la hora de pensar medidas de reforma es que hay que separar, por un lado, las cuestiones que son jurídicas y económicas de lo que son, por otro lado, cuestiones sociales, que indudablemente tienen una gran carga emocional y que hay que considerar en estos tiempos de recesión económica continuada, pero no pidamos necesariamente a la LH o a la LEC que se modifique para arreglar esta situación, en la que se confunden en el fondo con la necesidad de adoptar medidas de protección social. (La LH no tiene culpa alguna una tasa de paro del 19%, tasa que sin duda explica gran parte de la imposibilidad de atender las cuotas de muchos préstamos. Hay que legislar con cabeza, no con carga emocional).

Lo que hay que buscar son medidas de carácter global. Así por ejemplo, no podemos tardar tanto en resolver

los procesos de ejecución hipotecaria porque cuanto más se prolongan más se incrementa la deuda, y ya sabemos que esto no es culpa de los jueces, que están saturados de trabajo, pero a lo mejor podríamos adoptar medidas para abreviar un poco los plazos

Así por ejemplo, en la práctica diaria de ejecuciones hipotecarias se suele pedir una nueva tasación que refleja un valor de mercado más cercano a la subasta.

Seguramente también debería ser más transparente todo lo relativo a las subastas judiciales porque es evidente que el ciudadano no lo conoce y por ello no participa.

En definitiva se pueden buscar soluciones que mejoren las situaciones de las ejecuciones sobre fincas cuyo valor ha disminuido de forma relevante, pero cualquier solución debemos de buscarla con criterio y desde un punto de vista global (social, económico, y jurídico) porque las soluciones no son tan sencillas como parecen, y hay que calibrar las circunstancias que se alteran en el mercado crediticio si se optan por modificaciones concretas. ■

Debemos tener en cuenta a la hora de pensar medidas de reforma es que hay que separar las cuestiones que son jurídicas y económicas de lo que son cuestiones sociales, que indudablemente tienen una gran carga emocional

# Fernando Méndez González

Registrador de la Propiedad de Castelldefels

Lo que es sorprendente es que estamos discutiendo aquí este asunto, pero esto indica que hay un problema. Ese problema se halla relacionado con el fuerte incremento del número de ejecuciones hipotecarias experimentado en los dos últimos años, según puede comprobarse mirando las estadísticas del Consejo General del Poder Judicial. A pesar de ello, hemos de saber que solo están incurriendo en mora un 2,4 % de las familias españolas que tienen una hipoteca, según los últimos datos publicados por la Asociación Hipotecaria Española.

¿Qué sucedería si se aceptase que, para solventar esta situación, los deudores pudiesen liberarse de la deuda garantizada entregando la finca hipotecada?

Este planteamiento supone partir del supuesto implícito de que tal reforma se aplicaría a los contratos vigentes. Esto debilitaría aún más la confianza en nuestro país, que sería percibido como un país con un alto riesgo de inestabilidad regulatoria, poco respetuoso de los compromisos contractuales, lo que encarecería el crédito a nuestras administraciones y empresas, entre ellas las financieras. Si consideramos que, según la Asociación Hipotecaria

Española, el 53% de los préstamos hipotecarios los hacen con dinero que han pedido prestado mediante la emisión de títulos hipotecarios, el encarecimiento de crédito provocado por la aplicación retroactiva de la nueva norma sería de más que notables proporciones. Por otro lado, sin embargo, si no se aplica retroactivamente, los promotores de esta reforma no solucionarían problema alguno a los actuales deudores incumplidores. En todo caso, por las razones expuestas, la opción de la aplicación retroactiva debe ser descartada.

La cuestión se ciñe, entonces, a considerar, si sería deseable tal norma, de cara al futuro. En mi opinión, no sería deseable, por las siguientes razones.

En primer lugar, supondría un encarecimiento del crédito –los tipos de interés serían notablemente más elevados; en relación al mismo inmueble, se prestaría menos capital y, probablemente, el plazo de amortización sería también menor. Ello supondría que, en relación a la situación actual, la nueva norma implicaría que los deudores cumplidores subvencionarían a los incumplidores, es decir, los cumplidores pagarían más caro su crédito a cambio de que los incumplidores pudieran liberarse de la deuda, entregando la finca hipotecada.

En segundo lugar, en este momento, en plena crisis, el 97,6% de las familias están pagando escrupulosamente su deuda hipotecaria, mientras que están incurriendo en mora o incumpliendo sólo el 2,4%. La nueva norma supondría un encarecimiento general del crédito y una subvención de los cumplidores a los incumplidores, nos encontraríamos con que, de hecho, estaríamos perjudicando a un 97,6% para beneficiar a un 2,4%, lo que no parece justificable desde una perspectiva de interés público.

En tercer lugar, una medida de este tipo favorecería, además, las insolvencias estratégicas, es decir las de aquellos deudores que, pudiendo pagar, deciden no hacerlo porque el importe de su deuda es superior al valor de la finca hipotecada, lo que incrementaría los riesgos de los bancos y, por lo tanto, de los depositantes y, dado que los depósitos están asegurados –hasta 100.000 euros-, en última instancia, de los contribuyentes. En estados Unidos se calcula que entre el 18 y el 24% de las insolvencias son estratégicas.

En cuarto lugar, conforme a lo dicho, el crédito sería inaccesible para las familias con menos recursos. Paradójicamente, una medida pensada para favorecer a quienes hoy no pueden pagar su hipoteca,

no podría ser aplicable a los deudores actuales, por las razones expuestas y, sin embargo, encarecería el crédito y, por lo tanto, las posibilidades de acceso al mismo, a los deudores futuros.

Por tanto con esta medida no favorecemos a las familias con menos recursos sino todo lo contrario. La responsabilidad limitada de la hipoteca solo existe en 11 Estados de EEUU, en ningún sitio más y además tal restricción no es sustantiva sino procesal.

En EEUU, si se elige la ejecución extrajudicial, en alguno de esos once estados que la permiten, y sólo respecto del tipo de hipotecas –*Deed of Trust*– que la permiten, por ser menos costosa y más rápida a cambio de eso, el ejecutante se tiene que conformar con el valor de la finca y si la finca no es suficiente no puede embargar otros bienes del deudor, algo muy parecido a lo que sucede aquí con la dación en pago. ¿y qué diferencia existe con lo que tenemos en España? Vemos que no hay tanta diferencia.

¿Qué es lo que pasa? Lo que pasa es que aquí hay un número muy significativo de familias sobreendeudadas y probablemente el valor de la finca vale menos que la deuda y, a quienes se encuentran esta situación, así como

a todos aquellos que no pueden pagar, les gustaría poder liberarse de la deuda desprendiéndose de la finca, liberando de las consecuencias derivadas del impago al resto de su patrimonio embargable actual y futuro.

¿A qué se debe el sobreendeudamiento? Esencialmente a que, durante unos años, y aún hoy, los préstamos hipotecarios se han beneficiado de unos tipos de interés reales negativos, es decir, inferiores a la inflación. Esto se debe al euro, no a que aquí hay una mala regulación de la responsabilidad patrimonial universal, y ¿por qué se debe al euro? Porque el euro es una moneda europea que está gestionada por el Banco Central europeo básicamente conforme a los intereses de Francia y Alemania. Este es el hecho que distorsiona todo lo demás y que hay que resolver pero con medidas como las que se proponen no solo no se va a resolver sino que además se va a agravar si se adoptan esas medidas.

El sistema financiero es un sistema muy delicado que capta recursos ajenos a corto y los presta a largo. Los presta a un precio y los presta a otro, si se altera ese delicadísimo equilibrio esto se va al traste y el riesgo se traslada a los contribuyentes. Todo esto porque hay un 2,4% de morosidad familiar.



En este momento, en plena crisis, el 97.6% de las familias están pagando escrupulosamente su deuda hipotecaria, mientras que están incurriendo en mora o incumpliendo sólo el 2.4%. La nueva norma supondría un encarecimiento general del crédito y una subvención de los cumplidores a los incumplidores

No entro en temas jurídicos porque estamos todos de acuerdo que las sentencias no tienen pase ninguno pero sí me quiero centrar en un aspecto de la de Navarra, concretamente en argumento del juez de que, si bien la pretensión del acreedor ejecutante es conforme a la letra de la ley y, además, no constituye abuso de derecho, sin embargo, no la ampara porque es contraria a su moral personal. La función de un juez es interpretar la ley adecuadamente y aplicarla, esté de acuerdo con ella o no, no decir que no lo aplica porque es contraria a su moral personal. Si una moral personal –cualquier moral personal– se cree con derecho a situarse por

encima de la ley, entonces la convivencia es imposible, pues en el seno de una sociedad libre y, por lo tanto, plural, existen inevitablemente convicciones morales no sólo distintas, sino incluso antagónicas. El Estado de Derecho, con el imperio de la ley, es la única solución. Por ello resulta especialmente grave que un miembro del poder encargado de la interpretación y aplicación de la ley considere que ésta no debe ser aplicada cuando es contraria a su moral personal.

Pero es que, además, una sentencia de ese estilo ha producido tanta alarma en los mercados internacionales que, por el momento, todo lo que tenemos todos nosotros

ya vale menos como consecuencia de dicha sentencia.

¿Qué podemos hacer para resolver este problema?

Evidentemente cuando el deudor deja de pagar los tipos de interés de demora, junto con tiempo que consume el procedimiento, hacen que la deuda se encarezca sobre un 30%, lo que no es de recibo, por tanto debemos adoptar soluciones:

- Los jueces y tribunales deberían considerar los intereses de demora como una cláusula penal y actuar en consecuencia.
- Ir a otros tipos de hipoteca, ej. hipotecas a tipo de interés variable pero una variación no puede oscilar en términos porcentuales más de lo que oscila el IPC.
- Recuperar el art 12 de LH previo a la reforma de la Ley 41/2007.
- Incrementar la competencia bancaria.
- Incentivar fiscalmente las daciones. ■

# José María Fernández Seijo

Magistrado Juez del Juzgado Mercantil N° 3 de Barcelona

Los autos de la Audiencia de Navarra han permitido abrir un debate sobre el art. 1911 CC. Yo no quiero criticar las resoluciones de otros órganos judiciales, además creo que no se deben hacer juicios de valor entre otras cosas porque los jueces en España dictan más de dos millones de resoluciones al año y esta es una resolución atípica que está sometida al régimen de recursos y que en su día puede sanearse lo que tenga que sanearse en aras a la seguridad jurídica.

Hablemos por tanto sobre si tiene sentido reformar el art. 1911 o no. Yo lo que sí hablaría es de ineficiencia del sistema porque los problemas surgen cuando nos damos cuenta de que el valor de tasación es un valor que no es atractivo para el mercado y cuando se producen subastas sin postores.

En el año 2001 cuando se aprueba la LEC se recibió como una normativa legislativa importante para la tutela de los ejecutados el hecho de que se estableciera el 50%, se recibió como una novedad legislativa positiva porque protegía al deudor. Si trasladáramos este debate no el proceso de ejecución sino al proceso declarativo sí que veríamos que en el entorno de dichos procesos cuando hemos

tenido que enfrentarnos a las acciones de clase, a las acciones de grupo sí que hemos notado que los jueces de primera instancia o jueces mercantiles dan una protección mucho mejor al consumidor ante situaciones de irregularidad o de abuso del derecho. El Tribunal de justicia de Luxemburgo ya desde el año 2000 ha advertido a los jueces de primera instancia que tienen la posibilidad de tutelar los intereses de los usuarios y consumidores incluso de oficio y desactivar la fuerza ejecutiva de algunos títulos porque son abusivos.

Sí que es verdad que en los últimos treinta años gracias a la tarea de la UE los juicios civiles han podido tutelar con más margen la tutela de los consumidores.

Yo desde un punto de vista técnico creo que

la tutela en los casos como estos se podrían hacer mejor en procesos declarativos, es decir, que el deudor asumiera su condición de deudor y articulara los mecanismos de protección respecto de los posibles abusos del sistema

Yo como magistrado juez del juzgado mercantil que llevo procesos de insolvencia lo primero que he de agradecer es que los ciudadanos de este país no cumplan las leyes y lo digo porque si cumplieran las leyes el art. 5 de la ley concursal dice que si uno no puede hacer frente a sus obligaciones ordinarias debería solicitar el concurso de acreedores, es decir es un deber. En España en año 2010, sólo 905 particulares fueron a procesos concursales sin embargo en Alemania 60.000, en Francia unos 100.000 y

en EEUU casi dos millones de particulares aunque son procedimientos que no son homologables, o una de dos, o aquí en España no hay crisis o que nuestra normativa es ineficiente. La Ley Concursal es manifiestamente incompetente en este punto.

Yo creo que por lo menos en el escenario concursal que es donde yo me muevo en un número muy importante de casos las entidades financieras no acuden a las ejecuciones separadas y se ven constreñidas a someterse a la ejecución universal dentro del Plan de liquidación y dentro de este plan descubrimos que el art. 155 de la ley concursal nos permite dos cosas sorprendentes: la primera que incluso en caso de incumplimientos reiterados la administración concursal puede autorizar la normalización del pago de las deudas si hubiera tesorería es decir, se va más allá en la ley concursal que en la LEC y la segunda que nos dice el párrafo cuarto es que se puede hacer una dación en pago con una serie de mecanismos que no son los mecanismos de la LEC sino los mecanismos concursales y se producen daciones en pago con normalidad porque si no el acreedor que tiene un privilegio especial lo que no cubriera el privilegio

En España en año 2010, sólo 905 particulares fueron a procesos concursales sin embargo en Alemania 60.000, en Francia unos 100.000 y en EEUU casi dos millones de particulares aunque son procedimientos que no son homologables, o una de dos, o aquí en España no hay crisis o que nuestra normativa es ineficiente. La Ley Concursal es manifiestamente incompetente en este punto



se vería completamente degradado.

El problema que nos planteamos es que si uno es insolvente tiene el deber de solicitar el concurso. El procedimiento concursal de ejecución universal establece que la valoración del activo será a precio de mercado a la fecha del informe y por lo tanto los valores que vengan en las escrituras notariales tienen un valor casi anecdótico porque se tiene que actualizar el valor del activo en ese momento y cuando terminamos el procedimiento de liquidación el art. 178.2 de la ley concursal nos dice: "En los casos de conclusión del concurso por inexistencia de bienes y derechos el deudor quedará responsable del pago de los créditos restantes. Los acreedores podrán iniciar ejecuciones

Yo como magistrado juez del juzgado mercantil que llevo procesos de insolvencia lo primero que he de agradecer es que los ciudadanos de este país no cumplan las leyes y lo digo porque si cumplieran las leyes el art. 5 de la ley concursal dice que si uno no puede hacer frente a sus obligaciones ordinarias debería solicitar el concurso de acreedores, es decir es un deber

singulares, en tanto no se acuerde la reapertura del concurso o no se declare nuevo concurso". Esto qué problema tiene pues que el deudor al día siguiente de que le archives el concurso sorprendentemente sigue siendo insolvente con lo cual tendría que volver otra vez a solicitar el concurso y además en una situación paradójica y es que ya hemos liquidado todo su patrimonio embargable con lo cual le vamos a someter a la

misma tortura pero con menos ánimo y con menos patrimonio pero con las mismas reglas.

Yo encuentro que existen dos opciones: la opción una era la de las liquidaciones abiertas siempre y cuando el deudor sea un deudor de buena fe aunque no deberíamos dejar a una persona sometida durante quince años a las manías de los jueces o de los administradores judiciales. La otra posibilidad sería

la de la imposición de los convenios, no es extraño ya que lo hacen los alemanes, esto es, la posibilidad de que aunque los acreedores no aceptaran el convenio sí obligarles a ellos y al deudor para hacer un esfuerzo de pago para que se puedan aplicar las quitas y esperas que son razonables.

Yo creo que las circunstancias económicas que se han producido en el año 2007-2010 suponen un cambio brutal de las reglas del juego que algunos analistas no judiciales dicen que estamos ante algo parecido al crack del 29. Debe haber algún plan de recate para particulares y a mí mi intuición me dice que dicho plan debería estar más cercano de los procedimientos de insolvencia o universales que de las ejecuciones singulares. ■

# Antonino Joya Verde

Responsable de Relaciones Institucionales de la OCU

**Y**o creo que a pesar de las estadísticas dadas anteriormente, sigue habiendo un millón de familias donde ninguno de sus miembros tiene ingresos, ya que están todos en el paro, y que son merecedoras de un tratamiento legal que reconozca su precaria situación. Es posible que para ello sea necesaria una reforma, sin efectos retroactivos, e igualmente una actuación legal en el ámbito concursal. Las familias necesitan una vía de esperanza, de salida de esta situación realmente crítica. Y por supuesto no entiendo cómo algunas entidades financieras, beneficiadas por las recientes ayudas públicas, se permitan embargar a familias que están en la situación descrita anteriormente (parejas en paro de larga duración, con hijos a cargo, etc.). Yo creo que eso es indecente.

Si la Ley tiene 150 años será porque es una buena ley aunque quizá también las cosas haya que reformarlas, darles un poquito de lustre y acomodarlas a los tiempos actuales. Voy a comentar las ideas anteriores ya que se han dicho muchas cosas interesantes.

Me ha llamado un poco la atención el tema de la tasación. Cuando se ha comentado que la tasación no era llevada a cabo por el propio banco,

es evidente, pero yo me refería a que numerosas tasadoras, que inflaban las valoraciones de los inmuebles a hipotecar, formaban y forman parte de los propios bancos y cajas. En su momento no se hizo, pero se debería haber reformado la legislación sobre las tasadoras, prohibiendo que fueran propiedad de las entidades financieras; así sus valoraciones hubieran sido más ajustadas a los precios de mercado. Yo creo que la tasación debe ser del todo independiente, durante todos estos años la tasadora te ofrecía una valoración inflada y a renglón seguido el banco te ofertaba un préstamo de más del 100% de esa tasación. Si encima el acreedor hipotecario tenía que dedicar más de la mitad de su renta disponible al pago de esa hipoteca, el sobreendeudamiento familiar estaba servido.

El tema de las normas imperativas. Se ha dicho aquí que no se está muy a favor de las normas imperativas por diversas razones. Yo, sin embargo, creo que el llamado "Derecho del Consumo", como derecho bastante intervencionista, es un derecho plagado de normas imperativas y ello es necesario. Aquí se ha hablado mucho de "pactos entre el deudor hipotecario y el banco". Yo francamente pongo en duda que

un consumidor pacte algo cuando entra a una oficina bancaria a contratar una hipoteca. Debería haber un justo equilibrio de contraprestación que en estos momentos no existe ni por asomo. El clausulado de una hipoteca es redactado por el banco al 100% y el consumidor solo puede limitarse a firmar, a adherirse a esas condiciones. De ahí que sean necesarias las normas imperativas, las leyes en las que se establezcan qué cláusulas son abusivas en la contratación y, por tanto, un banco no pueda incorporarlas en sus contratos. También se ha hablado de los intereses de demora que tampoco creo que se pacten sino que a su vez son impuestos en cantidades abusivas y leoninas.

Lo que queremos por tanto es que se declaren nulas algunas cláusulas y que a su vez se imponga la transparencia. Y como por ahora ninguna autoridad se ha encargado de ello, la OCU ha tenido que acudir a los tribunales para obtener una declaración de nulidad de determinadas cláusulas bancarias, como la recogida en la reciente sentencia del TS de 16 de diciembre de 2009.

Creo, en definitiva, que la incorporación de la dación en pago es solo un aspecto del problema. El tema más importante es el sobreendeudamiento familiar, que nosotros

hemos puesto encima de la mesa y para cuya solución hemos pedido que se adopten medidas sociales que puedan paliar situaciones dolorosas.

Debe también reformarse el sistema de subastas para que sean más transparentes y accesibles.

También debe haber más rigor y transparencia en los agentes que intervienen en las ventas con hipoteca de modo que la información que recibe el consumidor sea veraz. Muchos consumidores no fueron informados debidamente de las condiciones financieras de sus hipotecas (qué decir de la cláusula suelo) y firmaron contratos como swaps y clips hipotecarios sin necesidad alguna y sin saber que los firmaban. Cuando el consumidor adquirió su hipoteca algunas veces no lo hizo con toda la información sino que fueron arrastrados por la publicidad o desinformación. Su consentimiento pudo estar viciado. Creo que la situación del mercado ha cambiado que eso debe tenerse en cuenta por el juzgador.

Por último decir que en el procedimiento de ejecución hipotecaria se produce una gran indefensión para el ciudadano ya que el consumidor, como ejecutado hipotecario, con la regulación actual poco puede alegar para defenderse. ■



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)

# La actualidad de la dación en pago, a debate

Una vez concluidas las intervenciones de los participantes tuvo lugar un intenso debate que puso de manifiesto el interés que el tema analizado ha suscitado en la sociedad.

