

LA Buhaira

3ª ÉPOCA

Registradores
DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL



Revista del Decanato Territorial de Andalucía Occidental
Nº 38 DICIEMBRE / MARZO 2025

INTELIGENCIA ARTIFICIAL AUXILIAR

Víctor Rodríguez
en nuestro recuerdo



Sumario

LA BUHAIRA

FUNDADOR:

Juan José Pretel Serrano

DIRECTOR:

Antonio Carapeto Martínez

CONSEJO DE REDACCIÓN:

Alberto García Ruiz de Huidobro

Santiago Molina Illescas

Juan José Jurado Jurado

Ana María Ibiza García-Junco

COORDINADORA DE REDACCIÓN:

Inmaculada Toro García

COLABORADORES:

Luis Javier Arrieta Sevilla

Pau Cuquerella Miralles

María Patricia Represa Polo

Bruno Rodríguez-Rosado Martínez-Echeverría

Miguel Ángel Abad Valdivia

Manuel Vacas Muñoz

Fermin Vázquez Contreras

Hernán Alejandro Olano García

Luis Gentil Girón

Manuel Ridruejo Ramírez

Eduardo Fernández Galbis

Claudio González Gerada

José Bartolomé Carretero Fernández

DISEÑO GRÁFICO,

MAQUETACIÓN E IMPRESIÓN:

Magenta Color, SL

DEPÓSITO LEGAL: SE 1334-2014

EDITA: Decanato Territorial

de Andalucía Occidental

Avda. de la Buhaira, 15

41018 Sevilla

Tel. 954 53 96 25

Fax. 954 54 06 18

decanato.andaluciaoccidental

@registradores.org

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

EDITORIAL

OPINIÓN

04 / ¿PUEDE UN SISTEMA REGISTRAL ELECTRÓNICO, GRÁFICO, DIGITAL Y DISTRIBUIDO MEJORAR LAS FUNCIONES REGISTRALES?

Luis Javier Arrieta Sevilla

23 / LOS REGISTROS JURÍDICOS DE BIENES ANTE LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL (DEL REGISTRO ELECTRÓNICO AL REGISTRO ¿INTELIGENTE?)

Pau Cuquerella Miralles

49 / EL IUS TRANSMISSIONIS A TRAVÉS DE UN CASO PRÁCTICO ¿UN SUPUESTO DE JUSTICIA MATERIAL?

María Patricia Represa Polo

57 / EL ARTÍCULO 1006 DEL CÓDIGO CIVIL Y EL LLAMADO IUS TRANSMISSIONIS

Bruno Rodríguez-Rosado

Martínez-Echeverría

65 / LA INFORMACIÓN Y ASISTENCIA EN LA AGENCIA TRIBUTARIA DE ANDALUCÍA (ATRIAN). AGENDA ÚNICA Y NUEVO MARCO NORMATIVO

Miguel Ángel Abad Valdivia

68 / EL VALOR DE REFERENCIA: UNA APUESTA POR LA SEGURIDAD JURÍDICA

Manuel Vacas Muñoz

89 / LA MOTIVACIÓN EN EL INICIO Y FINAL DE LA COMPROBACIÓN DE VALORES: ¿UN SUDOKU DE IMPOSIBLE DIFÍCIL SOLUCIÓN?

Fermin Vázquez Contreras

96 / TRÁMITE DEL EXEQUÁTUR EN COLOMBIA

Hernán Alejandro Olano García

VIDA CORPORATIVA

98 / VISITA DE LOS ALUMNOS DE LA UNIVERSIDAD LOYOLA ANDALUCÍA

La redacción

99 / CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

La redacción

100 / COPA DE NAVIDAD 2024

La redacción

106 / HOMENAJE A JOSÉ CASTILLA ROMERO

Luis Gentil Girón

108 / SEMINARIO SOBRE DERECHO DE SUCESIONES

La redacción

110 / CONVENIO CON LA OFICINA ANDALUZA CONTRA EL ANTIFRAUDE Y LA CORRUPCIÓN

Manuel Ridruejo Ramírez

111 / CONVENIO ESPECÍFICO DE COLABORACIÓN ENTRE LA UPO Y LA FUNDACIÓN REGISTRAL PARA LA CREACIÓN Y DESARROLLO DE LA CÁTEDRA DE DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRAL

Web Universidad Pablo de Olavide

113 / ACTO HOMENAJE AL PROFESOR D. JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ PORRAS

La redacción

VÍCTOR RODRÍGUEZ EN NUESTRO RECUERDO

114 / ENTREVISTA PUBLICADA EN LA BUHAIRA N°10

La redacción

128 / UNA CARRERA

Manuel Ridruejo Ramírez

130 / QUERIDO AMIGO VÍCTOR

Eduardo Fernández Galbis

133 / EN MEMORIA DE D. VÍCTOR

La redacción

VARIA

134 / EL CONGRESO DE DERECHO REGISTRAL. ACOTACIONES INGENUAS DE UN CONGRESISTA Y/O ACAMPAÑANATE

La redacción

141 / SUCEDIÓ EN ZAFRA, SEVILLA LA CHICA

Claudio González Gerada

149 / VICENTE ESPINEL. OTRO RONDEÑO ILUSTRE, MÚSICO, POETA E INVENTOR

José Bartolomé Carretero Fernández



Editorial

En este número, los dos primeros artículos están dedicados a un tema que recurrentemente está de actualidad en el mundo jurídico y que en el ámbito registral presenta al menos dos caras, a saber: la digitalización de los registros por un lado, y llamada la inteligencia artificial en su misma aplicación registral, por otro lado. No es nada nuevo.

En el primero de los trabajos el problema que se aborda en este caso es el de la tan recurrentemente alabada “tokenización” que los profetas de la modernidad consideran que puede ser un instrumento aplicable a los inmuebles; recordemos que es simplemente el procedimiento tecnológico, en virtud del cual se logra la representación del derecho de propiedad a través de un “crypto activo” custodiado en una cadena de *Blockchain*. La novedad del tema no es su tratamiento tecnológico, sino el enfoque que se realiza del mismo desde una perspectiva jurídica. El autor nos abre los ojos y nos pone de manifiesto que es imposible establecer un sistema efectivo para regular la transmisión del dominio al margen del sistema de la ley (título y modo en nuestro caso). Surgirían problemas a cada momento siendo especialmente complejas las relaciones que se producirían entre el titular registral del derecho y el titular que lo sea según la cadena de bloques cuando la propiedad se transmitiera al margen del Registro.

Por lo que se refiere al trabajo dedicado la inteligencia artificial (IA) puesta en relación con los registros jurídicos, el autor del mismo, después de determinar, jurídicamente su concepto (Reglamento UE 2024/1689, del Parlamento y del Consejo, de 13 de junio de 2024), la conclusión a la que llega es que los sistemas basados en inteligencia artificial no son actos para emitir autónomamente juicios de legalidad; únicamente pueden ser útiles como herramientas instrumentales o asistenciales.

Es lo mismo que ya se ha establecido desde el punto de vista del derecho público, cuando en Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se habla, dentro del procedimiento electrónico, de la posibilidad de comprobaciones automáticas de la información aportada respecto de datos almacenados, distinguiéndose entre la fase de tramitación del procedimiento (preparación) y la fase de decisión. Y de una manera mucho más clara nos encontramos con la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, que en su artículo 41 nos habla de *Actuación administrativa automatizada, entendiendo por tal cualquier acto o actuación realizada íntegramente a través de medios electrónicos por una Administración Pública en el marco de un procedimiento administrativo y en la que no haya intervenido de forma directa un empleado público*, eso sí, indicando siempre el órgano que debe ser considerado responsable.

Al margen de lo anterior, que especialmente útil se nos muestra la IA en todo lo relativo al archivo de los datos y al tratamiento para su publicidad.

Sin duda alguna que este es el enfoque que debe de servir de guía para seguir estudiando el problema. La relación entre tecnología y Derecho y más exactamente entre tecnología y Derecho registral, debe hacerse, recordando que el Derecho siempre ha aprovechado las innovaciones tecnológicas para mejorar y ser más eficiente en la aplicación de las normas. La tecnología debe ser una oportunidad para la innovación jurídica, y, en nuestro caso teniendo siempre presente que los derechos se proyectan en el tiempo y la estabilidad de situaciones publicadas debe estar por encima de las innovaciones técnicas.



*Luis Javier Arrieta Sevilla
Profesor Titular de Derecho Civil.
Universidad de Navarra
Codirector de la Cátedra de Derecho
registral de la Universidad de Navarra*

¿PUEDE UN SISTEMA REGISTRAL ELECTRÓNICO, GRÁFICO, DIGITAL Y DISTRIBUIDO MEJORAR LAS FUNCIONES REGISTRALES?

PONENCIA DEL XXIII CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL IPRA-CINDER, CELEBRADO EN SAN JOSÉ, COSTA RICA 2024

1. Introducción

La seguridad jurídica es una necesidad en un Estado de Derecho y los Registros inmobiliarios son una herramienta que contribuye decisivamente a su consecución. A través del sistema registral se permite un acceso ágil y sencillo a la información jurídicamente relevante y se ofrece confianza y certidumbre en torno la eficacia y validez de dicha información. Está fuera de toda duda que la institución registral constituye un elemento catalizador de la actividad económica que ha contribuido al desarrollo económico y social de los Estados. En gran medida, la circulación del crédito, el fomento de la inversión, la seguridad del sistema bancario y la contratación inmobiliaria dependen de la publicidad registral y de la tutela judicial del propietario inscrito¹.

La Revolución tecnológica trae consigo una propuesta general de digitalización de todos los procesos, agentes e instituciones y el entorno registral no es ajeno a esta inercia. Sin embargo, es preciso recordar que la adaptación tecnológica del sistema registral no

es un fin en sí mismo sino un medio para mejorar sus funciones internas y externas en defensa de la seguridad jurídica inmobiliaria.

El presente trabajo aborda la cuestión de si un sistema registral electrónico, gráfico, digital y distribuido contribuye a una mejora de las funciones registrales. En particular, primero se examinará la utilidad de las cadenas de bloques y la posible conveniencia de adoptar un modelo distribuido basado en la tokenización de los derechos de propiedad. En segundo lugar, se identificarán algunos problemas que históricamente han afectado a la contratación inmobiliaria, proponiendo su solución mediante la incorporación de mecanismos tecnológicos al Registro de la Propiedad.

2. Registro de la Propiedad distribuido o tokenizado

2.1 Introducción

Las cadenas de bloques son una tecnología compleja que permite el registro y almacenamiento distribuido de información encriptada². Originalmente,

¹ Luis Antonio Gallego Fernández, “Cadenas de bloques y Registros de derechos”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 765, pg. 123.

² En torno al funcionamiento de blockchain se pueden consultar multitud de trabajos. Entre ellos, cfr. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, “Blockchain o cómo mecanizar la confianza”, Aranzadi digital, núm. 1, 2020, Documento electrónico Aranzadi BIB 2020\123282; Juan Carlos Hernández Peña, “Blockchain y el sector eléctrico. Una propuesta de regulación”, en María Mercè Darnaculleta i Gardella/José Esteve Pardo/Martin Ibler, (coords.), Nuevos retos del Estado garante en el sector energético, Marcial Pons, Madrid, 2020, pgs. 259-267 y Duc A. Tran/My T. Thai/Bhaskar Krishnamachari (dirs.), Handbook on Blockchain, Springer, Switzerland, 2022.



esta tecnología se asoció con los bitcoins, la criptomoneda creada por Satoshi Nakamoto en 2008, ya que las cadenas de bloques constituyen el soporte tecnológico encargado de asegurar, enlazar y gestionar las transacciones de bitcoins sin necesidad de validación de una autoridad bancaria o gubernamental³.

La versatilidad propia de las cadenas de bloques permite utilizarlas para asegurar transacciones de otro tipo de activos o como mecanismo de verificación de documentos. El éxito de bitcoin ha propiciado el desarrollo de otras cadenas de bloques —en especial el protocolo de Ethereum— y su combinación con otras tecnologías como los *smart contracts* que permiten la ejecución automatizada de prestaciones⁴. Esta evolución ha dado lugar a la tokenización que supone la representación de activos materiales o inmateriales en una cadena de bloques por medio de fichas digitales o “tokens”.

La creciente relevancia de la tecnología blockchain

parece convertirla en un pilar clave para cualquier proceso de modernización, como si su implementación fuese imprescindible en, prácticamente, cualquier contexto. Uno de ámbitos en los que, específicamente, se ha planteado el potencial uso de blockchain es el de propiedad inmobiliaria. En este sentido, un primer aspecto de interés es evaluar si la institución registral puede quedar absorbida o reemplazada por las cadenas de bloques o si el Registro debe asimilarlas e integrarlas en su actividad ordinaria. En definitiva, ¿es conveniente sustituir el Registro tradicional por blockchain? ¿Puede el Registro utilizar una cadena de bloques para gestionar su archivo documental? ¿O podría el Registro operar a través de tokens que representen el derecho de propiedad?

2.2. Perjudicial reemplazado del Registro por las cadenas de bloques

La operatividad de blockchain es comparable a la de un libro de contabilidad en el que se registran, de manera criptográfica, los activos y sus transferencias. A diferencia de los bitcoins, que se generan automáticamente mediante el proceso de minería, en el caso de la propiedad inmobiliaria el primer paso sería convertir el derecho de propiedad en un criptoactivo mediante un proceso de tokenización.

La tokenización inmobiliaria es el procedimiento tecnológico en virtud del cual se logra la representación del derecho real de propiedad que ostenta una persona física o jurídica sobre un inmueble a través de un criptoactivo custodiado en una blockchain, sin modificar la naturaleza jurídica del derecho representado.

Dado que la característica definitoria de los tokens

³ Cfr. Satoshi Nakamoto, “Bitcoin: a peer-to-peer electronic cash system”, <<https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>> (Vista el 24 de septiembre de 2024). Uno de los principales beneficios que ofrece las cadenas de bloques es la seguridad en la titularidad de los bitcoins, así como la posibilidad de realizar transferencias de manera confiable. Además, previenen situaciones fraudulentas, como el “doble gasto”, que ocurre cuando una misma persona intenta transferir más de una vez sus criptomonedas.

⁴ Sobre la naturaleza, funciones y características de los *smart contracts*, cfr. Antonio Legerén-Molina, “Los contratos inteligentes en España”, *Revista de Derecho Civil*, vol. V, núm. 2, 2018, pgs. 193-241.



es su valor representativo, surge la cuestión de si la propiedad inmobiliaria, al ser representada a través de estos, podría gestionarse por completo dentro de un ecosistema criptográfico. De ser así el Registro de la Propiedad quedaría absorbido o reemplazado por las cadenas de bloques.

La seguridad que proporcionan las cadenas de bloques se basa en gran medida en la encriptación mediante funciones o algoritmos de *hash*. Estos algoritmos, al aplicarse a un archivo o información digital (como un mensaje, transacción o documento), generan una cadena alfanumérica de bits que resume o representa de manera única la información original. Por sus características, el *hash* es exclusivo para cada archivo, lo que garantiza su inmutabilidad e integridad. Aunque el archivo no se incorpore a la cadena de bloques, su *hash* asegura que cualquier alteración de su contenido sería detectada⁵. En virtud de lo anterior, una persona puede acreditar la veracidad de un documento, ya que el *hash* es repetitivo: un mismo archivo generará el mismo *hash* cada vez que se aplique la función de encriptación. Por lo tanto, cualquier modificación en el archivo original determinará que el *hash* sea distinto.

Sin embargo, el sistema registral —especialmente en

el caso de un registro de derechos— es mucho más que un simple depósito de documentos cuya inmutabilidad e integridad se deba comprobar. El Registro es una institución cuya eficacia se manifiesta en el tráfico inmobiliario, proporcionando seguridad jurídica a través de un conjunto de presunciones basado en los principios de titulación pública, legalidad y calificación registral. Si las cadenas de bloques públicas como Bitcoin o Ethereum llegaran a absorber la función registral, la calificación de los títulos desaparecería o quedaría profundamente desnaturalizada. Esto se debe a que la

generación de un nuevo bloque en la cadena no está sujeta a un control de legalidad, sino a un protocolo de consenso enfocado únicamente en la continuidad del tracto, ya que cada transacción se enlaza con la anterior a través de su *hash*⁶.