**ANDRÉS DOMÍNGUEZ LUELMO**, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valladolid, manifestó que la solución ante situaciones extraordinarias no puede ser la misma que cuando nos encontramos en situaciones normales.

Quizá lo que se debería hacer en vez de focalizarlo todo en la Ley concursal es dulcificarle al deudor el principio de responsabilidad patrimonial universal y ello porque no hace ni tan si siquiera un año se aprobó un R-D ley 6/2010 de 9 Abril de Medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo en el que lo que se hacía y además con carácter retroactivo de grado medio era limitar el nivel de inembargabilidad del art. 607 LEC. Se decía que en caso de Ejecución de Vivienda Habitual se incrementara en un 10% la cantidad inembargable del art. 607 LEC y un 20% por cada miembro de la unidad familiar que careciera de ingresos.

Es decir no se trata de modificar la LH por sí que ante una situación extraordinaria se le dulcifique mientras dure dicha situación del deudor en cuanto a los sueldos, salarios y pensiones.

Por su parte **FERNANDO PANTALEÓN PRIETO**, Socio bufete Garrigues y Catedrático de Derecho Civil UAM, se mostró absolutamente de acuerdo con los límites de una inembargabilidad por eso yo decía que no son buenas las reformas profundas de los sistemas. Claramente es insostenible socialmente, aunque sea un 2,46% de morosidad, lo que está pasando y por tanto hay que hacer cosas. Yo creo que el Derecho privado, la responsabilidad universal y la hipoteca es lo último que debe modificarse. Ahora, medidas sociales de ayuda es lo que hay que tomar porque esa gente nos lo pide y con

razón porque estamos ante un estado social de derecho.

**ENCARNACIÓN ROCA TRÍAS**, Magistrado de la Sala 1ª del Tribunal Supremo expresó su acuerdo pero también quiso incidir en otro aspecto. El sistema que nosotros hemos creado, dijo, es un sistema perverso en el cual se ha pretendido vender con altos beneficios a los pobres, es decir, quien se ha llevado todos los beneficios de las ventas no son los bancos son las constructoras, las inmobiliarias, los ayuntamientos que han vendido a los pobres a quienes han engañado diciéndoles "usted ya es propietario" y además "cada día le sube más este fantástico piso que usted tiene". Entonces yo lo que creo es que estamos ante dos realidades, la realidad de lo que ha ocurrido, que yo veo muy difícil de arreglar y la realidad de lo que puede ocurrir. El acceso a la vivienda que es el derecho de todo ciudadano no necesariamente se ha de hacer mediante la compra y además habría soluciones para que en caso actual quedándose el banco la vivienda se la alquilara a un precio adecuado módico, correcto al señor que se ha quedado sin la propiedad de la vivienda pero no tiene por qué estar en la calle porque el banco también juega con nuestro dinero y por tanto, si se queda con un inmueble también le va a interesar más que le fina que no tenerlo ahí colgado sin nadie que esté dentro.

Yo creo que el pufo existe actualmente entre acreedor y deudor y que se está traspasando la maldad al acreedor que en realidad le ha dejado un dinero que tiene derecho a cobrar

Que las cláusulas sean abusivas, hay medidas para que todo esto vaya limándose pero el centro del problema está ahí. El acceso a la vivienda en este país lo que hemos tenido que realizar por un sistema que ha perju-



De izq. a dcha., Juan Jiménez de la Peña, vicedecano del Decanato Autonómico de Madrid del Colegio de Registradores; Fernando P. Méndez, registrador; Carmen de Grado, vicedecana del Colegio de Registradores; Beatriz Corredor, secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas; y José María Fernández Seijo, magistrado del Juzgado Mercantil Nº 3 de Barcelona.

dicado al que no tiene dinero y que ha creído de buena fe que lo tenía.

**MATILDE CUENA CASAS**, Profesora Titular de D<sup>º</sup> Civil de la UCM, destacó que llama la atención que aquí en España se cuestione la limitación al principio de responsabilidad patrimonial universal, cuando realmente el mismo ha sido restringido legalmente en la mayoría de países de nuestro entorno. No debemos olvidar que en el ámbito de los procesos de ejecución colectiva la doctrina de la segunda oportunidad está vigente en la mayoría de los países europeos y prácticamente quedamos Grecia y España sin imponerlo. No es que en España el procedimiento concursal para las Personas Físicas sea un procedimiento inútil, es que hoy la legislación concursal "va por la persona física". Por ejemplo, hoy podemos paralizar un procedimiento de ejecución hipotecaria sobre un local de negocio y no sobre la vivienda familiar.

En España, concluido el concurso de persona física por inexistencia de bienes y derechos, el deudor no pue-

de iniciar otra actividad pues sigue siendo exigible el pasivo pendiente, y por ello el procedimiento concursal no le aporta ninguna solución. Por eso yo creo que la exoneración del pasivo pendiente o fresh start es una medida de Política Económica porque facilita la iniciativa empresarial. El deudor que fracasó en su actividad anterior por mala suerte y no por mala gestión, puede reiniciar una nueva actividad sin que la "losa" del pasivo no satisfecho en el concurso se lo impida. La protección del deudor persona física en este ámbito estimula la actividad económica por cuenta propia, lo que tiene efectos sobre el empleo. Prueba de ello es que en algunos estados de USA, que gozan de un mayor índice de patrimonio inembargable (en algunos, incluso la vivienda familiar) y juega la segunda oportunidad, es decir, donde el principio de responsabilidad patrimonial está más limitado, el índice de actividad económica privada es un 35% superior que en Estados donde solo se aplican los bienes exentos regulados a nivel federal.

En el ámbito hipotecario hay que analizar qué vinculación hay entre responsabilidad patrimonial universal y concesión abusiva de crédito que es lo que está detrás de toda esta crisis financiera. ¿Por qué los bancos ahora tienen los problemas que tienen a nivel hipotecario si no es porque aquí se han inflado valores de tasación y se ha dado mucho dinero que no se tenía que dar a quien no se tenía que dar? Hipotecas se han constituido siempre y solo ahora se plantea establecer como regla la hipoteca de responsabilidad limitada, quizá porque nunca como ahora ha existido tanto abuso en la concesión de crédito. Lo que hay que tratar legalmente es cómo poner freno a esta conducta y limitar la responsabilidad patrimonial universal del deudor insolvente de buena fe puede ser un camino adecuado que actuaría como freno a la concesión abusiva de crédito tanto al consumo como hipotecario y no se plantearía con tanta frecuencia la situación de que el bien hipotecado fuera insuficiente para el pago de la deuda hipotecaria pendiente.

¿Es una medida que encarecería el crédito? Pues a lo mejor habría que cambiar este sistema crediticio dando un crédito más caro a quien tiene más riesgo y no a todo el mundo. ➔

➔ **JORDI JANÉ I GUASCH**, Vicepresidente 4º de la Mesa del Congreso de los Diputados, comentó que llevamos tres propuestas de ley pendientes de debate, una de ellas publicada esta misma semana que se van a ver en el pleno del Congreso en fechas próximas, y todas sobre lo mismo, sobre el replanteamiento de los supuestos en los que la subasta queda desierta y una de las propuestas que yo quería trasladar es respecto a ese porcentaje de garantía que tiene el deudor cuando dicha subasta queda sin licitadores, y es que al final como dicha vivienda se la queda el banco por ese 50% seguimos viendo que la deuda es muy superior, por tanto ¿podríamos subir ese 50%? Es evidente que a ese deudor se le beneficiaría en el sentido de que la diferencia sería menor entre lo que el banco le ha otorgado en hipoteca y lo que finalmente acaba debiendo una vez perdido su inmueble, por tanto la pregunta que quería lanzar es ¿hasta qué punto la posibilidad de subir el % ante una subasta desierta sería una posible solución?

**FERNANDO MÉNDEZ GONZÁLEZ**, Registrador de la Propiedad de Castelldefels indicó que evidentemente la naturaleza humana es compasiva y a nadie le gusta ver programas de televisión como los que estamos viendo, ni tampoco nos gusta ver que determinados ejecutivos bancarios se suban el sueldo y se premien con bonus. Esto nos remueve por dentro y nos puede llevar a tomar decisiones no muy ajustadas, pero con indepen-



Alfonso Candau, decano-presidente del Colegio de Registradores; José Ramón Ferrándiz y Encarnación Roca Trías, magistrados de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

dencia de las decisiones que haya que tomar o no sobre los ejecutivos bancarios, que es otro tema, la estructura del problema se encuentra en que nosotros que tenemos dinero depositado, prestamos dinero a otros que quieren dinero prestado y el problema es en caso de impago cómo asumimos el riesgo y quién lo ha de pagar.

La normativa actual es que el banco puede no adjudicarse la vivienda o adjudicársela por el 50% del valor de la deuda. Si en vez del 50% es un 70% ¿existirá más probabilidad de que los bancos se las adjudiquen o no? Por tanto, si se aprueba la norma a la que se refiere el Sr. Jané, yo creo que perjudicará al deudor, sobre todo teniendo en cuenta la normativa del Banco de España que obliga a provisionar un 10% suplementario cada año que ese bien lo tenga el banco en su patrimonio. Por tanto, creo que en un contexto alcista la norma beneficiaría a los deudores pero en un contexto bajista, a mi juicio, les perjudicaría.

“Yo represento a la Asociación de la cual ha hablado antes el Sr. Antonino Joya en relación a la demanda que presentamos contra las

En España, concluido el concurso de persona física por inexistencia de bienes y derechos, el deudor no puede iniciar otra actividad pues sigue siendo exigible el pasivo pendiente, y por ello el procedimiento concursal no le aporta ninguna solución

**MATILDE CUENA CASAS**



De izq. a dcha., Francisco de la Peña Elías, magistrado de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid; y Enrique Rajoy Brey, registrador. En la segunda fila, Francisco Llanos, abogado.

Francisco Salinero Román, magistrado de la Audiencia Provincial de Valladolid; María Luisa Segoviano Astaburuaga, magistrada de la Sala de lo Social del Tribunal Supremo; y Rafael Jimeno Bayón, magistrado emérito de la Sala Primera del Tribunal Supremo.



cláusulas suelo”, comentó **FRANCISCO LLANOS ACUÑA**, Abogado ADICAE. “Y creo que en estos momentos y con la legislación en la mano es im planteable, pero la ventaja del Auto de Navarra lo que ha planteado es que efectivamente hay un problema y es un problema social no un problema jurídico, de hecho los argumentos que ha utilizado ese auto son puramente sociales. Lo cierto es que, a nuestro juicio, sí que existen soluciones para poder paliar de alguna manera este problema y sí existen soluciones que no atentan contra el principio de responsabilidad patrimonial universal establecido en el Código Civil. Yo me pregunto: ¿la compra de una vivienda habitual no es un bien de consumo duradero? ¿por qué no le aplicamos la limitación en cuanto a los intereses de demora que tiene la ley de Crédito al Consumo? o ¿por qué en la ejecución

hipotecaria no cambiamos el sistema? ¿por qué no abrimos un procedimiento nuevo, una vez ejecutada la vivienda, en que las normas de oposición a la ejecución sean ya distintas? porque como decía Encarnación Roca, hay que compaginar bien las dos responsabilidades, la hipotecaria pura y dura que tiene sus causas de oposición totalmente restringidas y las causas de oposición a la ejecución universal por el resto no cobrado que tiene unas causas de oposición diferentes. ¿Por qué no las compatibilizamos? Es verdad que al final podríamos duplicar el proceso pero en principio y con los plazos existentes, el deudor evidentemente tendría la posibilidad de acudir a esa segunda ejecución con unas causas de oposición diferentes a las de la hipoteca. Es verdad, voy a perder el piso porque no lo puedo pagar pero del resto me voy a poder defender pro-

cesalmente de otra forma diferente. Otra posible solución, que compaginaría ambas responsabilidades (hipotecaria y universal) pasaría por la flexibilización de la hipoteca, estableciendo cláusulas escriturarias que permitieran adecuar los pagos a realidad económica del pagador”. Por otra parte,

**RAFAEL JIMENO BAYÓN**, Magistrado de la Sala 1ª del Tribunal Supremo, quiso remarcar algunas cosas que ya se han dicho pero que veo interesantes. Se ha hablado de las empresas de tasación y de que son empresas independientes, pues no es cierto sino que tienen una misma identidad con las entidades bancarias, pero además hay algo todavía pero ¿cuáles son los sistemas de tasación que se están utilizando? porque desde mi punto de vista son valoraciones para conceder hipotecas basura, ¿por qué el ciudadano no acude a subastas

→ en dónde se están adjudicando duros a pesetas? Quizás deberíamos revisar el sistema de ejecución hipotecaria que es absolutamente ineficiente.

Otra observación en orden a las causas de oposición a la ejecución hipotecaria, es que no debemos olvidarnos que en estos momentos en materia de legislación de consumidores, por lo tanto dejen aparte gran cantidad de las hipotecas, pero sí que hay otra serie de hipotecas que efectivamente no solo es posible que los jueces entren de oficio a conocer sobre la nulidad de determinadas causas sino que de hecho en muchas ocasiones están provocando al menos en algunos territorios la declaración de la nulidad del despacho de la ejecución como consecuencia de la cantidad de los intereses moratorios.

Eso ha dado lugar a unas intervenciones que pueden ser más o menos discutibles pero que desde luego tienen el apoyo del tribunal de Justicia de la CE y que conste que creo que la interpretación que se ha hecho o de las interpretaciones posibles que hay a partir de la sentencia del año 2000 que antes se ha comentado que si no recuerdo mal era por una ejecución de una Editorial por un tema de una cláusula arbitral y que como consecuencia de la misma ha habido otras resoluciones como una de las últimas de junio del año 2010 el Tribunal tiene la posibilidad de entrar a valorar la validez o no de cláusulas que afecten incluso a elementos esenciales del contrato.

Hoy por hoy en materia de legislación de consumidores el tribunal está autorizado incluso en procedimientos de ejecución para entrar e el examen de la validez del título.

El Presidente de la Audiencia Provincial de Huelva, **JESÚS FERNÁNDEZ ENTRALGO**, cree tener una idea aproximada de lo que se puede hacer en el futuro pero no tengo ni idea de cómo afrontar los pleitos o conflictos que se pueden plantear en mi Tribunal mañana y que han ocurrido en el pasado. Me sucede algo muy curioso. Creo entender que las sentencias en las resoluciones de Navarra y Barcelona se ha producido un déficit de la razón jurídica en beneficio de la razón política. Me temo que mis colegas de los que discrepo en lo jurídico se vieron sometidos al síndrome del Titanic, los de tercera no tienen botes salvavidas y la crisis la están pagando los de siempre porque desengañémonos, a la hora de la verdad en esta crisis que no es una crisis coyuntural, es una crisis de evolución de una fase del capitalismo a otra, ya no son los de tercera los que peligran sino también algunos de segunda. Todo depende de la capacidad de negociación que se tenga con los que van en primera para que les presten algún asiento en el bote salvavidas. Es evidente que el consumidor normal va a tener muy difícil acceso a la banca para negociar una refinanciación de su hipoteca, lo tienen bastante más fácil los promotores y constructores que aún pueden conservar algo de su capital y las posi-

bilidades de reconducir su empresa por cauces más o menos solventes y rentables y por supuesto tienen mucha más capacidad de negociación los Partidos Políticos y los Sindicatos a los que ya no es que se les renegocie la deuda es que se les condona lo cual debería hacernos reflexionar acerca de dónde está el verdadero poder. Dicho esto insisto que creo que las resoluciones de Navarra y de Barcelona son justicieramente muy loables pero legalmente difíciles de resolver.

Una última matización, he oído que mis colegas habrían impuesto una moral subjetiva por encima de una moral legal, nos hemos olvidado de que es verdad que hay una ética personal pero también hay una ética constitucional, lo que ocurre es que está agazapada en un precepto olvidado que se ha vendido al comienzo del proceso constituyente para que las fuerzas progresistas y de izquierdas aceptaran algunas soluciones constitucionales que no les parecían tanto. Me estoy refiriendo al art. 9.3 CE que compromete a todos los Poderes Públicos para que los Derechos y libertades de los ciudadanos sean reales y efectivos cualquiera que sea su situación social o la clase a que pertenezcan.

**VICENTE GUILARTE GUTIÉRREZ**, Abogado y Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valladolid, comentó una serie de ideas escuchadas durante el coloquio para dirigirlas a quien correspondiera:

En un primer lugar, evidentemente la insolvencia de las Personas físicas hay que regularla y lo digo porque no parece tan evidente cuando hay recientemente un anteproyecto que ha sacado este tema lo cual es un poco sorprendente.

Otra cuestión que es decisiva a mi juicio es que el gran problema no es el 50% o el 70%, sino que el problema es que todo piso que está sometido a un proceso judicial está fuera de mercado, entonces yo creo que lo que hay que hacer es ponerlo en el mercado por ejemplo vía electrónica o por Internet es increí-

Es evidente que el consumidor normal va a tener muy difícil acceso a la banca para negociar una refinanciación de su hipoteca, lo tienen bastante más fácil los promotores y constructores que aún pueden conservar algo de su capital y las posibilidades de reconducir su empresa por cauces más o menos solventes y rentables

**JESÚS FERNÁNDEZ ENTRALGO**



Elena Vicente, catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Burgos; Francisco Gerardo Martínez Tristán, presidente de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJM; Maite Carrancho, profesora titular de Derecho Civil de la Universidad de Burgos; Victoria Ortega Benito, secretaria General del Consejo General de la Abogacía Española; y Enrique Sanz Fernández Lomana, tesorero del Consejo General de la Abogacía Española.

ble que el mundo de las tecnologías no se haya hecho así y es que hoy por hoy no hay quien vaya a una subasta.

Me parece también muy buena idea en esa segunda fase la rebaja de embargabilidad. También me parece adecuado fomentar el arrendamiento incluso forzoso frente al desahucio.

En otro sentido, sí discrepo con una idea anterior que es que lo que no podemos es discriminar a un 98% por salvaguardar a un 2%. También creo que no es muy buena idea el discurso de que el banco o el poderoso imponga todo, pero señores lo que no se puede pretender es que en vez de dárme lo al 4% me lo den al 1%.

Por último es cínico que no se deje calificar independientemente al registrador y se pretenda que el juez en un procedimiento hipotecario valore la nulidad de cláusulas etc., me parece una carga excesiva.

**NICOLÁS NOGUEROLES PEIRÓ**, Registrador de la Propiedad de Barcelona nº 4, quiso hablar del problema de la depreciación del valor del bien desde la perspectiva de la traslación del riesgo. Lo que está pasando con el 50% o 70% es que estamos trasladando todo el riesgo al deudor.

Por otra parte, comentó, es cierto que hay una parte importante de los intereses de demora pero éstos hay que vincularlos con el venci-

miento. Esta medida sí que habría que regularla y ver cuál es el tipo de vencimiento, si se pueden exigir los intereses de demora por la totalidad del crédito o simplemente por las cantidades que está debiendo el particular que creo que es donde se produce la alarma social más que en la responsabilidad patrimonial universal.

**JOSÉ MANUEL VILLAR URIBARRI**, Abogado Socio Bufete Villar Arregui Abogados, mostró su preocupación de las sentencias de la Audiencia de Navarra su carácter singular, es decir, la función social de la propiedad está en el art. 33 CE que de alguna manera es trasunto de la Ley de Expropiación Forzosa. La función social de la propiedad tiene que establecerse equitativamente y por ley y no en función del caso singular. Se decía que los Autos de Navarra se fundamentaban en la ética, esto es tremendamente peligroso.

Establecer la inembargabilidad de la vivienda habitual como limitación a la responsabilidad patrimonial comporta el riesgo de consolidar situaciones de propietarios frente a quienes no lo son porque no han querido asumir un riesgo, es decir, lo que comporta es que o bien el sector bancario o bien el

erario público garantice ese crédito de quienes han sido más valientes a la hora de acceder a la propiedad. Si partimos de la inembargabilidad de la vivienda habitual también tendríamos que partir de que no cabe desahucio alguno respecto de aquellos inmuebles que constituyen la vivienda habitual del arrendatario porque ¿por qué vamos a proteger más al propietario que al arrendatario que igualmente se queda en la calle?

Realmente lo que hay que hacer es una regulación rigurosa. Hoy lo que hace la LEC es cuantificar lo inembargable en el SMI que por lo menos es un parámetro serio, fiable y equitativo. Así evitamos el tremendo riesgo que produce la subjetivización judicial.

**FERNANDO PANTALEÓN PRIETO** en su segunda intervención manifestó preferir soluciones legislativas que dejar esta cuestión al organismo judicial, eso por naturaleza. Sin duda prefiero la decisión del legislador que establezca límites claros que funcionar con condiciones generales. Hay un punto que considero muy importante, nosotros los juristas no somos ingenuos, estúpidos que pensemos que la gente negocia con los bancos, en absoluto, sabemos que

no, es más defendemos las leyes de condiciones generales porque sabemos que lo que tiene que hacer el consumidor es no leerlas, pierde más tiempo en leerlas y necesitaría incluso abogados tremendamente valiosos. Nosotros lo que creemos es que cuando yo digo que no creo en las leyes imperativas es que yo creo que el mercado sí funciona y no porque un sujeto negocie con el banco sino porque los bancos compiten entre sí. Lo que me pregunto es ¿por qué no hay bancos y cajas que compitan unos con hipotecas con responsabilidad limitada y otros con hipotecas sin responsabilidad limitada cada una con su tipo de interés? Yo lo que no creo es que haya un acuerdo entre los bancos que diga que esto no se hace sino que pueden ocurrir en general tres razones: una, porque efectivamente exista ese acuerdo; otra porque no le interese a nadie y entonces lo estaríamos haciendo mal; y la última porque haya un fallo de mercado en la información que se da al consumidor es decir un problema de competencia entre bancos y de derecho privado.

**EDUARDO BAENA RUÍZ**,  
Presidente de la Audiencia Pro-

vincial de Córdoba, cree que el problema existe como ha dicho la magistrada Encarna Roca cuando se le ha dicho al consumidor "usted es propietario", eso es falso porque a 30 años lo que eres es arrendatario de un banco pero con la posibilidad de que cuando impagas una renta tienes que pagar toda la renta que te quedaba por pagar de por vida. Yo por tanto creo que donde se ha fallado es que a todo el mundo se le ha dicho que si usted es arrendatario estás con la espada de Damocles de que pasado un tiempo pierdes tu barrio, tu entorno etc. y lo que no se ha puesto en el mercado es grandes grupos inmobiliarios que saquen viviendas en arrendamiento que duren esos 30 años pero con la consecuencia de que dejas de pagar la renta no tienes que pagar los 25 años que te quedan de arrendamiento.

**JOSÉ MARÍA FERNÁNDEZ SELJO**, Magistrado Juez del Juzgado Mercantil Nº 3 de Barcelona, considera que desde el punto de vista procesal el problema lo encontramos en que no hay subasteros que den salida a las viviendas. Por eso yo creo, dijo, que implantar un

mecanismo de Dación en pago controlado que no automática que sería un disparate sí podríamos regularlo para los deudores de buena fe, y en situaciones muy focalizadas como por ej. en inmigrantes o personas que estén al borde de la exclusión social pasados una serie de filtros sobre el comportamiento del deudor. Sí se podría articular dicho mecanismo muy limitado, más que nada por dos datos: primero porque las entidades financieras no están ejecutando todo lo que tienen que ejecutar por tanto las entidades financieras sí tienen conciencia social (me consta que solo se ejecuta un 30% de lo que realmente se podría ejecutar) y por otro lado porque hay muy pocos casos de ejecución por el resto de la deuda.

Desde su punto de vista, **LUIS FERNÁNDEZ DEL POZO**, Registrador de la Propiedad y Director del Centro de Estudios Registrales, cree que lo que ha fallado es un control de las condiciones generales de contratación con respecto al proceso de su posible anulación y es que de hecho en el Registro de Condiciones Generales de Contratación no hay más allá de dos docenas de sentencias firmes. Por tanto, habría que hacer un control efectivo y predecible de dichas cláusulas.

**MANUEL PARDOS VICENTE**, Presidente de ADICAE, habló del sistema hipotecario español y de los 150 años de una Ley Hipotecaria (LH) que empieza a discutirse porque es vetusta, del s. XIX, cuando las hipotecas eran cosa de marqueses o burgueses, no de millones de usuarios como se convirtieron en los años 70 en España, y todas las reformas que ha habido han sido de mercado a favor de la liberalización del mismo. Creo por tanto que nos encontramos ante una ley leonina para los usuarios.

Por su parte también pienso que las condiciones generales de las hipotecas aunque oficialmente no sean generales son contratadas directamente ante un notario y hay que revisarlas casi todas en su formulación.



Jordi Jané i Guasch, portavoz de la Comisión de Justicia en el Congreso de los Diputados; y María Eugenia Carballado Berlanga, vocal de la Comisión de Justicia.

Pero la Dación en pago que yo creo que es la verdadera discusión de la LH eso sí que toca el corazón de la legislación hipotecaria española. Pienso que hay que regularla bien dentro del mercado europeo y no focalizarla solo a grupos de exclusión social además estudiar todas sus consecuencias. Sí, seguramente habrá más restricción del crédito y encarecimiento pero no pasa nada si nos encontramos ante un mercado transparente con una legislación justa.

**RAFAEL SANZ COMPANY**, representante de los Servicios Jurídicos de Negocio Hipotecario y Contratación Singular del BBVA, quiso comentar una serie de ideas:

La LEC sí permite que en caso de ser una vivienda, baste con pagar la "deuda vencida realmente" y volver a rehabilitar el préstamo tantas veces como sea necesario.

¿Por qué no hay más Arrendamientos? España es el país donde más propietarios hay, a lo que han ayudado tanto los tipos de interés bajos de la última década, la apertura al crédito a todo el mundo y los incentivos fiscales. Encarna Roca ha comentado que estudiemos la posibilidad de que el banco se quede con la casa pero que permita a las familias vivir en ellas en régimen de arrendamiento a un precio módico. Sí parece una buena idea pero antes habría que tener claro, en cada caso, qué es un precio módico, y qué ocurre si tampoco se paga esa módica renta.

He de recordar también que se han hecho muchísimas novaciones de préstamos hipotecarios en estos años de crisis y recesión, porque hay que tener en cuenta que las entidades financieras son los últimos interesadas en adjudicarse los bienes hipotecados y siempre prefieren buscar soluciones que permitan a través de diversas facilidades el pago, pero agotadas estas posibilidades y por la adecuada gestión de sus riesgos no hay más salida en muchas situaciones que optar por la ejecución, y es legítimo, como han dicho mis compañe-

La disfunción del mercado se ha producido en que lo que se controlaba por el prestatario era el tipo de interés y el plazo y nada más. ¿Entonces dónde ha estado el problema? Pues precisamente en la demora y en los vencimientos porque eso no se miraba y ahí no había ningún control

**VICENTE GUILARTE GUTIÉRREZ**

ros, que el banco quiera recuperar todo lo que ha prestado.

**FRANCISCO SALINERO ROMÁN**, Magistrado de la Audiencia Provincial de Valladolid, quiso resaltar la complejidad del mercado, y que no puede haber una regulación legislativa para todos y cada uno de los casos que vayan surgiendo por eso creo que la solución va a ser muy complicada.

Respecto a los Autos de Navarra, el problema es que son unos autos para una situación concreta y me da miedo porque los jueces somos muy creativos e imaginativos que vayan surgiendo otros similares.

¿Por qué no hay arrendamientos? porque no nos quedaba otra ya que nos costaba lo mismo arrendar que comprar. Por último echar también un poco de culpa a los bancos porque encadenaban al comprador de por vida.

En su nueva intervención, **FERNANDO MÉNDEZ GONZÁLEZ** quiso centrarse en dos o tres cuestiones y en alguna que le causaron especial alarma.

Primero, dijo, yo creo que no hay fallo cognitivo en el Mercado sino que donde sí hay fallo cognitivo es en el interés de demora.

Respecto a la Tasación, debemos recordar que su función es la de garantizar a los depositantes que el banco no hace el loco, el problema es que ciertamente las tasadoras han sido mayoritariamente de bancos y cajas hasta el año 2007, desde dicho año para acá la cosa ha variado pero no lo suficiente, de hecho uno de los puntos débiles de todo nuestro

sistema es que en ese punto no se configuró un sistema de tasación independiente a diferencia de lo que ocurre en el Derecho alemán y ese es uno de los puntos que hay que corregir.

No hay subasteros y nadie compra porque el mercado inmobiliario no puede funcionar sin crédito y en este momento las instituciones no están en condiciones de dar crédito.

Por último decir que en su caso lo que habría que reformar sería el CC que es donde se establece la Responsabilidad ilimitada no la LH que permite precisamente que no lo sea.

Finalmente, **VICENTE GUILARTE GUTIÉRREZ** quiso apuntar una cuestión sobre la Dación en Pago. Creo, comentó, que se puede regular como han dicho con una serie de matizaciones o limitaciones. Como comentaron con el tema de los arrendamientos forzosos aunque también hay otra fórmula y es el "pacto de retroventa" es decir, yo se lo recompro en el precio que usted se ha quedado en un año dos o tres.

También opino que la disfunción del mercado se ha producido en que lo que se controlaba por el prestatario era el tipo de interés y el plazo y nada más. ¿Entonces dónde ha estado el problema? Pues precisamente en la demora y en los vencimientos porque eso no se miraba y ahí no había ningún control.

Por último igualmente comentar que el disparo no es a la LH sino a la LEC, Ley de Condiciones Generales de Contratación, etc. ■

# Problemática de la ejecución hipotecaria, responsabilidad universal y endeudamiento familiar

**E**l alarmante debate mediático sobre las cuestiones epigrafiadas legitima el que nos paremos a reflexionar más pausadamente sobre una realidad normativa de compleja alteración.

Como primera apreciación general debe expresarse una generalizada reticencia a que sean los Tribunales los que suplan la labor del legislador de forma que alterando el sistema normativo vigente busquen soluciones alternativas a las exigidas por el principio de legalidad. Con tal planteamiento pueden llegar a valorarse con una cierta benevolencia soluciones jurisdiccionales como las de la Audiencia de Pamplona en cuanto reveladoras de la existencia del problema y de la necesaria búsqueda de soluciones normativas alternativas a las existentes. Ello no obsta a una frontal crítica a sus contenidos argumentales que, frente al beneficioso efecto incentivador apuntado, han producido sin embargo una visión efectista e irreal de las posibilidades de atajar el problema que sin duda han intoxicado a no pocos sectores de la opinión pública dificultando su tratamiento objetivo y racional.

Al hilo de ello destacaré que, a mi juicio, tanto desde una perspectiva jurídica como económica, soluciones drásticas cuyo exponente máximo sería la imposición forzosa de la dación en pago a voluntad del deudor con la que extinguir la deuda –hoy configurada como posible pacto entre partes en la L.H.– con alteración del principio de responsabilidad universal del art. 1911 del C.c., aún bienintencionada, es absolutamente inviable si se pretende su aplicación retroactiva pues ello supondría la ruptura de las reglas del juego con-

tractual difícilmente validables tanto desde una perspectiva constitucional como en relación con nuestra inserción en la Comunidad europea

Paralelamente es también solución muy cuestionable si se pretende su aplicación futura. Es evidente que la imposición no resultaría viable sin alterar principios básicos del derecho contractual si bien cabría reforzar su aplicación que, en todo caso, debiera ser ofertada desde una perspectiva económica diferente a la hipoteca normal, es decir con unas condiciones de mercado diferentes que difícilmente la harían sugestiva. Por otro lado no debe olvidarse que la imposición forzosa de tal dación sería rescatar el siempre proscrito pacto comisorio y la alternativa de condicionar tal pacto a la sola voluntad del deudor supondría dejar el cumplimiento del contrato a la voluntad de uno solo de los contratantes con quiebra del principio de neutralidad contractual.

No debe olvidarse que las inexorables reglas del mercado, nuevo Leviatán con el que hemos de convivir, repercutirían globalmente en una restricción aún mayor de los créditos hipotecarios futuros, ante el natural incremento de sus costes, en un momento en que nuestra economía parece encontrarse necesitada de medidas encaminadas en la dirección contraria, es decir en la reactivación del crédito hipotecario que permita de nuevo dar salida progresiva al parque de viviendas existente.

Finalmente, cerrando el tema, parece oportuno destacar el incierto manejo que se hace de la realidad del sistema estadounidense pues, frente a la generalizada idea difundida, es lo cierto que la dación en pago del inmueble hipotecario como

causa de exoneración de la deuda tan solo se admite en 11 de los 50 Estados de la Unión y como alternativa procesal a la ejecución ordinaria. Incluso donde se admite tal posibilidad el crédito hipotecario se ha encarecido manejándose el dato adicional de que la morosidad en estos casos –la calificada como insolvencia estratégica cuando la vivienda tiene un valor inferior al crédito– alcanza el 26 %.

Por ello creo que ha de insistirse en un planteamiento más racional del tema y que se concrete en un conjunto de medidas que operen en diversos ámbitos. Una de ellas puede ser elevar el porcentaje respecto del cual se produce la inembargabilidad de los restantes bienes del deudor ya ejecutado hipotecariamente tal y como ya ha disciplinado el art. 15 Real Decreto Ley 6/2010 de 9 de abril.

Más importante para paliar el problema sería la eventual limitación del interés de demora desde el inicio de la ejecución de forma que el límite pudiera ser el llamado interés procesal del art. 576 LEC –aún previsto para otra finalidad– y que no se calculase sobre la totalidad del préstamo sino tan solo sobre la parte vencida.

Lógicamente hay un clamor social para mejorar los sistemas de control sobre los procedimientos de tasación de los inmuebles y de las propias agencias de tasación aunque al día de hoy y frente a acaeceres futuros parece que no es ésta la esencia del problema como tampoco quizás fuera solución incrementar el porcentaje de la deuda a partir del cual la entidad prestamista puede adjudicarse el inmueble caso de que quedara desierta la subasta, actualmente fijado en el 50 %. Ello pudiera llevar a que no interesase la adjudicación a la entidad de crédito de forma que la deuda siguiera incrementándose lo que quizás repercutiera en una peor situación del prestatario.

Al margen de lo anterior, la búsqueda de alternativas que mejoren la posición del deudor exige la regulación de la subasta electrónica

con supresión de la presencial como forma de colocar en el mercado los pisos en ejecución lo que impediría que la adjudicación se haga a la exclusiva voluntad del ejecutante. A tal efecto ha de partirse de constatar que, en la actualidad, todo inmueble sometido a ejecución judicial está fuera del mercado lo que impide que deudor y acreedor obtengan en el procedimiento de venta forzosa lo que el mercado pagaría por el bien. Es decir la subasta electrónica permitiría la puesta en el mercado de los bienes subastados –dada la inmensa publicidad de la oferta vía internet articulada con base registral–, dotaría de gran seguridad al remate (en línea con la doctrina de la Sala 1ª del T.S. tras la St. 7 de marzo de 2007) y alejaría a los profesionales del remate que siguen existiendo si bien tan solo en el marco de inmuebles especialmente apetecibles que con sus manejos siguen retirando del mercado. Adicionalmente se acabaría con otro eventual problema como es el de la recuperación de las consignaciones por parte de los postores no rematantes que sería automática sin depender de vicisitud judicial alguna.

Otra vía a acometer es el refuerzo de la calificación registral frente al clausulado hipotecario destinado a regular su patología contractual. Es fácilmente constatable que el mercado funciona en lo que se refiere a la búsqueda por el usuario de la entidad financiera que le ofrezca mejores condiciones en cuanto a capital, intereses, comisiones y plazos, pero también que dicho usuario es absolutamente ajeno a todo el clausulado complementario destinado a regular la ejecución,

vencimiento anticipado, intereses de demora, etc., donde se ponen de manifiesto los evidentes abusos que el mercado –por la razón apuntada– no corrige y que afloran en el momento dramático de la ejecución. Es por ello preciso reforzar el control independiente del Registrador en línea con lo preconizado sobre cláusulas abusivas por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea pues en ocasiones recientes (Rs. de la DGRN 24 de abril de 2008 luego parcialmente rectificadas por las RR. de 1 de octubre y 21 de diciembre de 2010) se intentó cercenar desde el Centro Directivo la imperiosa necesidad de que un controlador externo pueda revisar la legalidad del pacto.

En esta línea de potenciación de la protección preventiva del usuario parece igualmente decisiva la potenciación de la intervención del Ministerio Fiscal, evidenciada en la Circular 2/2011, así como la potenciación del Registro *on line* de Condiciones Generales de la Contratación desarrollado por el Colegio de Registradores.

Finalmente es criticable la desaparición en el Anteproyecto de modificación de la Ley Concursal de lo referente a la supresión de la continuidad de la responsabilidad personal tras el cierre del concurso de la persona física aún en la conciencia de que ello, evidentemente, exige una reforma de mayor calado y, en línea con las legislaciones europeas, administrativizar el procedimiento extrayendo del trámite jurisdiccional actual los procesos de insolvencia de las personas físicas para evitar el colapso absoluto de los Juzgados Mercantiles. ■

Es evidente que la imposición no resultaría viable sin alterar principios básicos del derecho contractual si bien cabría reforzar su aplicación que, en todo caso, debiera ser ofertada desde una perspectiva económica diferente a la hipoteca normal, es decir con unas condiciones de mercado diferentes que difícilmente la harían sugestiva

# Más allá de la dación en pago

**A**l escribir estas líneas se cumplen exactamente 5 meses desde que la Audiencia Provincial de Navarra emitiese uno de los pronunciamientos que más polvareda ha levantado entre los círculos jurídicos últimamente. El Auto de la AP de 17 de diciembre de 2010 -según el cual si el acreedor se adjudica la finca durante la ejecución hipotecaria se extingue la deuda restante, aunque no esté cubierta por el valor de adjudicación- ha generado malestar, inquietud y satisfacción entre diferentes estamentos de la sociedad, obviamente, no en la misma medida.

En cualquier caso, es interesante comprobar cómo se ha puesto sobre la mesa un debate que no había saltado a la opinión pública de forma tan patente como hasta ahora. Que un banco o una caja de ahorros, a pesar de haberse adjudicado a un precio irrisorio la vivienda hipotecada, siga persiguiendo los bienes -presentes y futuros- del deudor, puede parecer, a simple vista, un abuso de derecho. Si además, una vez en su cartera de inmuebles, ese mismo banco consigue vender el mismo inmueble pero por encima del precio al que lo adquirió y aun así sigue persiguiendo los bienes de aquel deudor, podría parecer un enriquecimiento injusto. Así pareció entenderlo también el auto del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Estella, posteriormente recurrido ante la AP de Navarra. Millones de españoles están actualmente pagando un préstamo con garantía hipotecaria cuyo importe es superior (en algunas ocasiones, sensiblemente superior) al valor "de mercado" de la vivienda que garantiza la devolución del principal y los intereses. Es, por tanto, muy probable que, si el cliente no puede pagar y el banco ejecuta

la hipoteca (y basta para ello que se deje de pagar una sola de las cuotas), el importe obtenido por la venta en pública subasta no llegue a cubrir toda la deuda, con las consecuencias ya descritas para el deudor.

Después de este Auto, se ha planteado desde algunos sectores e incluso desde partidos políticos de distinta ideología que, cuando el acreedor se adjudica el inmueble en la ejecución, la hipoteca sea tratada como una especie de hipoteca de responsabilidad limitada al valor de tasación. A mi juicio, partiendo del principio de legalidad, de que las reglas son para cumplirlas (*pacta sunt servanda*) y de que la confianza es la base para que el sistema funcione, este tipo de modificaciones legales, propuestas a partir de esta resolución, no deberían contemplarse con carácter retroactivo, pues podrían tener un gran impacto en la situación actual del mercado.

Hay que recordar, además, que de plantearse un nuevo escenario para los futuros contratos de préstamo o crédito hipotecario, no sería necesaria una modificación de la actual Ley Hipotecaria, ya que su artículo 140 prevé la posibilidad de pacto expreso entre las partes en la limitación de la responsabilidad hipotecaria. Solo sería necesario modificar los decretos sobre información previa en la contratación. No se trataría de adoptar la dación en pago con carácter general, sino de mantener diversas opciones al alcance del comprador en la contratación de los préstamos: i) formalizar el préstamo aportando como garantía solo el inmueble, lo que encarecería la operación con tipo de interés más elevados y posiblemente con plazos de devolución más cortos; ii) añadir a esa garantía un seguro de pagos; o finalmente iii) mantener la responsabilidad universal por la deuda. Estas opciones habrían de incorporarse a

**Antonino Joya Verde**  
Director de Relaciones  
Institucionales de la  
Organización de  
Consumidores y Usuarios

la oferta vinculante de las entidades de forma que el consumidor pudiera optar libremente por una u otra.

Sin embargo, a mi juicio, el debate se ha centrado demasiado en las ejecuciones hipotecarias y en la tan traída y llevada dación en pago como posible solución, cuando en realidad el problema es más profundo o, al menos, tiene otros aspectos igualmente importantes, que deberían ser objeto de reflexión.