El uso de cadenas de bloques públicas también plantearía otro problema relacionado con la inmutabilidad de los bloques, ya que esto complicaría el ejercicio de la función jurisdiccional sobre los inmuebles. Sería difícil embargar propiedades o revertir transmisiones debido a problemas contractuales (como el uso ilegítimo de claves criptográficas, vicios en el consentimiento, vicios ocultos o falta de capacidad de obrar), si el titular criptográfico no lo consiente⁷. Esta limitación implicaría, a su vez, el abandono del causalismo tradicional del Derecho civil y la adopción de un sistema de naturaleza abstracta⁸. En este contexto, los defectos del contrato no afectarían a la titularidad derivada de la cadena, ya que la transmisión se valida únicamente por el funcionamiento del sistema criptográfico, sin que los vicios o irregularidades contractuales pudieran afectar a la validez del bloque.

⁵ El *hash* es, además, unidireccional e irreversible porque el documento encriptado no se puede reconstruir a partir del *hash*. De ahí que no sea posible conocer el contenido del archivo encriptado a partir del *hash*.

⁶ En sentido parecido, cfr. Rod Thomas, “Blockchain’s incompatibility for use as a land registry: issues of definition, feasibility and risk”, *European Property Law Journal*, vol. 6, núm. 3, 2017, pgs. 363 y 390.

⁷ Cfr. Thomas, “Blockchain’s incompatibility for use as a land registry: issues of definition, feasibility and risk”, pg. 383 e Irene Nadal Gómez, “Ejecución forzosa y blockchain. Panorámica general con especial atención a las monedas virtuales”, *Revista Jurídica del Notariado*, núm. 112, 2021, pgs. 359-368

⁸ En sentido parecido, Rubén Rodríguez Abril, “Propuesta de un nuevo modelo de Registro de la Propiedad basado en tecnología blockchain”, *Derecom*, núm. 28, 2020, pg. 68.

Es cierto que un modelo más avanzado de cadena de bloques podría integrar el uso de *smart contracts* junto con inteligencia artificial, de modo que un sistema informático preprogramado almacene los procedimientos y requisitos para la adquisición, transmisión y extinción de derechos reales. Según la lógica booleana del *smart contract*, este sistema podría ordenar automáticamente la validación de una transmisión o, en su defecto, su denegación, conforme a las reglas jurídicas preestablecidas. Ese *smart contract* también podría abordar las dificultades derivadas de transmisiones *mortis causa* e involuntarias, como ejecuciones resultantes de embargos o expropiaciones forzosas. Sin embargo, las particularidades normativas, la complejidad del ordenamiento, las reformas legales que afectan al dominio y el casuismo propio de la contratación inmobiliaria sugieren que delegar en *smart contracts* cuestiones esenciales como la calificación registral o la ejecución forzosa sea, en gran medida, una quimera⁹.

Otro aspecto difícil de conciliar por parte de las cadenas de bloques es la gestión de los derechos reales sobre cosa ajena y el reconocimiento de su *numerus apertus*. Los derechos reales presentan una flexibilidad que difícilmente se podrá adaptar a la rigidez y automatización de los protocolos criptográficos utilizados en las cadenas de bloques.

Sobre la base de la elasticidad del dominio, los derechos reales limitados desgajan facultades dominicales de la propiedad que, una vez extinguidos aquellos, se reintegran en el pleno dominio. Las cargas y gravámenes que afectan a la propiedad pueden inscribirse a través de distintos asientos en el folio registral abierto para cada finca, donde, en primer lugar, se refleja la titularidad del dominio. Si el Registro fuera absorbido por las cadenas de bloques, se complicaría considerablemente la especialización y determinación de las facultades que subsisten en el dominio y las que han sido cedidas a terceros titulares de derechos reales limitados. Esto se

debe a que los *hashes* de los títulos constitutivos quedarían desvinculados entre sí, dificultando la comprensión del auténtico estatus jurídico de una finca. Además, la reglamentación y preprogramación que requeriría un Registro basado en blockchain eliminaría la flexibilidad necesaria para crear derechos reales limitados, comprometiendo la doctrina del *numerus apertus* y reduciendo la capacidad para adaptarse a nuevas figuras jurídicas.

Se podría considerar el diseño de una cadena de bloques privada o permissionada en la que solo los registradores puedan validar personalmente las operaciones de transmisión. En este modelo, los documentos accederían al Registro para ser calificados y, en caso de calificación positiva, encriptados para la custodia del *hash* en una cadena de bloques. Esta propuesta podría resolver algunos de los problemas planteados sin alterar la calificación ni los demás principios tabulares. No obstante, implicaría un aumento considerable de los costes registrales sin ofrecer una mayor seguridad al tráfico inmobiliario. Además, requeriría introducir cambios significativos en la concepción tradicional del Registro, como la adopción de un sistema traslativo abstracto con una enumeración *numerus clausus* de derechos reales y la sustitución del actual sistema de inscripción por uno basado en el encasillado¹⁰.

El Registro no precisa la custodia documental del título traslativo o de su *hash*, por lo que su encriptación no es una necesidad y tampoco resuelve ningún problema¹¹. Las presunciones y los demás efectos registrales derivan del folio firmado por el registrador y no de la constancia del acto jurídico en un título cierto. En modelos registrales de encasillado o de inscripción —como ocurre en la mayoría de los registros de derechos—, la encriptación del título y la custodia del *hash* no añaden valor. Cuestión distinta es que en sistemas registrales de transcripción, la custodia documental a través de una cadena de bloques pueda resultar de alguna utilidad. Como apunta Simón Moreno, «el

⁹ En sentido parecido, cfr. Nogueroles Peiró/Martínez García, “Blockchain and land registration systems”, *European Property Law Journal*, vol. 6, núm. 3, 2017, pg. 309.

¹⁰ Cfr. Rodríguez Abril, “Propuesta de un nuevo modelo de Registro de la Propiedad basado en tecnología blockchain”, pg. 91.

¹¹ No obstante, el actual artículo 245.II LH establece una suerte de legajo electrónico al ordenar el archivo electrónico en el Registro de los documentos electrónicos presentados y las copias digitalizadas de los documentos presentados en papel.

hash que documenta la transacción puede contener no sólo códigos informáticos sino también textos, por ejemplo una reproducción del documento firmado por las partes¹². De hecho, este parece ser el modelo para la transmisión e inscripción de la propiedad en Suecia donde el Registro se apoya en una blockchain y *smart contracts* para la ejecución de prestaciones, almacenar criptográficamente documentos y verificar su contenido¹³.

Si se puede afirmar que la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario depende del Registro como institución jurídica, también se puede concluir que el futuro de la seguridad jurídica no precisa la sustitución del Registro por una herramienta tecnológica de archivo. Una solución así limitaría su función a acreditar la inmutabilidad de una serie de hechos aislados, sin un auténtico control de legalidad y desechando la complejidad de los derechos que el Registro gestiona. Por otro lado, adaptar las cadenas de bloques a las necesidades y criterios registrales vacía de contenido las funciones propias de una blockchain y, además, sin aportar una mejora tangible al servicio público que el Registro está destinado a prestar.

2.3. La falacia de la inmutabilidad de la cadena

En primer lugar, la principal dificultad para la generalización de la contratación inmobiliaria a través de cadena de bloques radica en la falacia de la inmutabilidad. La inmutabilidad es una característica definitoria de las cadenas de bloques según la cual una transacción, una vez incorporada a un bloque, no puede ser alterada, modificada o eliminada. De ahí que las cadenas de bloques garanticen la veracidad formal de la información registrada. Sin embargo, esta inmutabilidad es una falacia porque no se extiende, como vamos a ver, a la

esfera jurídica del mundo físico.