Para empezar, la sociedad española es una sociedad sobreendeudada. El escenario de tipos de interés bajos de los últimos años, el envidiable comportamiento de la actividad económica y unas cifras de desempleo históricamente bajas provocaron aumentos considerables del consumo y del crédito, hasta el estallido de la crisis financiera. En no pocas ocasiones el Banco de España advirtió no solo de los altos índices de sobreendeudamiento de las familias sino del excesivo peso que en ese endeudamiento tenían los préstamos hipotecarios (bastante menor que el de los préstamos al consumo). A pesar de la responsabilidad que debe presidir todas las decisiones del consumidor, sería injusto hacer recaer solo en él la causa de ese endeudamiento excesivo. Durante esos años, los bancos y las cajas de ahorro han tenido un alto grado de responsabilidad en la creación de la burbuja inmobiliaria, sobre todo en dos aspectos fundamentales que atañen a su actividad: por una parte, el control que sobre las valoraciones inmobiliarias han ejercido las entidades financieras, imponiendo sociedades de tasación al consumidor que, además de pertenecer a la propia entidad, realizaban valoraciones inmobiliarias infladas, lo que permitía elevar la cantidades a prestar y los beneficios obtenidos por ello. Por otra parte, la ausencia –en una parte importante de los créditos inmobiliarios– del rigor exigible en cuanto a la correcta evaluación de las condiciones de solvencia, concediendo créditos por más del 80% del valor de tasación y no evaluan-

do de forma adecuada la capacidad de solvencia de los prestatarios. Estas actuaciones se alejaban del concepto de crédito responsable y, como se ha demostrado, han puesto en riesgo la totalidad del sistema y a todos los usuarios.

Igualmente, y fruto de la voráGINE crediticia, se relajaron los mecanismos de control por parte de las autoridades, permitiendo irregularidades en el momento de la contratación de las hipotecas (insuficiente o incorrecta información por parte de los agentes intervinientes –empleados del banco, promotores, fedatarios públicos, etc.–; tasaciones desmesuradas, como ya se ha dicho; contratación engañosa de productos financieros complejos; etc.). En estos casos ¿quizá podría tener sentido una revisión de la relación contractual y la aplicación de medidas distintas a las contempladas por la legislación, en base, por ejemplo, al posible vicio del consentimiento del deudor hipotecario en el momento de la contratación?

Este sobreendeudamiento, sumado a la dificultad de las familias para hacer frente al pago de sus deudas, ha traído consigo un incremento de las situaciones de insolvencia familiar, para cuyo tratamiento, a mi juicio, no existen medidas eficaces en nuestro ordenamiento. Hay que mejorar el sistema concursal específico para familias y consumidores, deudores de buena fe. Debe primarse la búsqueda de soluciones consensuadas entre deudor y acreedor que limiten las pérdidas para ambos, como la concesión de periodos de gracia, quitas, aceptación de la dación en pago, posibilidad de que el deudor

pueda vender la vivienda por su cuenta, etc. Y deben preverse soluciones sociales para los deudores privados de su vivienda, como alquileres de vivienda protegida por ejemplo.

Por otra parte, es necesario mejorar el mecanismo de la subasta. En caso de que la entidad financiera decida ejecutar la garantía hipotecaria, la situación se ve agravada por la falta de transparencia y eficacia del sistema de subastas que ni se conoce ni es accesible al público en general. Su mejora favorecería “poner en el mercado” la vivienda ejecutada y obtener quizá un precio más interesante y satisfactorio para la entidad acreedora.

Y qué decir, finalmente, de los intereses de demora en caso de impago. La situación es grave puesto que los consumidores están soportando tipos que exceden del 20 por ciento. Es decir, solo por el hecho de dejar de pagar una sola cuota del préstamo, el banco puede darlo por vencido y reclamar al cliente no solo la totalidad de lo adeudado sino además los intereses de demora también por la totalidad del préstamo. Esto complica y agrava la situación de endeudamiento e insolvencia de las familias hipotecadas.

En definitiva, la incorporación de la dación en pago solo es un aspecto del problema de sobreendeudamiento. En la situación actual de crisis general, con incidencia particular en el empleo y en el mercado inmobiliario, son necesarias medidas sociales que palién situaciones dolorosas de las familias que no alcanzan a pagar su hipoteca y que se ven finalmente obligados a abandonar su vivienda habitual. ■

Este sobreendeudamiento, sumado a la dificultad de las familias para hacer frente al pago de sus deudas, ha traído consigo un incremento de las situaciones de insolvencia familiar, para cuyo tratamiento, a mi juicio, no existen medidas eficaces en nuestro ordenamiento

iuris &amp; LEX

[DEBATE LEGAL]

# EJECUCIÓN DE HIPOTECAS: HAY ALTERNATIVAS A LA DACIÓN EN PAGO

El sistema de garantías de la legislación española impide que la entrega de la vivienda sirva para cancelar la deuda hipotecaria de los miles de personas que como consecuencia de la crisis se ven imposibilitadas de pagar. Buscamos otras soluciones con diversos especialistas.

[VIENE DE LA PAG 1]

**L**a sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra de febrero de 2011, que introdujo el debate sobre la viabilidad de la dación en pago, ha generado una abrupta polémica que en esta reunión tratamos de analizar en profundidad. Problemas de seguridad jurídica y falta de soluciones a la pérdida de la vivienda hacen necesario encontrar soluciones alternativas.

## VENCIMIENTO DE TODO EL CRÉDITO

"No es posible o admisible que desde que se produce el impago -sobre todo si queremos llegar a una solución para las personas que quieren seguir pagando- el hecho de que al producirse un mínimo impago se determine el vencimiento de todo el crédito, es decir, a partir de que debo 1.000 euros, incumplido dos o tres cuotas, los intereses ya no son de esos 3.000 euros sino 250.000 euros que es el préstamo, más intereses moratorios", observó Vicente Guillarte.

En estos casos, cuando se pacta el préstamo nadie comprueba o piensa si podrá afrontar unos intereses moratorios del 12, 15 ó 20 por ciento, porque en el momento de la firma nadie se plantea dejar de pagar.

**NO ES ADMISIBLE QUE DESDE QUE SE PRODUCE UN MÍNIMO IMPAGO VENZA TODO EL CRÉDITO**

**EL DEUDOR PODRÍA ENTRAR EN ALQUILER, POR DEBAJO DEL MERCADO, CON OPCIÓN DE COMPRA**

## ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA

Almudena del Río se mostró contraria a la aplicación del artículo 7 del Código Civil, que permite rechazar el ejercicio de un derecho perfectamente legal cuando sobrepase manifiestamente sus límites, tal y como introdujo la sentencia de Navarra.

La registradora argumentó que en estos casos lo que se lograría es judicializar aún más la vida civil y aunque eximiría de seguir pagando la vivienda después de embargada, el deudor acabaría perdiendo la vivienda.

De esta forma, se decantó por buscar so-

luciones más realistas y sencillas como, por ejemplo, que el deudor entre en alquiler de esa vivienda pagando una renta inferior al mercado durante un plazo mínimo, por ejemplo de cinco años, y que esa renta pudiera ir engrosando un precio para ejercitar la opción de compra en su día sobre esa vivienda, si en el futuro vuelve a tener el empleo del que ha carecido o se soluciona su situación personal o patrimonial.

## EL FRACASO DE LAS SUBASTAS

Para Luis del Pozo se está distorsionando el debate centrándolo en la dación en pago "cuando en realidad lo que aquí no funciona, tal como lo reconoce el propio Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), es el sistema de subastas, que propicia *subastas clandestinas*, que provocan que las situaciones de enajenación forzosa no consigan nada parecido al valor real y se cree un perjuicio al ejecutante, al ejecutado y a la economía general". Por ello, abogó por "centrarse en medidas concretas que alivien los defectos gravísimos del funcionamiento de la ejecución forzosa y no cuestionemos el sistema en estos momentos tan delicados".

Por ello, explicó que no considera razonable que se anuncien por un sistema edictal, del que nadie se entera, existiendo el mun-



Un momento del debate celebrado en la sede de 'elEconomista'. NACHO MARTÍN

do de Internet, puesto que habiendo un mercado mayor, habrá más garantías para que no se declaren las subastas desiertas.

En esta misma línea se definió Vicente Guillarte, al indicar que hay reglas básicas en las que es necesario pensar. La primera es que hay que poner en el mercado todas estas viviendas a través de la subasta electrónica. "Juegan al Poker electrónicamente tres millones de personas sin mayores problemas. Sin embargo, en este caso la complicación es que debería, de entrada, hacer compatibles los 17 sistemas informáticos de las 17 comunidades autónomas. Pero bueno, se ha hecho con otras cosas y se puede hacer con ésta. Es algo que no exige modificación legislativa y que a todos nos interesa", añadió.

## LEY DE GARANTÍAS MOBILIARIAS

¿Cuándo se van a empezar a plantear los agentes sociales, entre otros, las entidades

## Las frases



El clausulado ha fallado y es necesaria una protección para el consumidor que evite que pueda firmar cualquier cosa".

**Vicente Guillarte**  
Catedrático de Derecho Civil



Hay que ser un desalmado para no darse cuenta de que existe un sector de la sociedad que está indignado con razón".

**Luis del Pozo**  
Registrador Mercantil



Una solución podría ser la dación en pago para viviendas de protección oficial, pero de cara al futuro, no con carácter retroactivo".

**Almudena del Río**  
Registradora de la Propiedad



Se deben analizar las consecuencias globales que puede tener cada medida que altere el mercado para no dañar a ninguna de las partes".

**Rafael Sanz Company**  
Servicios Jurídicos de Negocio Hipotecario de BBVA



de crédito, una ley de garantías mobiliarias? Se preguntó Luis del Pozo, quien comentó que existe una gran pluralidad de recursos disponibles en el mercado, empezando por los créditos, licencias, autorizaciones, que se pueden movilizar. Por ello, abogó por flexibilizar la concesión de garantías distintas de la reales inmobiliarias, que son la figura que ha funcionado de manera eficiente en el mercado, pero que no agota todas las posibilidades del mundo de las garantías financieras.

El Colegio de Registradores ha reclamado reiteradamente una Ley de Garantías Mobiliarias. Hasta hace unos años, el sector del taxi obtenía financiación para comprar las licencias, que eran caras, igual que las farmacias, hipotecando la casa. Ahora se están dando en prenda las licencias, que son un mecanismo de garantía que evita la carga reiterada de hipoteca sobre hipoteca.

#### LA INSOLVENCIA FAMILIAR

Otro de los problemas planteados es el del fracaso de la Ley Concursal en lo que se refiere a las personas físicas. Se trata de una solución que existe en algunos países comunitarios como, por ejemplo Alemania, donde se abre un expediente sobre la insolvencia familiar cuando se considera que la situación se ha generado a pesar de que los deudores han actuado de buena fe y se busca una solución para que no tengan los deudores que estar pagando el resto de sus vidas. Es lo que se ha dado en llamar la *segunda oportunidad*.

A este respecto, Del Pozo explicó que hubo un congreso en Madrid hace un par de años, sobre el tema de la insolvencia familiar, en el que se dieron todo tipo de soluciones y eso produjo un esbozo de regulación, pero esas soluciones desaparecieron.

Con esta vía, aseguró que se evitaría uno de los grandes problemas que plantea la dación en pago, que es la panacea para el especulador, y razonó que “el que ha comprado su segundo, tercer, cuarto o quinto piso, con fines puramente especulativos, que haabi-

### LOS TAXIS SE ESTÁN FINANCIANDO CON GARANTÍAS MOBILIARIAS COMO LA LICENCIA

### HA EXISTIDO UNA EQUIVOCADA CONDESCENDENCIA AL PRESUPONER LA BUENA FE

do muchos, estaría encantado. Será los principales valedores de la dación en pago. ¡Tenga, ahí se queda con el piso, que a estos ya les he ganado! Hay que fomentar ese tratamiento individualizado para que no se le deba dinero toda la vida al banco. Y hay casos peores, situaciones abusivas propiciadas por prestamistas, que vemos en los Registros y que son dramáticas. Mientras no haya subasta electrónica y se atiende al insolvente, que puede seguir endeudándose o seguir obteniendo recursos, no habrá solución”.

#### CLÁUSULAS ABUSIVAS

También existe un serio problema con las cláusulas de los contratos de créditos hipotecarios en los que se incluye un despliegue de obligaciones que pueden *a priori* considerarse como abusivas y que determinan un poder para el banco ante los problemas de pago, dañinos para el consumidor. En el debate hubo acuerdo sobre la necesidad de legislar sobre ellas, sobre todo en asuntos como el establecimiento de un techo en el interés moratorio, que permita al registrador calificarlo para evitar que accedan al Registro tipos que el consumidor no está capacitado para negociar, porque éste es un sesgo psicológico que estudian los economistas.

Luis del Pozo explicó este fenómeno señalando que “cuando me caso no hago un pacto prenupcial porque no contemplo en ese momento la posibilidad de una crisis, pues lo mismo la hipoteca. Yo me fijo que me den las *perlas* y el interés, pero no me fijo en interés de demora o clausulado. Puesto que hay una asimetría legislativa, vamos a meternos de una manera razonable”.

“Ha habido en este tema una tan generosísima como equivocada condescendencia por parte de algún sector de la Administración. En concreto, la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) ha mantenido una interpretación según la cual había que presuponer la buena fe de quienes pactaban el contrato y, por lo tanto, entre una parte y otra, pero afortunadamente los tribunales están dando la razón a la necesidad de un control preventivo de las cláusulas”, afirmó Del Pozo.

El Derecho comunitario, por su parte, exige mecanismos eficientes para los casos en que manifiestamente las cláusulas son abusivas porque infringen una norma imperativa o que resulta contraria a los más elementales derechos de los consumidores y usuarios, tal y como defiende la legislación de consumo, que se purgen en el momento de la concesión y no judicialmente después en un proceso que puede durar diez o quince años.

Del Pozo comentó también que “no puede quedar al puro arbitrio del registrador en el momento en que entre la hipoteca en el Registro, decidir que cláusulas son abusivas y cuales no. Pero hay instituciones que sí que deben ponerse en marcha como, por ejemplo, el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, donde se inscriben las sentencias que declaran cláusulas nulas”.

Actualmente, los jueces se muestran muy sensibles a esta materia y están emitiendo numerosas sentencias en las que hacen públicas estas cláusulas, lo que permite no sólo al registrador calificar las escrituras y purgarlas, sino que también tienen una función

pedagógica tanto para el consumidor como para las entidades, de la que ha carecido el sistema en los últimos tiempos.

“Ha faltado la pedagogía de las cláusulas abusivas, ser conscientes de que no puede ir enriqueciéndose el clausulado de los contratos de manera imitativa o replicativa de todas las entidades de crédito, ganando en densidad un contenido de prestaciones que quedan todas cubiertas bajo el paraguas del vencimiento anticipado. También ha habido un escándalo social paralelo, por ejemplo, en el discutible tema de las cláusulas suelo”, expresó el registrador Mercantil.

#### LA SUBCOMISIÓN PARLAMENTARIA

Otro de los temas discutidos en la mesa versó sobre la idea expuesta por el diputado socialista y catedrático de Derecho Mercantil Jesús Quijano sobre la posibilidad de que la *subcomisión de vivienda* creada en el Parlamento apruebe la dación en pago para los casos en que la tasación realizada por un profesional vinculado a la entidad financiera supere en un 20 ó 30 por ciento lo que hubiese sido razonable a efectos del mercado.

Rafael Sanz, que aseguró que el BBVA no tiene ninguna tasadora vinculada, aseveró que no creía que esa fuese la solución, ya que sería insuficiente para abordar el problema, pero se podría estudiar.

#### LA REPESCA DE LOS INMIGRANTES

Finalmente, se abordó la actividad de los bancos para recuperar las viviendas de los inmigrantes que se han marchado a su país y han dejado de pagar. En estos casos sí que se está aplicando la dación en pago, aunque no existen cifras oficiales.

Para Rafael Sanz se trata de una muestra de que “es una solución para quien no va tener nada que aportar en el futuro”.

Para ver el vídeo del debate: [entre en www.economista.es/ecoley](http://www.economista.es/ecoley)



## Alberto Muñoz Calvo

Registrador de la Propiedad y miembro del Foro Justicia y Discapacidad

Integrar al mayor número de personas con algún problema de discapacidad en el trabajo diario de los registros es uno de los objetivos que se ha fijado Alberto Muñoz Calvo como representante del Colegio de Registradores en el Foro Justicia y Discapacidad. Un reto en el que ha puesto todo su empeño y para el que espera una decidida colaboración de todas las instituciones implicadas.

**U**sted es el representante del Colegio de Registradores en el Foro Justicia y Discapacidad, Institución creada en el año 2003. ¿Cree que se han cumplido los objetivos con los que nació el Foro?

Dada la amplitud de miras con la que está concebido, y sobre todo desde la perspectiva del colectivo tan amplio y heterogéneo de individuos en cuyo beneficio fue dise-

ñado, entiendo que la respuesta ha de ser negativa, y en ese sentido no dejan de recibirse quejas, sugerencias, nuevas propuestas e iniciativas que son objeto de discusión con el fin de intentar encontrar las respuestas jurídicas más adecuadas a las situaciones problemáticas que se plantean; pero eso no significa que la labor realizada hasta ahora haya sido estéril, ni mucho menos, y

como botón de muestra ahí están las numerosas actividades llevadas a cabo en pro de los derechos de las personas con discapacidad, entre las que destacaría el impulso que desde el Foro (incardinado en el seno del Consejo General del Poder Judicial) se ha dado en el establecimiento de Juzgados especializados en estas materias, en la formación de miembros de la Carrera Judicial (a través de los Cursos del Plan Estatal del propio Consejo) o, por citar un ejemplo de una concreta repercusión geográfica, pero de gran relevancia práctica, en la creación del Servicio de Orientación Jurídica a discapacitados y familiares (gracias al Convenio entre la

# “Es de justicia reconocer el mérito de cualquier actuación relevante en defensa de los derechos de las personas con discapacidad”

Yo destacaría de modo especial que, a raíz de la Convención de Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, hecha en Nueva York, se ha desencadenado un movimiento de reforma y acomodación de nuestro Derecho interno para adaptarse a sus exigencias, y en este punto la aportación crítica y constructiva que el Foro puede realizar resulta apasionante.

**El Colegio de Registradores forma parte activa del Foro. Además, tiene suscritos acuerdos con diversas instituciones para la integración de personas con discapacidad. ¿Son los Registros de la Propiedad y los Registros Mercantiles conscientes de la necesidad de incorporar a estos trabajadores al mundo laboral y social?**

Yo diría que en la misma medida que el resto de la sociedad; no cabe duda que, poco a poco, se ha producido un cambio de mentalidad positivo en pro de la integración pero, en definitiva, depende de la propia concienciación y sensibilidad de cada persona que esté al frente de cada Registro y de la receptividad que encuentre en el personal de su oficina el que se adopten medidas efectivas en este sentido. Haciendo auto-crítica, y si bien es verdad que la presente coyuntura económica no supone precisamente un escenario favorable, entiendo que, aunque a que a nivel corporativo el Colegio de Registradores ha suscrito como usted decía acuerdos con diferentes instituciones, la traducción práctica a nivel individual



C.A.M. y el Colegio de Abogados de Madrid).

## ¿Y queda mucho por hacer?

Como le decía, los objetivos de este grupo de trabajo y de debate, en el que están representadas no sólo diversas profesiones jurídicas,

sino también diferentes administraciones e instituciones relacionadas con este área que afecta tan directamente al bienestar de la sociedad en su conjunto, son tan ambiciosos, que siempre va a haber tareas y retos que acometer.

Alberto Muñoz Calvo junto a los trabajadores de su Registro en Madrid.

→ de nuestras oficinas, salvo honrosas excepciones, deja todavía bastante que desear. No manejo estadísticas y no puedo hablar a ciencia cierta, pero intuyo que el porcentaje de trabajadores con algún tipo de deficiencia en nuestros Registros será, con bastante probabilidad, como ocurre de modo generalizado, inferior al del que representa este segmento en el mercado de población activa de trabajo.

## **¿De qué manera puede ayudar la labor de las oficinas registrales a la integración de las personas con discapacidad?**

Abundando en mi reflexión anterior respecto de la contratación laboral, superando cada uno de nosotros los prejuicios y reticencias que podemos oponer frente a las aptitudes de una persona con algún tipo de limitación; hay suficientes perfiles de

puestos de trabajo en la oficina registral como para poder ser desempeñados con éxito por personas en diferentes situaciones de discapacidad, que sólo están esperando una oportunidad para demostrar su valía; a título de ejemplo, citaré la experiencia de mi compañero, amigo y predecesor como representante de nuestro Colegio en el Foro, José Antonio Jordana de Pozas, quien promo-

vió muy directamente el Convenio de colaboración con la Federación Española de Instituciones para el Síndrome de Down y tiene contratada en su Registro de Alcobendas a una trabajadora con este tipo de discapacidad intelectual, quien me ha manifestado su alto grado de satisfacción ante el compromiso y responsabilidad con que la misma desempeña las tareas que tiene encomendadas.