Aunque la tecnología de las cadenas de bloques propone su autosuficiencia la situación de pseudoanarquía legal que, en la práctica, sugiere no se sostiene por la fortaleza del Estado y la territorialidad del Derecho. Blockchain no puede generar un sistema paralegal y autosuficiente que permita la acreditación y transmisión de derechos reales¹⁴. De ahí que sea preciso rechazar la vigencia autónoma de la *lex cryptography* y la necesidad de integrar la tokenización inmobiliaria en el marco regulatorio nacional.

Por tanto la ley aplicable a la transmisión del token no se desvincula de la del derecho representado. Como plantea Argelich Comelles, la tokenización es «instrumental al objeto al que se vincula digitalmente y, en consecuencia, el tratamiento legal tiene que ser parejo»¹⁵. En definitiva, el empleo de tokens con función representativa es una realidad inocua y, por tanto, no altera la legislación aplicable para transmitir la propiedad inmobiliaria. De ahí que sea preciso acudir a las normas de Derecho internacional privado para determinar la ley aplicable y, por razón de la materia, lo habitual será que se aplique la regla la *lex rei sitae*. Si el inmueble tokenizado que se quiere transmitir estuviera en España, resultarán de aplicación los artículos 609 y 1095 CC que sientan las bases de la doctrina del título y el modo y establecen las diversas formas de adquisición del dominio.

Por otro lado, en el marco de la Unión Europea es preciso examinar si los procesos de tokenización de derechos reales están incluidos en el Reglamento (UE) 2023/1114 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de mayo de 2023, relativo a los mercados de criptoactivos (MiCA, en adelante). Conforme al artículo 3.1.5 MiCA un criptoactivo es «una representación digital de

¹² Héctor Simón Moreno, “La adquisición, transmisión y extinción de los derechos reales «tokenizados»”, en Rosa María García Teruel (coord.), *La tokenización de bienes en blockchain*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2020, pg. 125. Ahora bien, la custodia del documento contractual completo encriptada demandará una mayor capacidad de almacenaje por la extensión los acuerdos relativos a inmuebles, lo que aumentará los costes de generación del bloque.

¹³ Cfr. Simón Moreno, “La adquisición, transmisión y extinción de los derechos reales «tokenizados»”, pgs. 125-126 y Noguerols Peiró/Martínez García, “Blockchain and land registration systems”, pg. 316-317.

¹⁴ En sentido parecido, cfr., entre otros, María Goñi Rodríguez de Almeida, “Sistema registral y blockchain”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 790, 2022, pgs. 1156-1159.

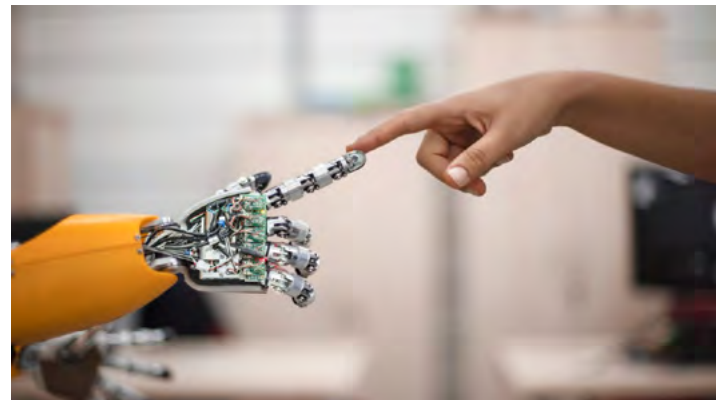
¹⁵ Cristina Argelich Comelles, “Hacia una *smart property* inmobiliaria: tokenización, *internet of things* y blockchainización registral”, *Dereito*, núm. 30, vol. 1, 2021, pg. 10.

valor o derechos que puede transferirse y almacenarse electrónicamente, mediante la tecnología de registro descentralizado o una tecnología similar». A pesar de esta definición amplia, la regulación de MiCA no abarca todos los criptoactivos, pues excluye, entre otros, los tokens no fungibles. Los supuestos de tokenización de derechos reales inmobiliarios, por referirse a realidades del mundo físico que presentan características específicas constituyen, sin duda, tokens no fungibles.

La inexistencia de normativa específica determina, por tanto, que haya que examinar cada ordenamiento jurídico para ver si es válida la transmisión de la propiedad inmobiliaria a través de plataformas de registro distribuido¹⁶. La ausencia de efectos directos derivados de una transmisión de un token y la generación de un nuevo bloque en la cadena determinan la necesidad de analizar la correspondencia entre los hechos acaecidos en la cadena de bloques (*on chain*) con los requisitos legalmente establecidos para la transmisión del dominio en el mundo físico (*off chain*).

La inmutabilidad de las cadenas de bloques y la presunta seguridad *erga omnes* que ofrecen pueden entrar en conflicto con las vías de adquisición del dominio, por ejemplo, con la prescripción adquisitiva. Aunque algunos países rechazan la usucapión de inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad, otros la permiten con diferentes matices, requisitos y procedimientos¹⁷. Sin embargo, independientemente de eso, la prescripción adquisitiva es incompatible con la inmutabilidad de la cadena de bloques, ya que implica la pérdida del dominio por parte del titular criptográfico, de modo que la cadena —sin quedar formalmente alterada— dejaría de representar la propiedad. Otro tanto se podría decir de las transmisiones operadas conforme a los procedimientos tradicionales. Si el titular de un token vende el inmueble cuya propiedad está representada criptográficamente sin que dicha transmisión se refleje en la cadena de bloques, también se romperá la función representativa del token.

En ambos casos, el token dejaría de reflejar la realidad jurídica del inmueble, creando una disociación entre la propiedad legal y su representación digital. Además, la representación se extingue sin posibilidad de reparación, ya que la falta de efectos de las cadenas de bloques excluye la posibilidad de acudir a una figura análoga a la fe pública registral en caso de que el token se transmita *on chain* a un tercero.



En definitiva, aceptar la adquisición a través de los cauces tradicionales contradice la inmutabilidad. Por lo tanto, para que las cadenas de bloques puedan absorber las funciones del Registro, sería necesario excluir la prescripción adquisitiva y cualquier otra transmisión alternativa a la criptográfica.

Sin embargo, por un lado, no existen argumentos que justifiquen la exclusión de los inmuebles tokenizados del régimen jurídico ordinario previsto para los derechos reales. El gran problema reside, por tanto, en la falta de vinculación y correspondencia entre la vida criptográfica del token y la propiedad física del inmueble. Lo que acaezca al token puede tener consecuencias legales sobre el dominio, pero hay actos jurídicos que afectan al dominio sin que se altere o modifique la cadena de bloques. Por otro lado, implementar una reforma que otorgue exclusividad a las ventas criptográficas de inmuebles tokenizados no parece que vaya a

¹⁶ Cfr. Jesús Sieira Gil/Jimena Campuzano Gómez-Acebo, “Blockchain, tokenización de activos inmobiliarios y su protección registral”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 775, 2019, pgs. 2277-2318.

¹⁷ Por ejemplo, rechazan la prescripción adquisitiva de inmuebles inmatriculados, República Dominicana (Principio IV de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005) o Alemania (§937 BGB), pero, en cambio, la admiten España (artículo 36 LH) y Australia (section 45.D RPA [NSW]).

suponer una mejora significativa al sistema actual.

Otra dificultad vinculada con la inmutabilidad es que la cadena de bloques no constituye una realidad unívoca pues hay una pluralidad de cadenas cuya funcionalidad es pareja. Si la inmutabilidad es una característica atribuida a cada una de estas cadenas, podría suceder que un mismo inmueble esté representado en varias de ellas, lo que generaría un resultado inaceptable al haber representaciones inmutables pero contradictorias de un mismo derecho de propiedad.

2.4. Yuxtaposición del sistema registral con la tokenización inmobiliaria

2.4.1. La relación de la transmisión ‘on chain’ a la legislación nacional

En este apartado se analizará cómo las transmisiones inmobiliarias mediante tokens operadas en una cadena de bloques pueden ser jurídicamente válidas. Sin embargo, que sean válidas no garantiza una adquisición segura, debido a la falta de vinculación efectiva entre la dimensión digital del token y la realidad material del derecho de propiedad. Por ello, se va a argumentar que la transmisión tokenizada no es una operación recomendable¹⁸.

Una vez constatado que la seguridad jurídica inmobiliaria quedaría seriamente comprometida si se sustituyera el Registro por una cadena de bloques hay que plantearse si el sistema registral puede asimilar o integrar la tecnología blockchain en su funcionamiento habitual. En otras palabras, ¿es beneficioso y aporta valor conciliar el Registro de la Propiedad con la tokenización?

La diversidad de sistemas traslativos del dominio determina, a su vez, una diversidad de enfoques en torno a la validez de las transmisiones tokenizadas¹⁹. A la vista de ello se puede concluir que los sistemas *solo consensu* son más favorables a admitir la validez de las transmisiones operadas *on chain*. Si para transmitir la

propiedad se precisa el intercambio de consentimientos entre el transmitente y el adquirente, dicho intercambio se puede encontrar —sin duda alguna— en la operación traslativa del token de la billetera o monedero (*wallet*) de un sujeto a otro.

Sin embargo, si la legislación impone la inscripción registral para la válida configuración del derecho real, la transmisión *on chain* carecerá de efectos jurídicos. En la medida en que la inscripción registral ostenta, en estos casos, el monopolio de la generación de derechos reales, la inscripción en cualquier otro registro —como puede ser el caso de una blockchain— carecerá de efectos jurídico-reales.

2.4.2. ¿Concurren en la transmisión del token de los requisitos del título y el modo?

Conforme a la legislación española, la propiedad se transmite conforme a la doctrina del título y el modo. De ahí se deduce que la inscripción registral es declarativa de una realidad jurídica preexistente a la par que conveniente por la eficacia que ofrece al propietario ostentar la condición de titular registral.

Las cadenas de bloques actúan como un registro inmutable de intercambios pero carecen de efectos jurídicos directos. De ahí que el punto de arranque necesario sea negar que blockchain pueda, por sí solo, producir o acreditar transmisiones de derechos reales, ya que la autonomía de la voluntad no alcanza la forma en que se constituyen o se transmiten estos derechos²⁰. Por tanto, si se aspira a transmitir de modo derivativo e *inter vivos* el dominio de un bien inmueble radicado en España representado a través de un token es necesario fijar si en el entorno digital concurren los requisitos para entender que hay un título traslativo y la tradición.

Los tokens se transmiten a través de un acuerdo de voluntades formalizado tecnológicamente, de tal modo que la titularidad del criptoactivo pasa de una cartera a otra. La amplitud con la que se configuran los elementos esenciales del contrato y el reconocimiento de la

¹⁸ Sobre esta cuestión, cfr. Luis Javier Arrieta Sevilla, “El uso de token en transmisiones inmobiliarias”, *Revista de Derecho civil*, vol. X, núm. 2, 2023, pgs. 71-116.

¹⁹ Cfr. Rosa M. García Teruel/Héctor Simón Moreno, “The digital tokenization of property rights. A comparative perspective”, *Computer Law & Security Review*, núm. 41, 2021, pgs. 1-17.

²⁰ Cfr. Simón Moreno, “La adquisición, transmisión y extinción de los derechos reales «tokenizados»”, pg. 110.

libertad de forma constituyen factores que facilitan la admisibilidad de la transmisión de derechos reales a través de tokens (artículos 1261 y 1278 CC).

Profundizando un poco más en cómo se lleva a cabo la transmisión de un token, cabe señalar que esta puede darse como operación unilateral o bilateral. Por un lado, la transmisión se puede configurar como una orden unilateral desconectada, en la cadena de bloques, de una obligación recíproca. Así, la transmisión *on chain* podría considerarse unilateral porque únicamente requiere el acuerdo traslativo del emisor y el receptor, sin que para su validez sea necesario acreditar una contraprestación. Así ocurrirá, por ejemplo, cuando a cambio de un token se abone *off chain* una cantidad en moneda de curso legal.

Por otro lado, es factible que la transmisión se produzca en el marco de una relación recíproca *on chain*. Así ocurrirá cuando se intercambie un token por criptomonedas o cuando la entrega del token esté condicionada a un evento que puede acaecer *off chain*. Este tipo de operaciones pueden contar con el apoyo de un *smart contract* que podrá actuar como intermediario de confianza.

La adquisición del dominio precisa, junto al título traslativo, la entrega con ánimo transmisivo de la posesión «por la naturaleza ontológicamente posesoria de la propiedad»²¹. Para que la tokenización pueda transmitir derechos reales *off chain* resulta imperativo examinar el valor traditorio de las cadenas de bloques. Un primer aspecto que destacar es que la representación digital de la propiedad no determina la exclusividad de la transmisión digital. Esto implica dos cuestiones. Por un lado, es factible que previa o simultáneamente a la generación de un nuevo bloque haya una entrega o *traditio* al adquirente en alguna de sus formas tradicionales. Cuando así ocurra, la transmisión digital será una mera redundancia, toda vez que el efecto traslativo habría

que predicarlo de la *traditio* efectuada en primer lugar, siendo el nuevo bloque una realidad inocua. Por otro, que en paralelo a la transmisión digital efectuada haya otra incompatible en forma tradicional lo que, como se ha apuntado, evidencia la quimera de la inmutabilidad criptográfica. En tal caso, habría que examinar la preferencia de una u otra conforme a criterios de prioridad, con especial incidencia de la publicidad registral.

Si «la enumeración de las formas espiritualizadas de tradición que se contienen en los art. 1462 a 1464 CC, no son “*numerus clausus*”» (STS de 31 de octubre de 1983 [RJ 5852]) la inscripción en la cadena de bloques puede considerarse como un tipo de *traditio ficta* o simbólica, toda vez que «la posesión queda materializada en un token que representa el bien al que está vinculado»²². Por su parte, Sieira Gil y Campuzano Gómez-Acebo apuntan que esta *traditio* puede verificarse «mediante la acreditación de la tenencia del activo digital, del token, a través de las correspondientes claves privadas, en una cuenta titularidad del adquirente»²³. Es decir, la tenencia de las claves de acceso a una cartera y el nuevo bloque en la cadena resultan suficientes para acreditar el traspaso digital del token al adquirente, la intención transmisiva del transmitente y la adquisición del dominio a través de la función simbólica o representativa del token. Sobre esta base, si la tokenización equivale a la representación digital del dominio, un nuevo bloque supone la puesta del bien representado en poder y disposición del titular del token²⁴.

En conclusión, el principio de libertad de forma contractual, el *numerus apertus* de las formas de *traditio* y la necesaria interpretación del ordenamiento conforme a la realidad social del tiempo actual hacen posible admitir que las transmisiones operadas en una cadena de bloques satisfacen los requisitos para la transmisión del dominio.

²¹ José Antonio Álvarez Caperochipi, *Curso de Derechos reales*, tomo I, Civitas, Madrid, 1986, pg. 164.

²² Cristina Argelich Comelles, “La transmisión digital de la propiedad mediante su adquisición derivativa en las plataformas blockchain”, en Mónica García Goldar/José Núñez Cerviño (dirs.), *El Derecho ante la tecnología: innovación y adaptación*, Colex, Madrid, 2022, pg. 216.

²³ Sieira Gil/Campuzano Gómez-Acebo, “Blockchain, tokenización de activos inmobiliarios y su protección registral”, pg. 2299. Cfr., también, Simón Moreno, “La adquisición, transmisión y extinción de los derechos reales «tokenizados»”, pg. 119.

²⁴ José Antonio García García (*Régimen jurídico de los criptoactivos*, Colex, Madrid, 2022, pg. 61) en referencia al *Uniform Commercial Code* de Wyoming plantea que «algunos legisladores asimilan el “control” del token a la “posesión” exigida en relación con los bienes corporales».

2.4.3. Transmisiones tokenizadas: legalidad 'versus' seguridad.

Aunque la tecnología blockchain se presenta como una fuente de seguridad y confianza, esta promesa se ve limitada cuando se trata de tokens que representan activos que trascienden la esfera digital.