Por otro lado, la institución registral está abierta, como servicio de cara a la ciudadanía que es, a resolver los problemas que, en la esfera patrimonial inmobiliaria y mercantil, puedan afectar al mundo de la discapacidad.

**Y desde el punto de vista de las Administraciones, ¿se necesitarían más iniciativas legislativas para la integración de este colectivo?**

Sin duda que sí, aunque todas están en ello y hay en marcha diferentes proyectos normativos al respecto. No es un proceso que haya comenzado en estos momentos, aunque haya recibido, como decía antes, un impulso decisivo con la ratificación de la Convención de Nueva York. Si hablamos de integración, a escala general, ha habido importantes hitos legislativos estatales en los últimos tiempos, como pueden ser la llamada Ley de No Discriminación y Accesibilidad Universal, la de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, o la Ley de protección patrimonial de las personas

En la esfera del mercado de trabajo, las iniciativas deberían seguir incidiendo en la bonificación de las cotizaciones en concepto de seguros sociales, en las desgravaciones fiscales y en las ayudas económicas de todo tipo para incentivar la contratación



con discapacidad, que crea la figura del patrimonio protegido.

En la esfera del mercado de trabajo, esas iniciativas deberían seguir incidiendo en la bonificación de las cotizaciones en concepto de seguros sociales, en las desgravaciones fiscales y en las ayudas económicas de todo tipo para incentivar la contratación, que ya existen y son muy importantes, y que esperamos no se vean frenadas por el endeudamiento que padecen las Administraciones.

**Recientemente se han entregado los Premios del Foro Justicia y Discapacidad, que alcanzan este año su cuarta edición. MRW, la ONCE o la película María y yo han sido algunos de los galardonados. Este tipo de convocatorias son imprescindibles para difundir la labor de organizaciones como el Foro Justicia y Discapacidad. Pero, ¿está la sociedad preparada para la incorporación de las personas con discapacidad?**

Como ya manifesté antes, está más preparada que en tiempos pasados, pero seguro que lo va a estar mucho más en el futuro.

Precisamente es de justicia reconocer el mérito de cualquier actuación relevante en defensa de los derechos de las personas con discapacidad y su mejor integración social, tanto a título personal como en el ámbito de actuaciones corporativas, y los galardonados, con su compromiso, esfuerzo y dedicación, son el mejor ejemplo para seguir avanzando. ■

## IV CONVOCATORIA



Los premiados recogieron sus galardones de manos del presidente del Tribunal Constitucional, Pascual Sala y del presidente del Consejo General del Poder Judicial, Carlos Dívar.

## El Foro Justicia y Discapacidad entrega sus premios anuales

La sede del Consejo General del Poder Judicial fue el lugar elegido para la entrega de los premios que, en su cuarta convocatoria, ha otorgado el Foro Justicia y Discapacidad. En una ceremonia presidida por el presidente del Tribunal Supremo y del Consejo General del Poder Judicial, Carlos Dívar, quien estuvo acompañado, entre otros, por Pascual Sala, presidente del Tribunal Constitucional, y los vocales del CGPJ, Pío Aguirre, presidente del Foro Justicia y Discapacidad, y Manuel Torres Vela, vocal de dicho Foro, los galardonados recogieron sus premios como reconocimiento a una ímproba labor a favor de los discapacitados. Por parte del Colegio de Registradores, miembro fundacional del Foro Justicia y Discapacidad, estuvo presente María Josefa Pérez y Martín, directora

de Relaciones Institucionales del Colegio.

Durante la ceremonia, uno de los premiados, Rafael de Lorenzo, secretario general de la ONCE, abogó por que no hay que quedarse en la resignación y seguir luchando por todo lo que queda por hacer en materia de integración. La empresa de mensajería MRW recibió el galardón, en manos de su presidente, Francisco Martín Frías, por su apuesta decidida por la contratación de personas con discapacidad. Otro homenajeado fue la Orden Hospitalaria de San Juan de Dios. Pascual Piles, perteneciente a la Orden, agradeció el premio concedido y señaló que es un gran gozo estar al lado del que sufre y ayudarle. Finalmente, la película María y yo, obtuvo el galardón en el apartado de Comunicación Social. ■

# La Convención de las Naciones Unidas sobre los derechos de las personas con discapacidad

Alberto Muñoz Calvo

Registrador de la Propiedad

La Convención de Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, ratificada por España el 13 de diciembre de 2006, entró plenamente en vigor en nuestro país el día 3 de mayo de 2008; la misma reviste una capital importancia, siendo la primera Declaración Universal referente a los Derechos Humanos hecha en el siglo XXI. Como Estado firmante de la Convención, España se compromete a su debida aplicación, a remover los obstáculos de todo tipo (incluidos los legales) y a promover las medidas oportunas para el logro de los objetivos de este Tratado Internacional, sometiéndose al control, seguimiento y supervisión del Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, creado en el seno de Naciones Unidas, habiendo ratificado igualmente nuestro país el Protocolo Facultativo a la Convención referente al acatamiento de las funciones de este Comité, al que se viene informando puntualmente de los avances alcanzados.

La Convención de Nueva York alumbró una nueva concepción de la "discapacidad" (superándose trasnochadas definiciones propias de modelos caritativos o asistenciales), poniendo el énfasis en que esta situación nace de la interacción de dos factores, cuales son la existencia de personas con deficiencias y las barreras debidas a la actitud y el entorno que evitan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

Más allá de las críticas que, desde diferentes sectores, recurrentemente se vierten sobre su lenguaje retórico o ampuloso, sobre lo utópico o inalcanzable de sus objetivos, conviene recordar que en nuestro país casi un diez por ciento de la población se halla en esta situación de discapacidad, y es gracias en gran medida a la aprobación de la Convención que este colectivo social (inevitablemente en aumento por el cada vez más palpable envejecimiento demográfico) disfrutará, en la praxis, un mayor reconocimiento de sus derechos y su dignidad como personas: no sólo es que, conforme al artículo 10 de nuestra



Carta Magna, todos los derechos fundamentales recogidos en su Título I se han de interpretar de conformidad con el contenido normativo de este capital Tratado, sino que sus preceptos forman parte directa de nuestro ordenamiento interno (artículo 96 de la Constitución española).

Para comprender la trascendencia práctica de este último aserto basta con centrar la atención en el artículo 12 del Convenio de Naciones Unidas (de especial relevancia en el mundo del Derecho), que obliga a los Estados partes a asegurar que las medidas relativas al ejercicio de la capacidad jurídica respeten los derechos, la voluntad y las preferencias de la persona discapacitada, lo cual implicará una reforma de nuestra legislación civil por lo que atañe a la materia de modificación de la capacidad de obrar (desechándose la terminología de "incapacitación", y dotando de mayor precisión a las sentencias judiciales en cuanto a la categoría de áreas personales y patrimoniales respecto de las que se modifique la capacidad, sin extenderse más allá de lo estrictamente necesario), y asimismo un cambio de mentalidad en nuestros Tribunales de Justicia, dándose mayor preponderancia, frente a la institución de la tutela, a otras ya existentes como la curatela, u otras que se creen como medidas de apoyo y auxilio puntuales al discapacitado en la toma de decisiones, con respeto siempre al derecho de autodeterminación, a las individuales circunstancias y a las necesidades de la persona afectada. ■

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

# Legal English

In the last number we looked at the lexicon specific to tax law. In this one we shall examine:  
(III) CONTRACT LAW

# M

ost actions brought before civil courts arise from alleged torts (ilícitos extracontractuales), such as trespass (intromisión ilegítima/violación de la propiedad), nuisance (actividades insalubres o molestas, nocivas o peligrosas), negligence (falta de diligencia debida) or defamation (difamación), and breaches of contract (incumplimientos de contrato).

Essentially, all contracts entered into (celebrados) between persons, be they natural persons (personas físicas) or artificial persons (personas jurídicas), verbal or in writing, although some, such as the sale and purchase of real estate (compraventa de bienes inmuebles), must be made by deed (escritura pública), are binding (vinculantes) provided there is an intention to create legal relationships (relaciones jurídicas) between the parties and there is mutual consideration (prestación y contraprestación) – which must be valuable (a título oneroso) – between the promisor (oferente) and the promisee (aceptante). In addition, contracts must comply with (deben cumplir) certain legal

requirements (requisitos jurídicos), such as the capacity to contract (capacidad contractual).

A contract may be discharged by performance in accordance with its terms – in fact, this is the normal termination (resolución) of every contract – and may also be terminated by the expiration (extinción) of the time during which it is to remain operative. Contracts may also contain a provision (disposición) for early termination (resolución anticipada) allowing termination for breach of the contract after notice (notificación) and the passage of a period of time without curing (subsanan) the breach. A usual consequence of early termination is liquidated damages (indemnización por daños y perjuicios prefijada en un contrato).

A liquidated damages clause aims to avoid undercompensation by stating the amount of money which shall be payable in the event (supuesto) of a breach of contract. Such a clause enables those involved to know in advance the extent of their potential liability and to plan accordingly. In practice, though, the

courts have retained a jurisdiction to control the contents of such clauses. The rules which the courts have established are the following. If the clause represents a genuine pre-estimate of the loss which is likely to be suffered because of the breach, then it is a 'liquidated damages clause' and is enforceable. The sum stipulated in the clause is the sum recoverable, even though that sum may be greater or smaller than the actual loss. But if the sum stated in the clause is not a



**John Woodger**

Intérprete Jurado  
Ldo. en Derecho  
inglés y español



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**.



genuine pre-estimate of loss, it is a 'penalty clause' (cláusula penal) and is unenforceable.

Of course, early termination may be the consequence of other events that entail no damages, most notably novation (novación). A novation is a mutual agreement among all concerned parties to substitute a new contract in place of a valid existing agreement. A novation is often used when the parties find that payments or performance are impossible under

the terms of the original agreement, or the debtor will be forced to default (incurrir en impago) or go into bankruptcy unless the debt is restructured. Legacies, mortgages, negotiable instruments, and simple contractual debts may be discharged by novation.

A final special type of termination, also called retroactive termination, is that of rescission (rescisión). The right to rescind a contract seems to suppose not that the contract has existed only in ap-

pearance; but that it has never had a real existence on account of the defects which accompanied it; or which prevented its actual execution.

A contract cannot, in general, be rescinded by one party unless both parties can be placed in the same situation, and can stand upon the same terms as existed when the contract was made. The most obvious instance of this rule is where one party by taking possession has received a partial benefit from the contract. ■

# Una experiencia piloto de contrato de río en el Matarraña

El Matarraña es un afluente del Ebro en su margen derecha, que transcurre por las provincias de Teruel y Zaragoza, en un territorio de frontera, muy cercano a la vecina Cataluña.

En el año 2005 la Cuenca del Matarraña cerró un conflicto histórico entre distintos usuarios del agua motivado por el proyecto de construcción del embalse de Torre del Compte. El *Dictamen de la Fresneda*, que recogía el acuerdo alcanzado por las partes, sentó las bases de diálogo y respeto para la resolución de conflictos hidráulicos. En este contexto, surgió la posibilidad de ampliar la experiencia de la consecución de acuerdos en la planificación hidráulica a un proceso más amplio de participación y diálogo en torno al Matarraña.

El *Contrato de río* es una metodología participativa consistente en la obtención de un acuerdo voluntario suscrito por una serie de interlocutores públicos y privados que compromete a un proyecto común de gestión de una cuenca. Se basa en un proceso de participación

amplio, plural, coordinado con otras políticas y proyectos de ámbito territorial.

Hay que hacer notar que no hablamos de la Comarca del Matarraña, sino de la cuenca del río Matarraña, que abarca parte de territorio aragonés y parte de territorio catalán, con una pequeña incursión en la comunidad valenciana.

El territorio del Matarraña abarca *tres comunidades autónomas y 36 municipios enmarcados en la Demarcación Hidrográfica del Ebro*. Aunque el marco político es complejo, los habitantes del Matarraña son un buen ejemplo de diálogo y resolución de conflictos vinculados con los usos del agua, lo que le convierte en un territorio muy preparado para la realización de un proceso de participación por la mejora y el desarrollo sostenible en torno a un río.

Por otro lado, hay que destacar que estamos ante un proyecto que articula el debate en torno al río, pero que, para ser real y coherente, debe ampliar su objeto a todo lo referente a la ordenación del territorio. Difícilmente podrá hablarse del río sin debatir la política agrícola, ganadera, urbanística, etc.

Mientras que en Francia los contratos de río llevan aplicándose desde los años 70 y se encuentran recogidos en la legislación, en España no existe esta figura. De hecho, este Contrato de Río en el Matarraña, va a ser la primera experiencia piloto en el conjunto del territorio español.

En junio del año 2009, la Confederación Hidrográfica del Ebro encargó a Ecodes la puesta en marcha de un proceso de Contrato de Río, que se encuentra en estos momentos en fase de implementación.

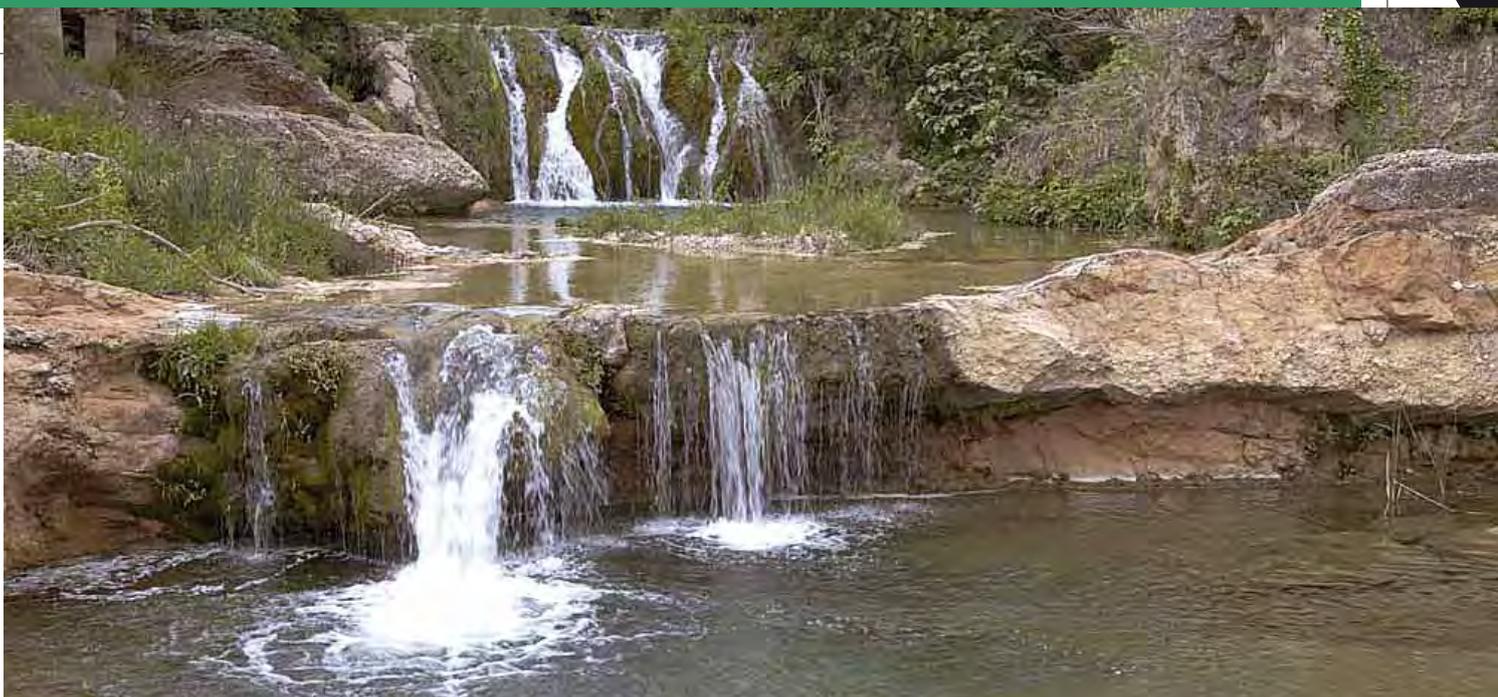
El contrato de río en el Matarraña supone un refuerzo al Plan de Demarcación del Ebro, respetando sus disposiciones y estableciendo un plan de acción a corto y medio plazo para garantizar la sostenibilidad ambiental del río.

La principal característica del contrato de río es que requiere de un proceso de participación amplio que garantice la concertación de unos objetivos de los que deriva un programa de acción. Por ello, el primer paso en la elaboración del contrato de río es la identificación de todas las entidades, públicas y privadas, vinculadas con el río como usuarios del mismo. Agricultores, ganaderos, pescadores; junto a ayuntamientos, las comarcas, las diputaciones provinciales, los gobiernos autonómicos; pero también las asociaciones culturales, de mujeres y por supuesto, los grupos ecologistas, constituyen un amplio panorama formado por más de cincuenta entidades, cuyas sensibilidades e intereses deben ser conciliados para llegar a alcanzar acuerdos sólidos.

Un grupo representativo de todos los actores conforma el *comité de río*, que cuenta, a su vez, con una *Junta Directiva*. El comité de río es el grupo de personas responsables de impulsar la elaboración del contrato mediante un amplio proceso de debate, que será conducido por la Junta Directiva. Una vez elaborado, el

El contrato de río en el Matarraña supone un refuerzo al Plan de Demarcación del Ebro, respetando sus disposiciones y estableciendo un plan de acción a corto y medio plazo para garantizar la sostenibilidad ambiental del río.





Comité de río debe dar seguimiento al cumplimiento de las acciones acordadas por cada una de las partes contratantes.

Adicionalmente, se ha considerado necesario crear un consejo técnico asesor que proporcione apoyo técnico al comité de río en la elaboración del contrato de río. Tanto en las fases iniciales como en el diseño de medidas concretas, el comité de río podrá apoyarse en el Consejo a la hora de solicitar opinión, contraste o cualquier valoración de carácter técnico.

La arquitectura institucional del Contrato de Río se completa con la Secretaría Técnica, a cargo de Ecodes, encargada de dinamizar el proceso, dar seguimiento al mismo, gestionar la logística y la comunicación, etc.

La puesta en marcha de este proceso comenzó, por encargo de la CHE y bajo la gestión de Ecodes, mediante una investigación que nos permitió testear la voluntad política y social en el territorio de llevar adelante esta iniciativa. Una vez comprobada y ratificada la disposición de todas las partes, se estudiaron otras experiencias de contrato de río en Francia, para establecer una línea de colaboración con otros contratos de río y poder aprender de las experiencias ya existentes.

Conforme el proceso avanzaba, se podía comprobar cómo el interés de la zona iba en aumento, lo que posibilitó que el día que se constituyó el comité de río, las más de 50 entidades acudieran a la cita y pusieran en marcha la dinámica de debates y discusiones.

Mientras que en Francia los contratos de río llevan aplicándose desde los años 70 y se encuentran recogidos en la legislación, en España no existe esta figura. De hecho, este contrato de río en el Matarraña, va a ser la primera experiencia piloto en el conjunto del territorio español

De acuerdo con el diagnóstico elaborado por los agentes políticos y sociales del territorio, se han establecido cuatro grupos de trabajo: uno dedicado a trabajar sobre la calidad de las aguas, otro especializado en gestión del ecosistema hidráulico, un tercero sobre patrimonio y un cuarto grupo que llamamos de "visión global" encargado de coordinar y encajar el proceso de contrato de río con otros procesos similares que existen en la zona como la Carta del Paisaje, el Plan de Desarrollo Rural sostenible o las Agendas 21, entre otros.

Actualmente, los grupos han comenzado a trabajar en cada uno de estos cuatro ámbitos, partiendo de informes técnicos elaborados por expertos en cada una de las materias, y articulando un proceso de debate que debe llevar a la consecución de los pertinentes acuerdos. La primera meta está ya a la

vista: aportar a la Confederación Hidrográfica del Ebro, dentro del proceso de exposición pública del Plan de Demarcación, una tabla de prioridades de medidas consensuada por toda la cuenca del Matarraña.

El proceso de contrato de río en el Matarraña ha echado a andar consciente de sus fortalezas y debilidades, pero con la seguridad que da saber que parte del propio territorio, que lo ha hecho suyo, y que ve en él una herramienta de primer orden para planificar el desarrollo de la zona desde los criterios de sostenibilidad.