Por un lado, la cadena de bloques no puede garantizar la titularidad del transmitente ni asegurar el disfrute pleno del derecho por parte del adquirente. Por otro lado, la ineludible coexistencia del activo físico y el digital exige coordinar jurídicamente el dominio físico con su representación digital. Sin una vinculación sólida entre las dimensiones *on chain* y *off chain*, la tokenización será insegura e inoperativa²⁵.

La tokenización permite adquirir una propiedad plena pero insegura. Lo primero porque el adquirente ostentará plenas facultades de goce y disposición y podrá defender su derecho a través de las acciones protectoras del dominio. Ahora bien, será una propiedad insegura por la posible prescripción adquisitiva de un tercero y la eficacia ofensiva del Registro de la Propiedad en caso de conflicto con un tercero inscrito. En definitiva, la seguridad jurídica de los derechos reales está en un plano distinto e independiente de la seguridad tecnológica que ofrece blockchain. Por ello, es erróneo pensar que un bloque refleje fielmente la realidad jurídica o que la blockchain pueda operar de manera autónoma, pues la inmutabilidad tecnológica se fractura si son posibles los derechos *off chain*²⁶.

A la luz de lo anterior, el titular del token es considerado propietario y, como tal, puede transmitir dicho token a un tercero, quien indudablemente adquirirá la propiedad. No obstante, es posible que el propietario del token transfiera su derecho a un tercero a través de los cauces tradicionales, lo que generaría, por un lado, una descoordinación entre la realidad jurídica y lo archivado en la blockchain, y por otro, un conflicto entre compradores. Para resolver esta situación, podría

considerarse que la posición del titular del token es similar a la del propietario que dispone de un documento privado pero no inscribe su derecho en el Registro de la Propiedad. En ambos casos, la falta de inscripción impide la plena asignación y oponibilidad del derecho frente a terceros.

Como se ha mencionado previamente, la falacia jurídica de la inmutabilidad tecnológica tampoco impide que un tercero pueda adquirir el inmueble por usucapión. Cuando esto ocurra, se generará una alteración de la propiedad ajena a la información de la cadena de bloques.

Si la *lex cryptography* resulta insuficiente para acreditar *off chain* la legitimación del disponente o asegurar la adquisición del derecho, es preciso recurrir a las instituciones ideadas por el Estado para mitigar los riesgos implícitos de la contratación inmobiliaria. Por ello, se puede plantear que sean notarios y registradores quienes asuman las tareas de vinculación entre la dimensión física del derecho y su representación digital para, de este modo, asegurar la validez y eficacia de las adquisiciones. En definitiva, cuando se trata de tokens representativos de derechos inmobiliarios la colaboración de notarios y registradores resulta indispensable porque la inmutabilidad de la cadena de bloques no supone la inmutabilidad legal del derecho representado digitalmente. Así, para que el derecho representado por el token tenga plenos efectos, sería necesaria su inscripción en el Registro. De ahí se deriva la posibilidad de coordinar o yuxtaponer la tokenización con la función registral tradicional.

Conforme a la legislación española, es posible reflejar registralmente la representación criptográfica de un derecho de propiedad sobre una finca inmatriculada. En otras palabras, el folio registral puede incluir, sin inconvenientes, la mención de que la propiedad inscrita ha sido objeto de tokenización. Aunque por su novedad este fenómeno carece de tratamiento específico, la interpretación extensiva del principio de especialidad

²⁵ Cfr. Fernando P. Méndez González/Luis A. Gallego Fernández, "Contratos automatizados, cadenas de bloques y Registros de la Propiedad", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 778, 2020, pg. 859; Sieira Gil/Campuzano Gómez-Acebo, "Blockchain, tokenización de activos inmobiliarios y su protección registral", pg. 2280 y Sergio Nasarre Aznar, "Naturaleza jurídica y régimen civil de los tokens en blockchain", en Rosa María García Teruel (coord.), *La tokenización de bienes en blockchain*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2020, pg. 101.

²⁶ Cfr. Thomas, "Blockchain's incompatibility for use as a land registry: issues of definition, feasibility and risk", pgs. 380.

permite el reflejo tabular de la tokenización. Sobre este punto, Sieira Gil y Campuzano Gómez-Acebo sostienen que los artículos 9 LH y 51 RH «permiten, en consecuencia, reflejar, por el titular registral del derecho real inmobiliario, la creación y emisión de los tokens —como representaciones digitales del derecho real inmobiliario inscrito— en el folio registral del bien inmueble tokenizado»²⁷.

Ahora bien, inscribir la tokenización no resuelve todos los posibles problemas porque dicho reflejo tabular no determina que la forma criptográfica de transmisión de la propiedad resulte exclusiva. Al igual que no se excluye la transmisión de fincas inmatriculadas mediante documento privado, tampoco se puede rechazar la transmisión de fincas tokenizadas por los cauces tradicionales. Por ello, no se puede decretar un cierre registral para los métodos tradicionales de transmisión ni considerar que la tokenización inscrita supone una autolimitación o prohibición de disponer conforme a ellos.

Por lo tanto, admitiendo que el titular de un token puede ser propietario por la concurrencia *on chain* de los requisitos del título y el modo, un adquirente posterior *off chain* que se anticipe a inscribir en el Registro podría, en determinados casos, ser merecedor de la protección prevista en los artículos 1473 CC y 32 y 34 LH. Así, la inscripción de la transmisión *off chain* prevalecería sobre la titularidad digital, reforzando la seguridad jurídica del sistema registral en detrimento de la cadena de bloques.

También es posible inscribir una transmisión inmobiliaria realizada a través de la transferencia de un token representativo de dicha propiedad. Ahora bien, para ello se precisará una titulación suficiente para la inscripción (artículo 3 LH). Si el acuerdo traslativo del token se formaliza en escritura pública

no habrá problemas para su inscripción. Sin embargo, este escenario en el que la transmisión de un token se documenta en escritura pública es teórico y casi imaginario, ya que contrasta con la realidad de los negocios que operan en blockchain que aspiran, precisamente, a evitar las formalidades tradicionales. Si, como ocurre en el sistema español, la inscripción precisa titulación pública no hay incentivos para la tokenización inmobiliaria ni para la venta del token sin intervención



notarial. Por otro lado, no considero que las transmisiones tokenizadas tengan la entidad suficiente como para quedar excluidas de este requisito²⁸.

En conclusión, yuxtaponer la tokenización y el sistema registral es un esfuerzo innecesario, ya que no solo no resuelve problemas habituales, sino que genera nuevos. El Registro de la Propiedad no requiere blockchain ni la tokenización de los derechos reales para mejorar el servicio que presta. En cambio, la tokenización inmobiliaria sin el respaldo del Registro y sus presunciones resulta completamente inútil, a pesar de ser coherente con la doctrina del título y el modo.

La asistencia de terceros de confianza para vincular

²⁷ Sieira Gil/Campuzano Gómez-Acebo, “Blockchain, tokenización de activos inmobiliarios y su protección registral”, pg. 2293. Cfr., también, Argelich Comelles, “Hacia una *smart property* inmobiliaria: tokenización, *internet of things* y blockchainización registral”, pg. 12.

²⁸ Cfr. Arrieta Sevilla, “El uso de tokens en transmisiones inmobiliarias”, pgs. 106-108.

el activo *off chain* con su representación *on chain* es posible y ofrecerá seguridad a la tokenización pero contraviene los ejes básicos de blockchain vinculados a la ausencia de autoridades y mecanismos de control externos. La dependencia funcional de las instituciones tradicionales de seguridad jurídica preventiva compromete, en definitiva, cualquier intento de transmitir derechos reales inmobiliarios a través de tokens. Aunque esta opción sea legalmente viable, no resulta económica ni estratégicamente interesante, ya que no evita la intervención de terceros de confianza, ni agiliza la transmisión de la propiedad. Por el contrario, incrementa los costes de transacción e introduce nuevas complicaciones relacionadas con el proceso tecnológico de tokenización y la custodia de las carteras de tokens.