**\*Toda la información del contrato de río y su evolución, puede seguirse a través de <http://www.contratoderiomatarraña.org>.** ■

**Cristina Monge**  
Directora de Proyección  
Externa de Ecodes

# 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

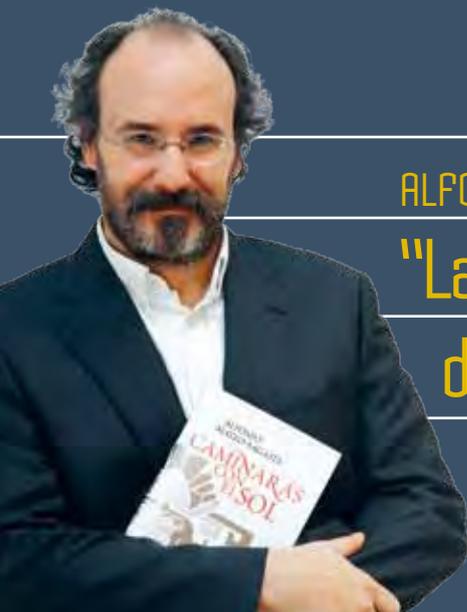


**entreculturas**

ONG JESUITA PARA LA EDUCACIÓN Y EL DESARROLLO

**902 444 844**

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



ALFONSO MATEO-SAGASTA

## “La literatura saldrá adelante de una u otra forma”

Gran lector y conocedor de la literatura, es fiel al ambiente y a la atmósfera de un determinado período. Piensa que la historia es interpretación de los datos, y por tanto maleable. ■ P. 158

### 2ª EDICIÓN DEL PREMIO Abogados de novela

El objetivo de este premio es el de la divulgación del mundo en que se desenvuelve la actividad de los abogados, con calidad literaria, que ayuden al lector a profundizar en el conocimiento de esta profesión y sus ámbitos de actuación, valores, proyección y trascendencia social de su función. El 21 de febrero se falló su segunda edición y el jurado eligió por unanimidad la novela *La melancolía de los hombres pájaro* de Juan Bolea como ganadora. ■ P. 154



Agustín Sánchez Vidal y Matilde Asensi, premios Internacionales de Novela Histórica y de Honor Ciudad de Zaragoza 2011

168



Agustín Sánchez Vidal

“He trabajado sobre una historia real y eso es una gran responsabilidad con el lector” P. 166

### Música

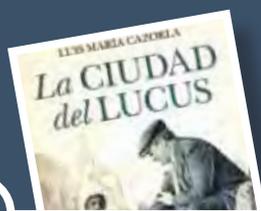
El Bach de Sokolov y otras noticias

164

### Exposiciones

El color de la seda

169



162

#### La ciudad del Lucus

Luis María Cazorla  
¿Cuál es la ciudad del lucus del título? Pues no es otra que Larache, donde transcurre buena parte de la extensa, interesante y, sobre todo, muy bien documentada novela de Luis María Cazorla.

#### El embajador de Medina Azahara

María Amor y Javier Martín Fernández  
Incide de manera apasionada y apasionante, y con rigor, en las pasiones e intrigas de la corte de uno de los más poderosos señores de Al Andalus.

#### El hombre intranquilo

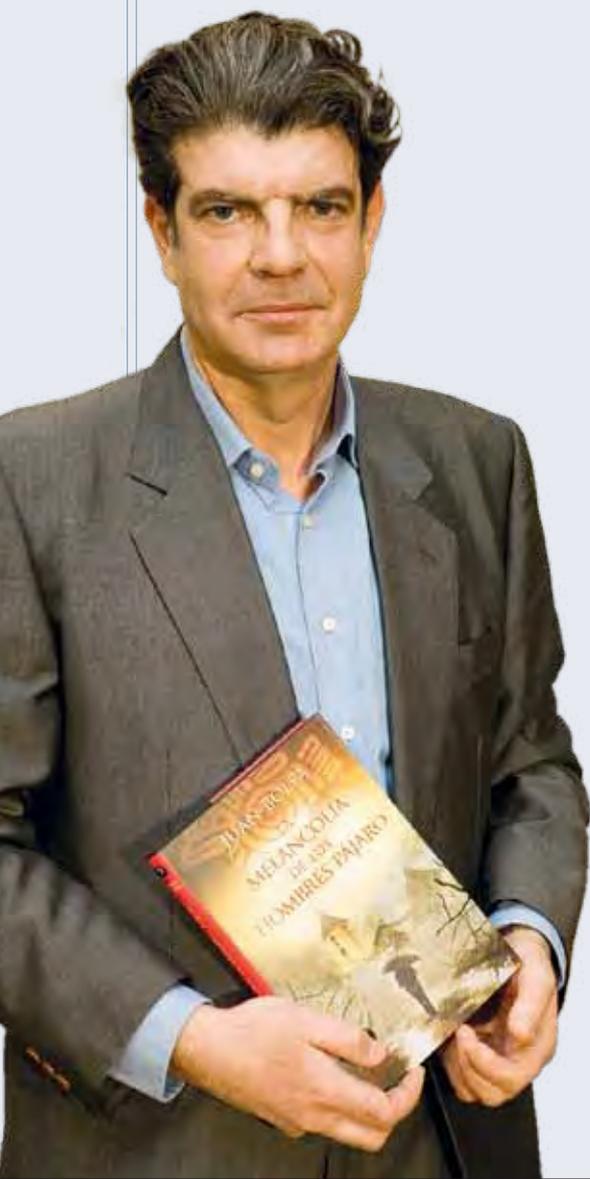
Ana Lanuza  
Analiza el proceso de cristalización del New Deal en torno a un ideal de vida familiar y, sobre todo, de maternidad, que se sustentaba en una profunda percepción cristiana.

#### Una historia moral del rostro

Belén Altuna  
Este ensayo nace de una fascinación, la de intentar descodificar las claves de nuestro rostro en lo que de individualidad, espíritu o alma contiene. Como “facies” o espejo del alma.

# La melancolía de los hombres pájaro

Sale "absuelta" del juicio sumarísimo celebrado en el TSJ de Madrid



**E**n una informal y original presentación de la novela *La melancolía de los hombres pájaro*, del escritor Juan Bolea, ganadora del II Premio Abogados de Novela, organizado por el Consejo General de la Abogacía Española, la Mutualidad de la Abogacía y Ediciones Martínez Roca, ésta ha salido "absuelta", con "todos los pronunciamientos favorables" durante un juicio simulado a la obra celebrado en el Tribunal Superior de Justicia de Madrid este jueves 24 de marzo.

En el juicio, en el que el presidente de la Abogacía, Carlos Carnicer, el presidente de la Mutualidad, Luis de Angulo y la directora general de Martínez Roca Ediciones, Carmen Fernández de Blas, han actuado "como" jueces; el escritor y presidente del Jurado del Premio Abogados de Novela, Lorenzo Silva, ha hecho las veces de fiscal y el decano del Colegio de Abogados de Vizcaya, Nazario de Oleaga, ha realizado las labores de abogado defensor del acusado, Juan Bolea, finalmente se ha declarado a la obra absuelta de todos los cargos, aunque Carmen de Blas ha propuesto una condena de "no menos de tres

meses y no más de seis" en los que el autor debe aceptar todas las entrevistas, conferencias y presentaciones que le pidan los organizadores del concurso.

El "juicio" se inició con la presentación de la única prueba argumental: el acta en el que el jurado del Premio, reunido el pasado 21 de febrero, decidía que la novela *La melancolía de los hombres pájaro* era la ganadora de esta edición de entre las 151 recibidas para hacerse con el premio.

En el trámite de conclusiones, Lorenzo Silva aseguró que mantenía la acusación contra el compareciente, por haber "perpetrado una novela firmada con su nombre, nada menos que policíaca, una desfachatez por haber realizado una obra narrativa en este género, destinado al entretenimiento, que persigue distraer varias horas de la vida de las personas para sumergirse en peripecias ficticias y conflictos imaginarios", en el que además "concorre el agravante del elemento del viaje, otro pasatiempo destructivo para la persona, porque no hay nada más pernicioso que viajar, ya que erosiona el planteamiento y la visión del mundo". Pero lo peor para el "fiscal" es que "el personaje relevante de la novela es un abogado, un personaje repudiado por la sociedad, como queda claro en la cantidad de chistes y dichos que existen en el acervo popular", por lo que consideró que "hay elementos suficientes para declarar culpable" al autor.

Posteriormente, fue el turno del abogado defensor, Nazario de Oleaga,

**El "juicio" se inició con la presentación de la única prueba argumental: el acta en el que el jurado del Premio, reunido el pasado 21 de febrero, decidía que la novela "La melancolía de los hombres pájaro" era la ganadora de esta edición de entre las 151 recibidas para hacerse con el premio**

# 2ª edición del premio Abogados de novela 2010

**E**l objetivo que se persigue con la creación de este premio es el de la divulgación del mundo en que se desenvuelve la actividad de los abogados, con calidad literaria, que ayuden al lector a profundizar en el conocimiento de esta profesión y sus ámbitos de actuación, valores, proyección y trascendencia social de su función.

El pasado 21 de febrero se falló la segunda edición del **Premio Abogados de Novela 2010** con un jurado compuesto por los escritores Lorenzo Silva, Miguel Ruiz, Mamen Gurruchaga (ganadora de la I Edición), Silvia Grijalba así como José Calbrús Lara (Vocal de la junta de Gobierno y Presidente de la Comisión de Buen Gobierno y Auditoría Interna de la Mutualidad de la Abogacía), Nazario de Oleaga (Decano del Colegio de Abogados de Vizcaya) y Carmen Fernández de Blas (directora editorial de Ediciones Martínez Roca Grupo Planeta). El jurado falló por unanimidad en favor de la novela **La melancolía de los hombres pájaro** de Juan Bolea erigiéndola como ganadora. ■



**PREMIO  
ABOGADOS  
DE NOVELA**

que aseguró que “todos los elementos expuestos por el ministerio público son ciertos, pero están interpretados en el ámbito contrario al que hay que interpretarlos”. Además, señaló que “de lo único de lo que no se le ha acusado es de reincidencia, cuando concurre esta circunstancia, ya que el autor nos ha hecho disfrutar con otras muchas novelas”. De Oleaga destacó que la novela “describe el espíritu del Premio, que no es otro que poner en valor el valor de los abogados”, ya que “nadie puede poner en tela de juicio el papel del abogado en la novela”. Por ello, pidió su absolución “con todos los planteamientos favorables” porque “es de Justicia que Juan Bolea sea acreedor al Premio de Abogados de Novela”.

## LA VISIÓN DE LOS “JUECES”

Tras los argumentos de acusación y defensa, el presidente de la Mutualidad de la Abogacía, Luis de Angulo, señaló que si bien la novela ganadora

de la anterior edición, *La Prueba* de Carmen Gurruchaga “nos permitió conocer cómo son y cómo viven los integrantes jóvenes de un despacho de abogados”, con la novela de Juan Bolea “se pueden apreciar los

El premiado recibe la felicitación de Carlos Carnicer, presidente del Consejo General de la Abogacía.





El "acusado", Juan Bolea, utilizó su turno de palabra señalando que echa en falta una figura como Perry Mason en la literatura española, y por eso con su novela quiso "trasladar al público la labor

de un abogado de verdad", como su personaje, que "tiene profundas convicciones, pero que algunos cambios le hacen tener conflictos internos personales".



conflictos internos de un abogado maduro. Un abogado distinto, en un mundo no menos apasionante" que la anterior novela.

"Auguro un gran éxito editorial porque la obra lo merece", aseguró, al tiempo que deseó que "en futuras ediciones del Premio, sigamos encontrando novelas que den a conocer nuestro oficio" a la sociedad. Por tanto, se pronunció "a favor del acusado, con todos los pronunciamientos favorables".

La "juez" Carmen Fernández de Blas planteó en su turno tres cuestiones al autor: "si la instigadora de la novela ha sido Agatha Christie; por qué una intrusa como Martina De Santo (inspectora de policía protagonista de varias novelas de Bolea) se ha colado en una trama protagonizada por un abogado, y cuales han sido las verdaderas razones para concurrir en este Premio".

Finalmente, Carlos Carnicer destacó la satisfacción personal que le producía que el premio se lo haya llevado Juan Bolea, ya que su padre, presente en el acto, fue presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Zaragoza y durante mucho tiempo "fue considerada la mejor sala de Justicia de Aragón".

Sobre la novela, destacó que "toca todos los aspectos que configuran una sociedad civil", como las personas con una gran ética como el personaje del profesor, "el sector algo más inhumano, las personas que apenas se nota, pero dirigen una familia, los grandes profesionales y sobre todo el abogado de éxito, con una gran ética también, aunque con conflictos personales". Sobre este, señaló que "me ha encantado que sea penalista, y que defienda al profesor cuando simplemente sospecha de su inocencia, lo que quiere decir que pesa más la presunción de inocencia, y no la de culpabilidad" que es lo que suele ocurrir.

## Su obra

Editado en una veintena de países y considerado uno de los actuales renovadores de la novela de intriga, es autor de una docena de novelas de diversos géneros, desde el relato de aventuras (*Mulata*, *El color del Índico*), el thriller político (*El manager*, *El gobernador*), la intriga psicológica (*Orquídeas negras*) o la serie policial protagonizada por Martina de Santo (*Los hermanos de la costa*, *La mariposa de obsidiana*, *Crímenes para una exposición* y *Un asesino irresistible*). ■

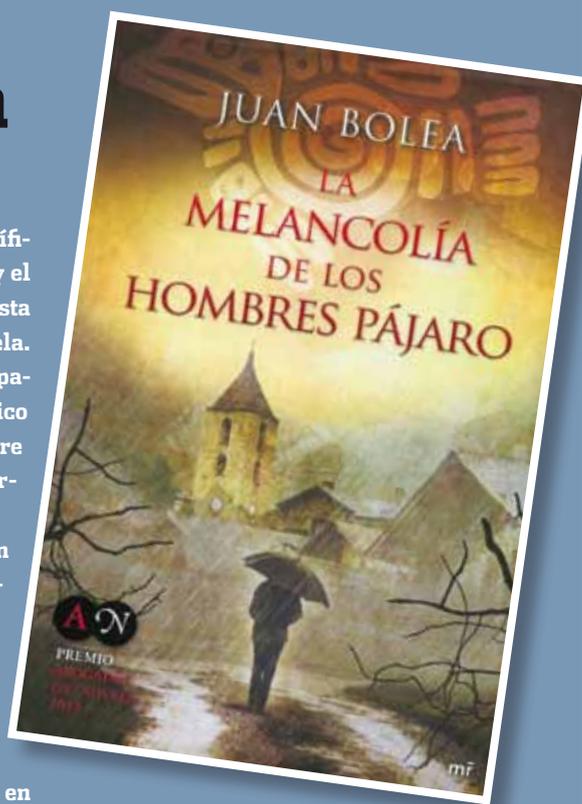


# Hombres Pájaro en la Isla de Pascua

**S**ituada a 17.000 kilómetros de España, en medio del Pacífico, la Isla de Pascua es el lugar más alejado del planeta y el escenario elegido por el autor, Juan Bolea, junto con la costa de Cantabria, para vertebrar los trepidantes capítulos de la novela. Hasta la isla, entre otros personajes viajarán un empresario español, Francisco Camargo, con fuertes intereses en el sector turístico y financiero, y su abogado Jesús Labot, cuya permanente lucha entre la ética profesional y las operaciones económicas de su cliente aborda una de las reflexiones morales de la novela.

Las contrapuestas personalidades de estos dos protagonistas irán preparando a los lectores para una serie de dramáticos acontecimientos que trastornarán por completo sus vidas y las de sus familias, emparentadas entre sí. En cuanto el primer asesinato golpee la trama, irá tomando las riendas de la acción la inspectora Martina de Santo, personaje muy conocido y admirado por los lectores españoles. Una mujer independiente y valerosa, cuya ya acreditada capacidad para resolver casos complejos, brillará en esta ocasión de forma luminosa. El lector tendrá que esperar a la última página para dejarse asombrar por un desenlace verdaderamente extraordinario, digno de la mejor tradición de la novela policíaca clásica.

Múltiples episodios y pintorescos personajes, como los líderes indígenas de la comunidad rapa nui, los arqueólogos especializados en los "moais" de la Isla de Pascua, el embajador de España en Chile o una escritora de novelas policíacas en cuyo trazado Juan Bolea demuestra su virtuosismo en la elaboración de caracteres, dotarán a esta premiada novela de amenidad, dinamismo, enigma y profundidad. ■



► *La melancolía de los hombres pájaro*

Juan Bolea

MR Narrativa, 2011

"Existen abogados de novela de todos los días, que salen a la calle para ver quién necesita que se defiendan sus derechos", aseguró. Para finalizar, señaló su satisfacción por la existencia del Premio, ya que "hemos sabido promocionar la Abogacía de una manera original", y "de alguna manera transmitimos a la sociedad que tenemos ganas de hacer cosas de manera altruista".

## LAS PALABRAS DEL "ACUSADO"

El "acusado", Juan Bolea, utilizó su turno de palabra señalando que echa

en falta una figura como Perry Mason en la literatura española, y por eso con su novela quiso "trasladar al público la labor de un abogado de verdad", como su personaje, que "tiene profundas convicciones, pero que algunos cambios le hacen tener conflictos internos personales".

Según explicó "quise destacar el concepto de defensa de la defensa, que es lo que más me impresiona de un abogado, que defiende a quien sea, aunque sea un monstruo y probablemente siga siéndolo siempre, porque cree que es una pieza fundamental

sin la que algún inocente puede ir a la cárcel".

Bolea reiteró que aunque hay muchos ejemplos de grandes personajes abogados en la literatura anglosajona, aún no es así en la española, aunque señaló que "el Premio puede dar pie a que se cree".

El autor se mostró "muy satisfecho con la novela, sobre todo del final", y aseguró que "he disfrutado muchísimo" escribiéndola. "Haré lo posible para que los abogados pasen a ser protagonistas de la literatura española", finalizó. ■

# Alfonso Mateo-Sagasta

ESCRITOR

“La literatura saldrá adelante de una u otra forma”

Gran lector y conocedor de la literatura, es fiel al ambiente y a la atmósfera de un determinado período. Piensa que la historia es interpretación de los datos, y por tanto maleable.

**R**egistradores de España se ha acercado a dialogar con Alfonso Mateo-Sagasta, sobre su novela *Caminarás con el sol*, recientemente galardonada, y la situación actual del mundo del libro.

**¿Qué le aporta como escritor el III Premio Caja Granada de Novela Histórica que ha recibido recientemente?**

Un gran estímulo, sin duda. Yo suelo tardar entre dos y tres años en escribir una novela, a lo largo de los cuales me pregunto infinidad de veces si lo que hago le interesará a alguien más. Te puedes imaginar que cuando al final recibes un reconocimiento como ese, la alegría es tremenda.

***Caminarás con el Sol*, es la biografía de Gonzalo Guerrero. ¿Por qué su interés por este personaje que es denostado en la historia oficial española?**

Gonzalo Guerrero fue denostado por sus contemporáneos, pero no creo que lo sea por los españoles actuales ni por la historiografía actual. A mí me parece un personaje de aventuras maravilloso, el prototipo de hombre valiente capaz de enfrentarse a todos y de arriesgar su propia vida por defender lo que le parece justo. De niños todos hemos soñado con un héroe así.

**¿Cuál ha sido su fuente para describir de forma tan meticulosa la vida más cotidiana de las culturas maya?**

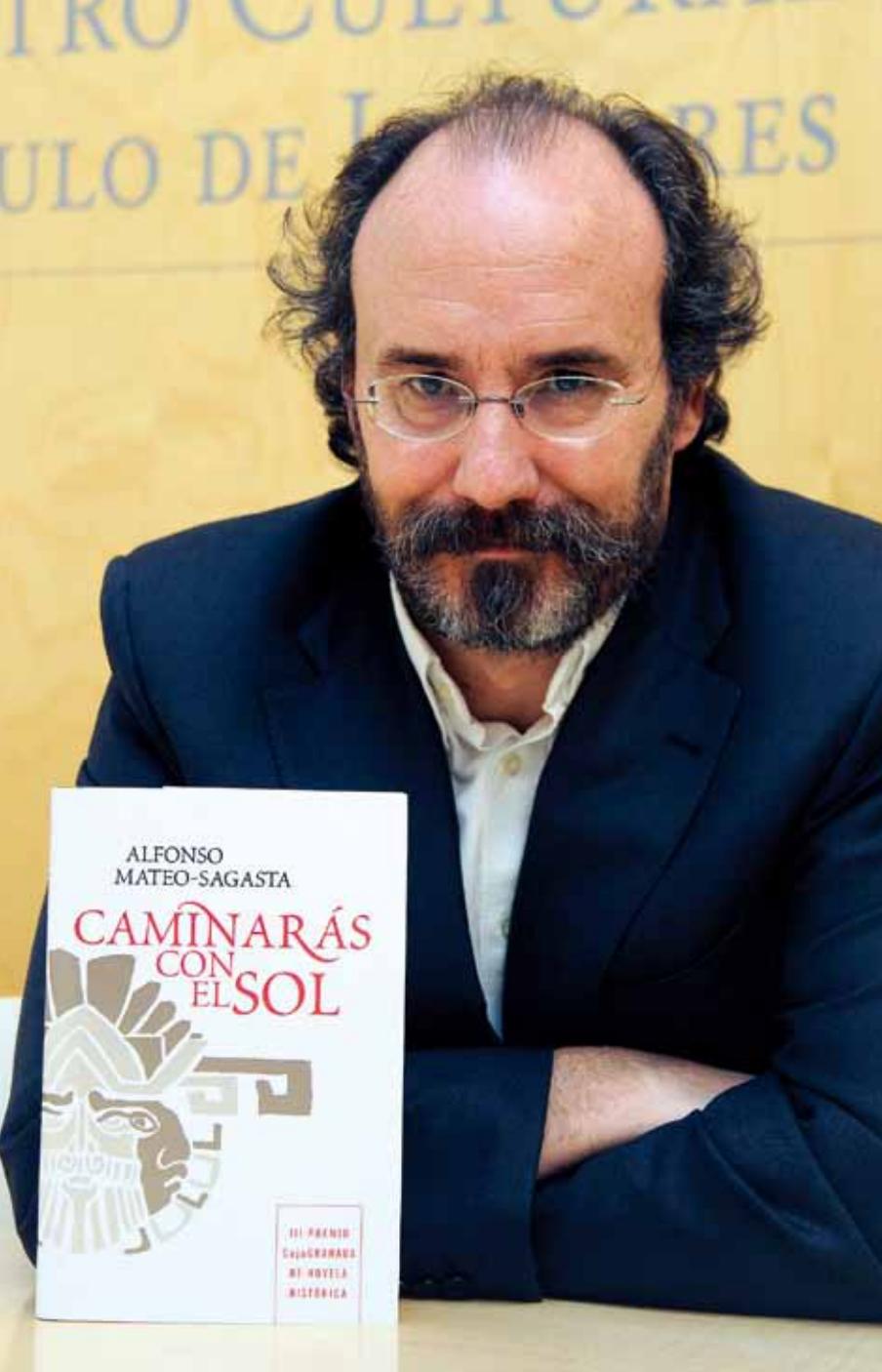
Sobre todo las Crónicas de Indias, son una fuente maravillosa de información, y luego los estudios arqueológicos y antropológicos de los pueblos que aún habitan las tierras mayas.

**¿Por qué hay tan pocas novelas sobre las culturas establecidas en la América precolombina?**

Es verdad que da la sensación de que a pesar de la riqueza que hechos y personajes del periodo no hay una literatura muy abundante, pero creo que sí hay buenas novelas. Quizás sean más abundantes las que tratan el mundo mexicano, o azteca, aunque en general están escritas en relación a la llegada de los españoles. También hay maravillosas novelas sobre conquistadores en Sudamérica, como por ejemplo *La aventura equinoccial de Lope de Aguirre* de Sender o la más reciente *El país de la canela* de William Ospina. Se me viene también a la cabeza una preciosa novela de J.J. Saer, *El entonado*, que aborda la vida de una tribu de indios caníbales, aunque el narrador sea un europeo.

**¿Hasta qué punto le ha preocupado ser fiel a la Historia en su historia?**

Soy fiel a un ambiente, a una atmósfera, no a la Historia. Tal y como yo la concibo la Historia es interpretación de los datos, y por tanto es maleable. Por otra parte, aunque respeto el marco espacial y temporal, en la novela aprovecho para desarrollar esos agujeros negros que aparecen en las crónicas y que sólo pueden



## Perfil

Alfonso Mateo-Sagasta (Madrid, 1960) es licenciado en Geografía e Historia, especialidad de Historia Antigua y Medieval por la Universidad Autónoma de Madrid. Trabajó como arqueólogo, fue cofundador de la librería Tipo, especializada en arqueología y antropología, y editor de la revista *Arquítica*.

Es autor de *El olor de las especias* (2003); *Ladrones de tinta* (2004) que fue galardonada en 2005 con el Premio Internacional de Novela Histórica Ciudad de Zaragoza y el Premio Espartaco de Novela Histórica; *El gabinete de las maravillas* (2006), ganadora también en el año 2007 del Premio Espartaco, y *Las caras del tigre* (2009); novelas que han merecido el reconocimiento de la prensa especializada y el favor del público. ■

ser rellenados satisfactoriamente por la ficción.

**En su novela el uso de la violencia en la guerra y en la cotidianidad de la vida está muy presente entre los mayas y entre los españoles. ¿Tiene la sensación haber sido muy explícito en su descripción de la violencia?**

La sensación y la voluntad. En *Caminarás con el sol* describo un proceso de aculturación de un náfrago desde que ve sacrificar a sus compañeros en la playa abriéndoles el pecho y sacándoles el corazón, hasta que seis años más tarde es él quien hunde la mano en el pecho de

otro hombre. Esa evolución implica un grado enorme de violencia, y para asimilarla, el protagonista tenía que ser un hombre violento, como eran los europeos que cruzaban el Mar Tenebroso en busca de fortuna. La conquista de América fue un choque salvaje donde confluyó la violencia de Europa alimentada por las guerras de Granada y Nápoles, con la violencia mesoamericana de unas tribus militaristas en guerra continua y con una religión truculenta. Todo eso está en la novela, y al mismo tiempo espero haber acertado a mostrar también la enorme epopeya que fue.

**El mecenazgo y apoyo de instituciones públicas se ha visto afectado por la crisis. ¿Cómo puede a la larga afectar esto a la literatura y otras artes?**

No sé cómo afectará a otras artes, pero creo que la literatura saldrá delante de una u otra forma. Para escribir no hace falta una gran inversión.

**¿Cómo trabaja para preparar una novela? ¿Concretamente cuál es su forma de trabajo? ¿En qué proyecto trabaja en estos momentos?**

Leo mucho. Si lo que quiero sacar adelante es una novela con una estructura policíaca, no me pongo a escribir si no tengo claro el final. ➔



## Caminarás con el sol

➔ Entre tanto leo historia y ensayos y voy tomando nota de todo lo que me llama la atención porque nunca se sabe lo que puede venir bien. Además procuro leer literatura del periodo a tratar, es el mejor modo de encontrar situaciones, decorados y personajes que de otro modo nunca se te habrían ocurrido. En este momento trabajo en una historia de espías protagonizada por un viejo conocido, Isidoro Montemayor, el protagonista de *Ladrones de tinta* y *El gabinete de las maravillas*, así que ahora devoro todo libro de espías que cae en mis manos.

**La novela histórica como género se ha convertido en un boom imparable. ¿Qué momento de la historia de España le parece más atractivo hoy para inspirarse?**

Yo me lo paso especialmente bien escribiendo sobre el siglo XVII, pero creo que cualquier periodo puede resultar apasionante si se estudia a fondo. En realidad ni siquiera elegí yo

En noviembre de 1536, el gobernador de Guatemala informó aliviado de la muerte de Gonzalo Guerrero, el español que llevaba años creando problemas a los conquistadores en las selvas del Yucatán. Pero, ¿quién era ese personaje singular que al frente de un ejército maya había cruzado el golfo de Honduras para luchar contra quienes habían sido sus compatriotas?

Dos décadas antes, una carabela naufragó al sur de Jamaica y el mar empujó a los supervivientes hacia la costa de una tierra desconocida donde fueron capturados y esclavizados por una partida de guerreros. Ocho años más tarde, solo dos de aquellos hombres seguían con vida: Jerónimo de Aguilar que, llegado el momento, no dudó en incorporarse al ejército de Hernán Cortés; y Gonzalo Guerrero, quien, pese a intuir su destino, decidió permanecer hasta el final al lado de aquellos que lo habían esclavizado.

¿Traidor o héroe? Tal vez fuera ambas cosas, o quizás solo un hombre capaz de mirar con otros ojos el convulso mundo que le rodeaba. ■

la época en la que mejor trabajo, en mi camino se cruzó el Quijote, luego Avellaneda, y lo demás vino rodado.

**¿Como lector y como escritor cómo ve el futuro del libro?**

Como lector no tengo ningún problema, hay muchos más libros escritos de los que sería capaz de leer en varias vidas. Como escritor, creo que nos enfrentamos a un cambio profundo en el mundo del libro que va a ver alterados todos sus estamentos: editores,

distribuidores, libreros y por supuesto escritores. Las nuevas tecnologías están modificando muchos negocios tradicionales, no debe extrañarnos que afecte también al sector del libro. Lo único que tengo claro es que cada generación necesita a sus narradores, así que de una u otra forma seguiremos haciendo lo que sabemos.

**Usted ha recibido numerosos premios de novela histórica, entre ellos el Premio Espartaco de novela histórica y el Premio Internacional de novela de Zaragoza. ¿Cuál es su ambición como escritor?**

Yo me siento muy afortunado con lo que he logrado hasta el momento, así que ahora me conformo con poder seguir escribiendo lo que quiero y al ritmo que necesito, que no es poco. ■

**Creo que nos enfrentamos a un cambio profundo en el mundo del libro que va a ver alterados todos sus estamentos: editores, distribuidores, libreros y por supuesto escritores**

## 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)



# La ciudad del Lucus

## Luis María Cazorla

**C**uál será, se preguntarán los lectores, esta ciudad del Lucus del título? Pues no otra que Larache, donde transcurrirá buena parte de la extensa, interesante y, sobre todo, muy bien documentada novela de Luis María Cazorla.

Allí, en Larache, en 1910, el desembarco de tropas ordenado por el entonces presidente Canalejas inauguró el que iba a ser el Protectorado Español en el norte de África. Una etapa ciertamente apasionante, aunque poco conocida por el gran público, a la que ahora podemos acercarnos gracias a los episodios y descripciones de una narración que, al igual que sucede en toda novela, mezcla testimonios y personajes reales, como el teniente Fernández Silvestre o el líder Ahmed el.Raisuni, con caracteres

imaginarios. Entre los numerosos personajes de ficción destacará Ninet, un comerciante alicantino que, con el cambio de siglo, decide emigrar a Larache para abrirse camino en el difícil mundo del comercio.

Militares, políticos, misioneros, rebeldes... Toda una amplia panoplia de tipos discurre y anima *La ciudad del lucus* con destacado colorido y viveza narrativa, en la tradición de la mejor novela histórica. También los escenarios, Larache, Tetuán, Tánger o Alcazarquivir tienen mucha importancia. El autor, nacido en Larache, conoce perfectamente las características de estas ciudades, sus zocos y mezquitas, la forma de comportarse y actuar de sus familias y clanes, de sus líderes espirituales y tribales, así como lo que pensaban de los españoles y de sus intenciones colonizadoras. El resultado es una trepidante trama de intereses contrapuestos y sentimientos de toda índole que captará de principio a fin el interés de los lectores.

A lo lejos, en otro plano de la narración, como oculta por el sol del desierto, permanecerá en todo momento la



sombra de España. Una España abatida por los recientes desastres coloniales y la pérdida de Filipinas, Cuba y Puerto Rico, que buscará en Marruecos resarcirse de tantos reveses internacionales y participar, entre el resto de grandes potencias, en el reparto político y militar del continente africano.

Catedrático de Derecho Financiero y Abogado del Estado, Luis María Cazorla, autor de una variada bibliografía jurídica, ha publicado asimismo varios títulos de ficción, como los libros de relatos *El proyecto de ley y once relatos más*, *Cuatro historias imposibles* o las novelas *Ni contigo ni sin ti* y *Cerca del límite*, ésta última finalista del Premio literario "Javier Tomeo". ■

Por J.B.



## Perfil

Es doctor en Derecho con premio extraordinario, Catedrático de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad Rey Juan Carlos, Abogado del estado, Letrado de las Cortes generales e Inspector de los Servicios del Ministerio de Economía y Hacienda. En la actualidad es Secretario General y del Consejo de Bolsas y Mercados Españoles, y socio director del despacho Cazorla Abogados. También es Vicepresidente del Consejo Editorial de Aranzadi Thomson Reuters, y Académico de Número de la real Academia de Jurisprudencia y Legislación.

Autor de más de veintidós libros jurídicos y sociológicos, también lo es de los libros de relatos *El proyecto de ley y once relatos más* y *Cuatro historias imposibles*, y de la novela *Ni contigo ni sin ti*. Fue finalista del Premio Internacional de Novela Javier Tomeo en 2007, con su novela *Cerca del límite*.

Ha ocupado, entre otros cargos, los de Secretario General del Congreso de los Diputados, Director General del Gabinete Técnico del Ministro de Hacienda, Vicepresidente primero del Comité Olímpico Español, y miembro de la Comisión Jurídica del Comité Olímpico Internacional. Hijo de larachense y nacido también en Larache, es un profundo conocedor de Marruecos y su entorno. ■

## El embajador de Medina Azahara

Las ruinas de Medina Azahara siguen siendo una rica fuente de inspiración para recrear de forma legendaria o novelesca los esplendores de la Andalucía omeya.

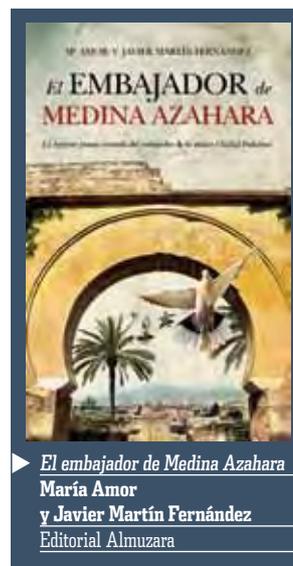
En esa línea, dos hermanos, María Amor y Javier Martín Fernández, se han aplicado a la tarea de colorear con palabras sus venerables salas y capiteles, y con vibrantes episodios y documentados capítulos la corte de Abderramán III.

El resultado es una magnífica novela titulada *El embajador de Medina Azahara* (editorial Almuzara). Su argumento incide de manera apasionada y apasionante, con el rigor y, al mismo tiempo, con la amenidad de la mejor novela histórica, las pasiones e intrigas de la corte de uno de los más poderosos señores de Al Andalus.

A raíz de la visita oficial que en el año 950 realizase a Córdoba la embajada del rey Otón I de Alemania, los autores, con el auxilio de la imaginación y de una cuidada prosa, nos sumergen en la vida pasada, perfumada de intrigas y jazmines, de la que en vísperas del primer milenio era una de las más importantes ciudades del mundo.

María Amor Martín Fernández (Córdoba, 1960) es profesora titular de la Escuela Universitaria de Magisterio de Sagrado Corazón, adscrita a la Universidad cordobesa. Por su parte, Javier Martín Fernández (Córdoba, 1959) es catedrático de Derecho Financiero y Tributario. Ambos son asimismo autores de una novela, *El ombligo*, y de un libro de relatos, *Crónicas furtivas*. ■

Por J.B.



*El embajador de Medina Azahara*  
María Amor  
y Javier Martín Fernández  
Editorial Almuzara

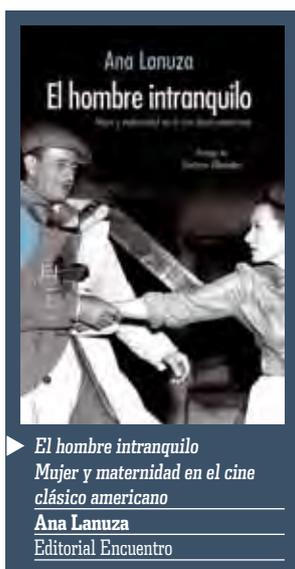
## El hombre intranquilo

En el prólogo a este ensayo, Gustavo Villapalos, ex rector de la Complutense y catedrático de Historia del Derecho, recuerda que el presente texto tuvo su origen en la tesis doctoral de la autora, titulada *La madre en el cine del New Deal*; tesis que sería calificada por el tribunal "cum laude", dirigida por Enrique San Miguel y presentada en la Facultad de Ciencias de la Comunicación de la Universidad de San Pablo.

Villapalos nos adelanta que el propósito de este ensayo o trabajo de investigación descansa, partiendo de una fuente tan atractiva como lo es el cine, de "analizar el proceso de cristalización del New Deal en torno a un ideal de vida familiar y, sobre todo, de maternidad, que se sustentaba en una profunda percepción cristiana". Películas como *Diario de un cura rural*, de Robert Bresson, inspirada en la novela del mismo título de George Bernanos o las clásicas de John Ford *El hombre tranquilo* e *¡Qué verde era mi valle!* son analizadas por Ana Lanuza como contenedoras de elementos vertebradores de esos grandes y sólidos pilares sociales, cual son las familias y sus leyes de individualización y perpetuación. "Maternidad y familia son expresión viva de la vigencia perenne de la propuesta cristiana –concluye Villapalos-. El lector encontrará en estas páginas abundantes motivos, razonados y argumentados con rigor, magníficamente escritos y descritos, llenos de amenidad e interés, para compartir esa certeza".

Ana Lanuza, doctora en Comunicación Audiovisual, ha colaborado en medios como Cope, Alfa y Omega o Grupo Intereconomía. ■

Por J.B.



*El hombre intranquilo*  
Mujer y maternidad en el cine  
clásico americano  
Ana Lanuza  
Editorial Encuentro

## Una historia moral del rostro

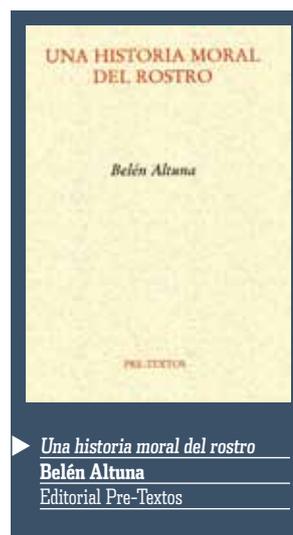
Según la propia autora confiesa en su introducción, este ensayo nace de una fascinación, la de intentar desentrañar o descodificar las claves de nuestro propio rostro en lo que de individuación, espíritu o alma contienen sus rasgos, su mirada, su forma, textura y color. Como "facies", en definitiva, o espejo del alma.

Como tema de fondo se trata de un desafío filosófico, estético y moral que se remonta hasta la más prematura humanidad racional, hasta las máscaras etruscas y el concepto griego de "carácter", o el romano de "persona". En medio, con su infinita variedad, queda el rostro humano mirándonos siempre con su inquietante mezcla de proximidad y misterio, de lejanía y familiaridad.

Con documentadas referencias a los personajes que han indagado en los misterios y paradojas del rostro humano, con cuya representación a veces ni siquiera sus propios dueños se muestran conformes, Aristóteles, San Agustín, Boecio, Santo Tomás de Aquino, Nietzsche, Levinas, Sartre o Merleau-Ponty, la autora avanza en la consideración del tótem facial a lo largo de la historia del pensamiento, hasta desembocar en sus particulares aportaciones, teorías e intuiciones teóricas, en un ejercicio de divulgación y creatividad que hace muy recomendable la lectura o consulta de este libro.

Belén Altuna es profesora de ética y Filosofía del Cultura en la Universidad del País Vasco, y autora de otro ensayo titulado *Euskaldum fededum* (Aberdania, 2003). ■

Por J.B.



*Una historia moral del rostro*  
Belén Altuna  
Editorial Pre-Textos

# El Bach de Sokolov y otras noticias

**P**or Madrid y Barcelona ha pasado el genial pianista de San Petersburgo en su cita habitual con los organizadores de Scherzo trayendo bajo el brazo obras de Juan Sebastián Bach y Schumann, repertorio conocido del público, lo que supone si cabe un mayor esfuerzo para el intérprete, que no puede dejar resbalar una sola nota sin el sobresalto correspondiente. Dejaré a un lado el repertorio romántico, no porque no deba ser loado, sino porque los pentagramas fueron escritos para el instrumento del piano tal y como lo conocemos hoy.

No ocurre lo mismo con las obras de Bach que desgranó el ruso, puesto que se fabricaron para el clave y más concretamente para el de doble teclado. Las sonoridades de este peculiar instrumento permitían al compositor el tránsito de su obra, o bien de forte a piano o bien variar el discurso de la polifonía para provocar en lo posible el sonido de los instrumentos de una pequeña orquesta. La evolución de los instrumentos de teclado fue mutando; las partituras quedaron incólumes y a la hora de tocarlas, "al que Dios se la de, San Pedro se la bendiga", como dice el refrán.