Las cadenas de bloques son un medio técnico que facilita la gestión descentralizada de información, la trazabilidad de sus alteraciones y la publicidad de las operaciones. Sin embargo, no se debe confundir la tecnología con el servicio que se pretende ofrecer porque el Registro no va a ganar en eficiencia a través de la tokenización. De ahí que resulte sugerente la reflexión de Llopis Benlloch y Fernández-Bravo Francés según la cual quizás «no sea blockchain la “solución” para “nuestro problema” y estemos, de algún modo, centrados en crear problemas para que blockchain los resuelva»²⁹.

3. El talón de Aquiles del Registro de la Propiedad

La función que justificó la aparición y desarrollo del Registro de la Propiedad ha sido mitigar los riesgos que surgen en el mercado inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica. Esta aspiración se concreta en «proporcionar una base segura y cierta para la adquisición, disfrute y disposición de los derechos

inmobiliarios»³⁰. Este objetivo solo puede lograrse si los compradores potenciales pueden estar seguros de que quienes les transfieren tienen poder de disposición y que no existen otras cargas más allá de las previamente registradas. La seguridad jurídica proporcionada por el sistema registral no se deriva únicamente de la publicidad y divulgación del estatus jurídico de los inmuebles sino principalmente de la tutela que ofrece a los titulares registrales frente a otros derechos en caso de conflicto.

La protección registral no garantiza que quien inscribe goce siempre de una posición invulnerable, ya que existen diversas excepciones a la protección tabular. En este sentido, es conocida la reflexión de Díez Picazo que manifestó, en referencia al sistema tabular español, que, a pesar de su corrección técnica y formal, presenta un talón de Aquiles pues no permite la seguridad absoluta pues no proporciona certidumbre alguna respecto del objeto que es soporte de la titularidad. En definitiva, no se posee seguridad alguna respecto a cómo es la finca, dónde se encuentra enclavada o si la finca en verdad existe³¹.

A pesar de esta limitación, la institución registral ha cumplido satisfactoriamente su misión de dotar de seguridad al tráfico inmobiliario y de asentar las bases del crédito territorial. Ahora bien, también es patente que el anterior no constituye el único talón de Aquiles del sistema y que el contexto tecnológico actual invita a pensar que es posible corregir o mitigar esas carencias.

En cuanto a los riesgos potenciales del sistema, se podría destacar los siguientes: errores en los datos descriptivos de las fincas registrales por incluir una franja de terreno perteneciente al colindante³²; situaciones de doble inmatriculación por haber dos folios registrales distintos relativos al mismo espacio físico

²⁹ José Carmelo Llopis Benlloch/Luis Fernández-Bravo Francés, “Blockchain y el sistema de seguridad jurídica preventiva desde la perspectiva de la contratación notarial”, en Inmaculada Sánchez Ruiz de Valdivia (dir.), *Blockchain: impacto en los sistemas financiero, notarial, registral y judicial*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2020, pg. 521.

³⁰ Cfr. UN Economic Commission for Europe, *Land Administration Guidelines with Special Reference to Countries in Transition*, United Nations Publications, Ginebra, 1996, pg. 11 (traducción propia).

³¹ Cfr. Luis Díez Picazo, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. III, Civitas, Madrid, 2008, pg. 602. Sobre este punto, Bienvenido Oliver y Esteller (Derecho inmobiliario español, 2ª ed., Civitas, Madrid, 2009, pg. 358.) concluyó que «si la existencia y la individualidad de cada finca descrita en el Registro no se apoya en pruebas ciertas, seguras y fehacientes, ¿cómo podrá afirmarse que la propiedad territorial descansa sobre sólidas bases, cuando el cimiento de esa propiedad es incierto y movido?».

³² Cfr. Antonio Manuel Morales Moreno, *Publicidad registral y datos de hecho*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000.

que publican una titularidad contradictoria³³; falta de relación con las Administraciones Públicas con competencias en materia urbanística, ambiental o catastral y con otros Registros públicos que pueden recoger información sobre la capacidad dispositiva del titular registral³⁴; ineficiencia en los procesos registrales que pueden dilatarse indebidamente por razones ajenas al usuario³⁵; y, por último, la desaparición, daño o destrucción de los libros registrales³⁶. Por otro lado, el sistema inmobiliario se puede ver lesionado si el proceso de contratación es excesivamente lento o si los actos jurídicos ya perfeccionados tardan en acceder al Registro.

4. Registro electrónico

La llevanza del Registro de la Propiedad ha evolucionado, como no podría ser de otro modo, desde su creación en 1861 gracias al desarrollo tecnológico. De un Registro en papel se evolucionó, primero, a un Registro informatizado y, más recientemente, a un Registro electrónico, en el que la gestión y organización son completamente digitales. En esta línea, la reforma hipotecaria introducida por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, impulsa la transición hacia un formato electrónico al modificar la organización de los libros registrales, adaptándolos a este nuevo soporte digital. En este sentido, la tramitación registral de los documentos inscribibles para ser íntegramente electrónica y la eficacia de los asientos ya no deriva del contenido de unos libros en formato papel sino de un folio registral electrónico firmado por el registrador. Ahora bien, la evolución hacia un Registro electrónico no puede

comprometer los principios hipotecarios que sustentan el sistema.

La gestión interna del Registro en forma electrónica podrá reportar ventajas significativas para la administración de la propia oficina. Así, se aspira a que el despacho de los documentos sea más ágil y seguro. Sin embargo, un Registro electrónico presenta el reto de la custodia de la información contenida en los folios, lo que requerirá el empleo de medios distintos a los utilizados hasta ahora. Por ello, se precisará la implantación de protocolos de seguridad electrónica y custodia distribuida de la información para prevenir la destrucción, manipulación o borrado de los datos registrales³⁷. Ahora bien, en el peor de los casos, estos protocolos de custodia contribuirán a simplificar las tareas de reconstrucción del Registro en caso de detectarse alguna fisura en el sistema.

Aunque la idea de abandonar la gestión de documentos y libros registrales en papel es atractiva, hay aspectos del Registro electrónico que son más urgentes para mejorar el servicio público que ofrece el sistema registral. Por un lado, es necesario promover un acceso rápido, sencillo y automatizado de los actos jurídicos susceptibles de inscripción. Por otro, es esencial garantizar un acceso ágil a la información registral para quienes tengan interés en consultarla. En este contexto, la presentación telemática de documentos inscribibles, las notificaciones electrónicas derivadas de dicha presentación, así como la solicitud y expedición electrónica de publicidad formal, son cuestiones más relevantes que la implementación de un folio registral

³³ Cfr. Luis Javier Arrieta Sevilla, *La doble inmatriculación registral*, Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2009.

³⁴ Cfr. José Manuel García García, *La finca registral y el Catastro*, Civitas Thomson Reuters, Madrid, 2016 y Antonio Gordillo Cañas, "Incapacidades desconocidas y tráfico inmobiliario de buena fe" en Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla/Manuel García Mayo (dirs.), *Un nuevo orden jurídico para las personas con discapacidad*, Wolters Kluwer, Madrid, 2021, pgs. 529-554.

³⁵ Cfr. Manuel Ballesteros Alonso, "El procedimiento registral en el Registro de bienes inmuebles" en Jesús González Pérez (dir.), *El procedimiento ante el registro de la propiedad y el registro mercantil*, vol. 2, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2005, pgs. 513-541.

³⁶ Cfr. Pedro Pernas Ramírez, "La publicidad registral", en Sebastián del Rey Barba/Manuel Espejo Lerdo de Tejada (dirs.), *Tratado de Derecho inmobiliario registral*, tomo II, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, pg. 2637-2641.

³⁷ Así, por ejemplo, el artículo 239 LH señala que la base de datos y los asientos registrales electrónicos estarán bajo la custodia del registrador pero deberán replicarse en dos centros diferentes de proceso de datos. Para evitar injerencias de terceros, el registrador encriptará en origen la información y será el único que pueda autorizar su descryptado.



electrónico y el despacho electrónico del título³⁸.