Con la polémica de Bach al piano llevamos desde que yo tenía uso de razón, siendo tantos los detractores de los que intentan obtener el resul-



tado que se pretendió con el clave, como los fervientes partidarios de la recreación de las obras para servicio de la poderosa sonoridad del piano. Entre medio todos coinciden en ser fieles al autor, conscientes de la dificultad estilística que las páginas del maestro encierran, y quizás felices porque la excusa del instrumento permite alguna que otra licencia.

Las obras de Bach para teclado son innumerables, pero espléndidas la mayoría de ellas. De todos es sabido que dos etapas musicalmen-

te hablando, jalonaron su vida, la primera al servicio de la Iglesia y la segunda la galante al servicio del Emperador. Las que tocó Sokolov son de la segunda etapa en la que para el recreo y baile de los asistentes de las cortes alemanas de entonces, se componían suites, partitas y oberturas en diferentes estilos imperantes en aquellos tiempos; al gusto italiano, francés o inglés para crear variaciones al contrapunto. Las suites inglesas, o las francesas se encuentran junto con las partitas (para clave, violín, cello o luth) entre sus obras paradigmáticas.

Pues bien. El ruso escogió para su programa el Concierto al gusto Italiano y la Obertura francesa. El primero se compone de tres tiempos al modo sonata y la segunda se adscribe a las partitas, danzables con obertura, courante, dos gavotas alternativas, dos passpied, la zarabanda, dos bourrées, la giga y un curiosísimo final en eco del que hablaré después. El resultado fue magnífico, impresionante y

**Con la polémica de Bach al piano llevamos desde que yo tenía uso de razón, siendo tantos los detractores de los que intentan obtener el resultado que se pretendió con el clave, como los fervientes partidarios de la recreación de las obras para servicio de la poderosa sonoridad del piano**

original. Se da la casualidad que la partitura del concierto italiano es de las pocas en la que están pautados-nunca mejor dicho- los pasajes forte y los piano. Al estar así anotados fue ineludible para el intérprete acometerlos de tal modo pero lo que es ya mucho más difícil fue hacer la creación del efecto del doble teclado consiguiendo a lo largo de la travesía del primer y tercer tiempo que la mano izquierda sonara piano y que la derecha llevara la melodía al modo de los dos teclados. Me maravilló cómo lo logró sacar en un espléndido juego de pedales y pulsión táctil de los dedos, resaltando la fuerza en la derecha y la contundencia en la izquierda con apoyo de los dos pedales según el pasaje. Desgranó el segundo tiempo andante como creo que debe ser. Juego de terceras con la izquierda y una melodía al fondo con la derecha, solo al servicio de las terceras y el bajo.

Después, y casi sin pausa, la Obertura francesa. Esta obra nació para el brillo de la danza y así es como se plegó la interpretación de Sokolov. Tocó todas las repeticiones marcadas de cada danza y la dinámica no disminuyó en ningún momento obteniendo las gavotas, la giga y el eco la nota más brillante de la velada. El Echo, como se dice en italiano, consiste en interpretar una melodía cuyos compases formales se repiten, teóricamente en el teclado suave del clave en un volumen muy bajo, de efecto lejano que imita las vibraciones del eco en las montañas. Puede imaginarse el lector la dificultad de cortar el pasaje vivo en forte y obtener su eco al instante en sutil planísimo.

Y al final, ¿cómo es el Bach de Sokolov? En su sitio. Es decir, la fidelidad absoluta al autor consiguiendo con el piano el efecto del original en perfecto estilo, con asombrosa exactitud en los exigentes trinos. ¿Qué más se puede pedir?

Como reza el título de este artículo hay noticias: Éxito de López Cobos en el extranjero, despedida de Joseph Pons con la Nacional y proclamación de las nuevas temporadas de ópera

y concierto a lo largo y ancho de la geografía española. Baja el Liceo, suben Valencia y Sevilla y tropieza... Mortier.

Próximamente si el editor me deja, comentaré las anteriores más extensamente pero no quiero pasar por alto lo que los lectores esperarán del tropiezo de Gerard Mortier en su andadura por el Real de Madrid. En el estreno de Król Roger, estando él presente, fue silbado y abucheado nada menos que por los "estrenistas", parte si se quiere más rancia del público madrileño. Me cuentan que la desbandada de abonados para la próxima temporada amenaza la financiación del Teatro. Es la primera vez en cuarenta años que me envían

una carta personal invitándome a una conferencia para presentar la nueva temporada. Allí estuve. Hay de todo y por partes. Para no perderselo y para salir huyendo. Continuará.

*P.D. Si se quiere completar lo que he escrito sobre la interpretación de Bach en el piano, consúltense las Variaciones Goldberg por Glenn Gould, el Clave bien temperado por Wanda Landowska y ambas por Wilhelm Kempff, Alexiss Weissenberg, Daniel Barenboim o Friedrich Gulda. Lo escrito es lo mismo, pero suena bien diferente. ■*

Por **Javier Navarro**  
Registrador de la Propiedad

**Después, y casi sin pausa, la Obertura francesa. Esta obra nació para el brillo de la danza y así es como se plegó la interpretación de Sokolov. Tocó todas las repeticiones marcadas de cada danza y la dinámica no disminuyó en ningún momento obteniendo las gavotas, la giga y el eco la nota mas brillante de la velada.**



# Agustín Sánchez Vidal

ESCRITOR

“ He trabajado sobre una historia real y eso es una gran responsabilidad con el lector ”

Agustín Sánchez Vidal (1948) ha sido galardonado con el VII Premio de Novela Histórica Ciudad de Zaragoza 2011 por su obra *Esclava de nadie*. Antes de recoger del premio en el Ayuntamiento de Zaragoza mantuvo una entrevista con nuestra Revista para hablar de su obra.

**¿Cuál fue su principal fuente de documentación para escribir esta novela?**

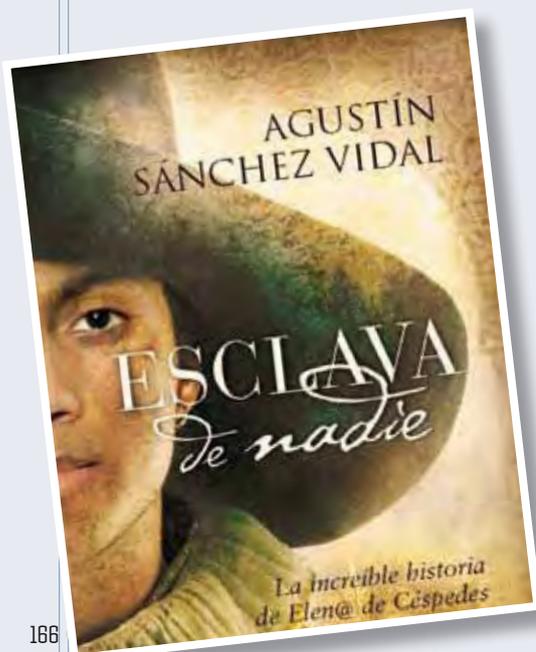
Trabajé con su historial de la Inquisición, que eran más setecientos folios con una letra difícil de entender. Los papeles de un proceso inquisitorial son un gran trabajo. Sólo la Inquisición podía averiguar los detalles de la vida privada de una forma tan detallada. La Inquisición trabajaba muy a fondo y se ocupaba de casos que la historia oficial no se ha ocupado nunca. He trabajado sobre una historia real y eso es una gran responsabilidad con el lector.

**¿En usted se podría destacar la gran vocación divulgadora que tienen sus ensayos?**

He trabajado siempre sobre temas que han tenido un interés general. Mi tesis la hice sobre Miguel Hernández y desde que hice la tesis hasta hoy,

**C**ómo encontró a la protagonista de *Esclava de nadie*?

Para encontrar al personaje fui al archivo histórico nacional y en el apartado de la inquisición busqué una fecha, a finales del reinado de Felipe II, y encontré dos casos que me asombraron. Uno de ellos era el de Elena Céspedes, y el otro también hubiese merecido hacer una novela, pero ya tenía publicadas otras historias. Elena Céspedes era totalmente desconocida.





he trabajado con Lorca, Dalí, Buñuel, etc., personalidades que tienen una dimensión que no debe quedarse en los especialistas, sino prolongarse y salir de nuevo. He intentado siempre que desde el ámbito académico tener el rigor y la solidez que te piden y que además hacerlo de forma asequible.

Además, en mi tarea divulgadora he colaborado desde muy joven en prensa, en el Grupo Correo, y nunca he dejado de hacerlo. En estos momentos colaboro con El Heraldo de Aragón.

**Su gran éxito fue *De Lorca, Dalí y Buñuel, el enigma sin fin*, premio Espejo de Espasa en 1988. ¿Cómo surge el libro?**

El libro tiene su origen en un curso de doctorado. Estuve dando conferencias en varias universidades de Estados Unidos interesadas en tres personalidades tan relevantes. De

vuelta a España me puse a escribir consciente de que tenía un potencial mucho más amplio que las conferencias. Me puse a escribir el libro y decidí presentarlo al Premio Espejo de España, porque el libro respondía al perfil. Y me lo dieron, para mi sorpresa. Este libro, que se ha traducido a varios idiomas, tuvo muchas referencias y hay muchas películas que lo han tomado como base, algunos citándole como fuente y otro sin citarlo.

**¿Cómo se produce el paso de ensayista a novelista?**

No me costó demasiado. Como profesor estoy acostumbrado en mis clases a no explicar las cosas, sino a contarlas. En mi labor docente he tenido clases de tres horas con trescientos alumnos, y tenía que mantener su interés. El paso a la ficción tampoco ha sido un problema porque he sido siempre imaginativo. ■

**He trabajado siempre sobre temas que han tenido un interés general. Mi tesis la hice sobre Miguel Hernández y desde que hice la tesis hasta hoy, he trabajado con Lorca, Dalí, Buñuel, etc., personalidades que tienen una dimensión que no debe quedarse en los especialistas, sino prolongarse y salir de nuevo**



Zaragoza, capital de la novela histórica

## Agustín Sánchez Vidal y Matilde Asensi, premios Internacionales de Novela Histórica y de Honor Ciudad de Zaragoza 2011

Agustín Sánchez Vidal ha sido galardonado con el VII premio de Novela Histórica Ciudad de Zaragoza por la novela *Esclava de nadie*, publicada por la editorial Espasa. El premio tiene una dotación de 30.000 euros. El jurado ha considerado que Sánchez Vidal ha sido merecedor de este galardón por su "extraordinario y fabuloso personaje de Elena Céspedes, el único hermafrodita documentado del siglo de Oro".

**E**l acta del jurado de esta nueva edición del Premio de Novela Histórica Ciudad de Zaragoza, al que han concurrido 34 obras de 22 editoriales, señala que la novela ganadora cuenta con "una gran recreación histórica de la época". En su discurso de recogida del premio, que tuvo lugar en la sala de plenos del Ayuntamiento de Zaragoza, Agustín Sánchez Vidal habló del origen de la novela histórica, que situó en 1595 con una novela de Ginés Pérez de Hita, e hizo un discurso cargado de erudición sobre el desarrollo de la novela histórica hasta nuestros días, haciendo especial hincapié en las aportaciones de Joaquín Costa y Galdós.

Agustín Sánchez Vidal, momentos antes de recoger el galardón en el Ayuntamiento de Zaragoza, manifestó que lo que más destacaba de este premio era que se le había otorgado por un jurado integrado por escritores e insistió en que la protagonista de su obra, Elena Céspedes, era un personaje real del que no se había escrito

nada. En rueda de prensa su editora, Ana Rosa Semprún, elogió la sabiduría y el genio de Sánchez Vidal y se felicitó de que un premio tan prestigioso recayese en uno de sus autores.

### PREMIO DE HONOR

Matilde Asensi, premio de Honor, ha sido reconocida por el conjunto narrativo de

sus novelas históricas, por su defensa de los valores clásicos del género -universalidad, rigor y amenidad- y por la seriedad y el trabajo documental de todas sus obras, además de por su extraordinaria habilidad para urdir tramas capaces de llegar al gran público. Matilde Asensi se mostró profundamente agradecida al jurado que le ha otorgado el premio, del que dijo que cuenta con gran prestigio entre escritores y editores. La escritora comentó que recibir este Premio implicaba para ella una ilusión enorme, tanto como si le hubiesen dado el premio Nobel, y dijo sentirse como "una niña con zapatos nuevos". Asensi reivindicó a sus lectores como motor principal de su literatura.

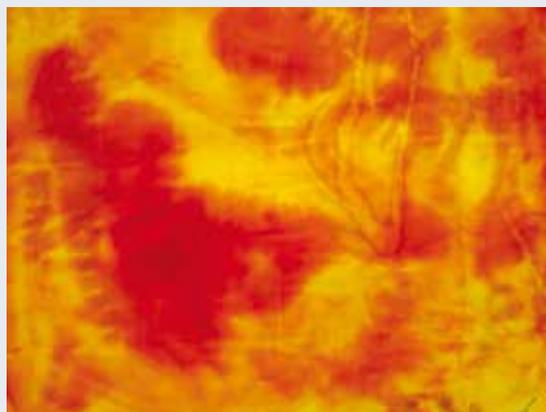
Por su parte la editora de Matilde Asensi, Carmen Fernández de Blas, destacó que en esta ocasión "lectores, jurado y premios hayan ido de la mano".

En representación del jurado, Juan Bolea resaltó las dificultades de los componentes del jurado para emitir un fallo del Premio de Novela Histórica, debido a que al presentarse las editoriales estas ya hacen su propia criba. Bolea destacó la importancia de contar con un jurado compuesto íntegramente por escritores. ■



Matilde Asensi y Agustín Sánchez Vidal junto a Fernando Címeno, primer teniente de Alcalde de Zaragoza.

*La seda como materia prima ha perdurado durante cuatro mil años y llega hasta hoy de la misma manera como fue descubierta*



## MUESTRA DE PINTURA

# El color de la seda

Desde el pasado 2 de junio hasta el 29 de agosto próximo, en la sala de exposiciones del Decanato de los Registradores de Cataluña, se exhiben las sedas de la pintora chilena María Eugenia Rivera.

Las telas pintadas de la artista expresan esa necesidad de fijar un sello determinado, orientado a la mayor riqueza del soporte en función de una emoción decorativa. Sus tensiones vitales se funden con sus sensaciones dando lugar a una exquisita muestra, llena de colorido y fugacidad. Las características más relevantes de sus telas son la frescura, la transparencia de

sus áreas cromatizadas dando plena armonía a toda su obra.

La naturaleza se vuelve instrumento e inspiración actuando como reflejo de la realidad de un espacio físico y cronológico. La seda como materia prima ha perdurado durante cuatro mil años y llega hasta hoy de la misma manera como fue descubierta. La exposición consigue instaurar un diálogo, entre las infinitas posibilidades de la tela y

la expresividad propia de la pintura en acuarela, dando forma a verdaderos cuadros de formas abstractas que resaltan la belleza, el colorido y la suavidad de la seda. El resultado final de la obra logra la perfección técnica y estética.

María Eugenia Rivera siente el arte como una vía de escape. Se relaja, se pone a pintar y nunca sabe lo que va a resultar. No se fija objetivos ni proyecto artístico. Surge la inspiración de la artista, que le hace manejar los elementos de los que dispone con total libertad. Sobran las palabras y donde se posa la retina del espectador afloran las emociones y los sentidos. ■



## María Eugenia Rivera

Nace en Concepción (Chile). Es la menor de siete hermanos, realiza todos sus estudios en la Alianza Francesa y en la Universidad de Concepción. Se licencia en Abogacía en el año 1969, iniciando después su carrera notarial en las localidades de Florida, Coronel, Carahue y Tomé, hasta volver a su ciudad natal, donde ejerce el cargo de Notaría Pública desde 1980. Su madre, Laura González, le inculca el arte en todas sus expresiones.

El color se vuelca primero en la cerámica, donde incursiona durante un tiempo para encontrar definitivamente a la seda como el soporte para sus creaciones. Todo fue un proceso lento pero profundo, después de un seminario de colores en Buenos Aires (República Argentina). El encuentro de la sutileza etérea de la seda y la riqueza de los matices de la paleta, se fundieron para dar origen a esta exquisita técnica, "la caricia cromática". Hoy siente la energía con fuerza y así lo manifiesta en toda su expresión. ■



José Antich

Director de La Vanguardia

## El movimiento del 15-M

Coincidiendo con las elecciones municipales del pasado 22 de mayo, la vida política, social, cultural y económica de nuestro país se ha visto distorsionada por un movimiento de protesta juvenil conocido coloquialmente con el nombre de "movimiento 15-M" o incluso con el calificativo de los "indignados". Ha prendido casi espontáneamente en varias capitales españolas, sobre todo en Madrid y Barcelona, y durante varias semanas los campamentos de los concentrados han estado instalados en zonas tan céntricas y conocidas como la Puerta del Sol (Madrid) y Plaça Catalunya (Barcelona).

La protesta de las decenas de miles de indignados en su momento más álgido, que ha sido noticia en los medios de comunicación de todo el mundo, ha pretendido desde algo tan inconcreto como cambiar el mundo a llamar la atención sobre cuestiones puntuales y muy precisas. Entre las demandas que se han escuchado destaca la exigencia de cambiar el sistema electoral por alejar a los representantes de las demandas de los ciudadanos, impedir la presencia de imputados en diferentes candidaturas que concurrían a los comicios y poner de manifiesto la frustración de los manifestantes con los partidos tradicionales, tanto de derechas como de izquierdas, por su connivencia con el sistema financiero en general y con los bancos y cajas en particular. En resumen, en muchos aspectos, una enmienda importante al sistema actual.

Es del todo evidente que el movimiento de los indignados ha conseguido traspasar las fronteras naturales de los propios manifestantes para interrogarnos a todos sobre la calidad de la democracia en nuestro país y lo descorazonador que acaba siendo la situación económica de la juventud en España que registra unas tasas de paro en esa franja de edad superiores al 45%, muy por encima de Grecia (32,9%), más del doble de países como Italia, Francia, Irlanda y Portugal y a años luz de Holanda, Austria y Alemania que no llegan al 10% de desempleo juvenil.

El problema, por tanto, existe. Es de carne y hueso. Afecta a los jóvenes, a sus familias, a sus vecinos, a una parte muy importante de la

sociedad. La crisis económica, lejos de amainar no hace más que cercenar pilares básicos de la sociedad y de su estado del bienestar. ¿Somos capaces de adivinar que podremos mantener y que no de lo que hoy consideramos inamovible en, por ejemplo, una década? Sabemos, entonces, que muchas cosas deben cambiar. En consecuencia, asumido el problema, lo siguiente que deberíamos plantearnos es si es correcto el diagnóstico.

Y es ahí cuando la respuesta se vuelve compleja y el movimiento de los indignados pierde buena parte de su razón de ser. La comparación de los acampados y sus reivindicaciones con lo que sucedió en la plaza Tahrir, llamada también de la liberación, de El Cairo además de desproporcionada es falsa y tremendamente injusta. Los egipcios pedían poder votar en unas elecciones libres mientras aquí, en España, se animaba desde los indignados a no acudir a las urnas el día 22 de mayo ya que, decían, no servía para nada. Un 66,23% de electores acudieron a las urnas, casi un tres por ciento más que en 2007, de lo que cabría deducir que la simpatía hacia el movimiento era, como hemos dicho, más de fondo, que por su manera de actuar o sus propuestas concretas.

Es muy posible que la situación de final de ciclo en la vida política española contribuya a que emerjan movimientos que se hagan eco de la situación de deterioro y del malestar ciudadano. De alguna manera, es obvio, que una protesta como la del 15-M acaba siendo una manifestación contra el gobierno. Es por ello que lo más seguro es que de no adelantarse las elecciones generales, previstas para marzo de 2012, España se adentre nuevamente en un camino espinoso en que lejos de ganar crédito en los mercados internacionales lo acabe perdiendo.

Este escenario retrotraería al gobierno español nuevamente a las turbulencias de mayo de 2010: desnortado y sin rumbo, a la espera de que las directrices de su política económica le sean marcadas desde Bruselas, Berlín, Washington o Pekín. Es un riesgo real que el gobierno de España y su presidente, José Luis Rodríguez Zapatero, no debería correr por más que el político gobernante siempre confía que el cuadro general de la economía quizás cambie. Nada es seguro pero hoy parece del todo improbable. Y, mientras tanto, España no puede permanecer por más tiempo en medio del océano. Necesita volver a puerto. Y un nuevo capitán que permita desplegar las velas para volver a navegar. Así de sencillo. O así de difícil. ■

# 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



# 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