El Registro electrónico debe contribuir a agilizar y simplificar la presentación de documentación. De esta manera se reduce el *registration gap* que media entre la validez formal del acto jurídico que se pretende registrar y el inicio de la tutela registral, se evitan desplazamientos a los contratantes que no tendrán que acudir físicamente al Registro, se adelanta la eficacia del derecho real y se previenen conflictos relacionados con la prioridad e inoponibilidad de los derechos por la inscripción de otros incompatibles³⁹. Para ello, es fundamental establecer los mecanismos adecuados que permitan la solicitud de inicio del procedimiento registral y el acceso telemático de los actos inscribibles. Esto requerirá, lógicamente, la interconexión entre los entes generadores de dichos actos y las oficinas del Registro de la Propiedad. La exigencia de titulación pública para la inscripción, y la exclusión general de documentos privados, facilita este proceso, ya que, en su mayoría, los documentos inscribibles serán notariales, judiciales o actos administrativos. Para los documentos privados susceptibles de causar un asiento o los documentos públicos otorgados en el extranjero se podría establecer un acceso electrónico a instancia del interesado en la

práctica de la inscripción.

Conforme al ordenamiento español, la solicitud de inscripción —presencial o telemática— deberá ir acompañada del título y de una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones. Además, en caso de presentación telemática el presentante deberá determinar la finca o fincas a las que afecte el título⁴⁰.

El sistema telemático de comunicación empleado genera un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del momento exacto de ingreso del título en el Registro. Una vez recibido el documento electrónico, se inician los trámites registrales para la inscripción. Sin embargo, esta cuestión puede presentar el obstáculo de la falta de coordinación con el sistema de liquidación de impuestos. Los actos inscribibles van a suponer también hechos imponible y aunque la seguridad jurídica y las obligaciones tributarias se mueven en planos distintos es posible que se vincule la inscripción a la satisfacción de los impuestos. Así ocurre en España porque se decreta el cierre registral toda vez que «podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; mas en tal caso se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada» (artículo 255

³⁸ Ambas cuestiones no son una novedad de la Ley 11/2023, de 8 de mayo. La remisión telemática de documentos se regula, por primera vez, en Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Por otro lado, la Instrucción de la DGRN de 10 de abril de 2000 dio origen al sistema FLOTI (fichero localizador de titularidades inscritas) que permite desde 2001 la solicitud de notas simples por cauces telemáticos.

³⁹ Cfr. Noguerols Peiró/Martínez García, “Blockchain and land registration systems”, pgs. 304-305.

⁴⁰ El registrador no será responsable de la incorrecta identificación de la finca por parte del presentante, pero tendrá el deber de calificar el título presentado y, una vez identificada la finca a la que se refiere título, continuar con el procedimiento registral.

LH)⁴¹. Por ello, junto a la remisión telemática de la escritura pública es necesario un mecanismo eficaz de autoliquidación y pago telemático de los impuestos.

En segundo término, hay que referirse a los procedimientos de publicidad formal. A través ellos se proporciona la información contenida en el Registro a aquellas personas que la solicitan y cuenten con interés legítimo. Para ello se ha habilitado un sistema telemático a través del cual se puede solicitar información sobre el contenido jurídico del Registro que resulta complementario a la solicitud física. Esta publicidad formal será emitida en formato y soporte electrónico, sin perjuicio de que pueda ser trasladada al papel⁴². A fin de garantizar la veracidad y autenticidad de los documentos electrónicos y evitar falsificaciones se incorpora un código seguro de verificación que permite cotejar el documento electrónico con la información contenida en la sede electrónica del emisor.

Ahora bien, la seguridad que debe ofrece el sistema registral aconseja avanzar hacia una publicidad dinámica⁴³. Para evitar la desactualización de la información recogida en una certificación o una nota simple en caso de una alteración del Registro tras de la solicitud y emisión de publicidad formal se podría articular un sistema de notificación automática de dichos cambios al solicitante⁴⁴.

Otra medida complementaria podría ser la instauración de una reserva de rango o prioridad cuando se solicita la publicidad formal. Se trata, no obstante, de una medida extraordinaria cuya introducción exigiría

un replanteamiento general de la protección registral. Mediante esta reserva, la publicidad formal constituiría una predefinición del folio registral para el solicitante. De este modo, los títulos de terceros presentados en el Registro tras la expedición de la certificación no tendrían preferencia, a pesar de estar inscritos, frente al acto jurídico que motivó la solicitud de la certificación, lo que permitiría la cancelación o subordinación de aquellos⁴⁵.

Un tercer aspecto vinculado a las oportunidades que genera un Registro electrónico es la posibilidad de auxiliarse en la tarea calificadora de la información contenida en otros Registros jurídicos. El carácter transversal del principio de legalidad y las consecuencias que se siguen de la inscripción sugieren la necesidad de eliminar la compartimentación entre los diferentes Registros jurídicos. De este modo, el registrador podría apoyarse en la información del Registro Mercantil y del Registro Civil al realizar la calificación aunque no conste en el Registro de la Propiedad. Esta consulta puede evidenciar la existencia de datos relevantes sobre la capacidad de obrar de las personas y, por tanto, relativos a la legitimación dispositiva del titular registral. De ahí que si el artículo 15.2 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil establece que los «funcionarios públicos, para el desempeño de sus funciones y bajo su responsabilidad, podrán acceder a los datos contenidos en el Registro Civil», el registrador pueda calificar un título con la información disponible en el Registro Civil⁴⁶.

⁴¹ Alba María Cobo Vallejo, “Parámetros tributarios actuales del cierre registral”, *Revista de estudios jurídicos*, núm. 21, 2021, pgs. 5-8. Admitir el asiento de presentación permite obtener los beneficios de la prioridad aunque haya que presentar la liquidación del impuesto por posterioridad. A pesar de la dicción de los artículos 254 y 255 LH basta con acreditar la liquidación del impuesto sin que sea preciso el pago o la correcta determinación de la carga impositiva.

⁴² Cfr. Miguel Ángel Pascua Moreno, “El nuevo registro de la propiedad electrónico”, *Revista General de Jurisprudencia y Legislación*, núm. 2, 2024, pg. 232.

⁴³ Cfr. José María de Pablos O’Mullony, “El Registro electrónico: situación actual y regreso al futuro”, *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 116, 2023, pg. 33.

⁴⁴ Los artículos 354.1 y 354.a).5 RH y 175 RN regulan diversas manifestaciones de publicidad formal continuada. A través de ella el registrador informa de los nuevos asientos de presentación practicados en un plazo determinado relativos a la finca registral respecto de la cual se ha solicitado la información.

⁴⁵ En torno a la conveniencia y dificultades para instaurar en España un sistema de reserva de prioridad o rango, cfr. *Ponencias y comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral*, tomo I, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1975, pgs. 10-64.

⁴⁶ En material mercantil, se admite la extensión de la calificación registral a los asientos del Registro Mercantil (RRDGRN de 16 y 20 de febrero de 2012 [RJ 5950 y 5956]). En la doctrina, cfr. Vicente Guilarte Gutiérrez/Nuria Raga Sastre, *El procedimiento registral y su revisión judicial*, Lex Nova, Valladolid, 2010, pgs. 133-135.

5. Registro gráfico y digital

La transversalidad del ordenamiento jurídico y la creciente intervención de organismos administrativos en la regulación de la propiedad requieren una mayor coordinación entre el Registro de la Propiedad y las Administraciones Públicas con competencias sobre el territorio. El Registro se ha venido empleando, casi de manera exclusiva, para la inscripción de la propiedad y sus limitaciones extrínsecas (hipotecas, usufructos, servidumbres, etc.) y para vincular o afectar fincas a procesos judiciales declarativos o ejecutivos (anotaciones preventivas de demanda o embargo). Es decir, las restricciones al dominio por razones administrativas son ajenas, con carácter general, al folio registral. Este silencio tabular no impide que dichas restricciones resulten preferentes y puedan vaciar de contenido o limitar significativamente un derecho real inscrito. Por ello, en caso de conflicto se rechaza la eficacia protectora de la inscripción registral frente a la información territorial⁴⁷.

El Registro, por su posición central en la contratación inmobiliaria, está llamado a cumplir una misión que exige su interoperabilidad con las Administraciones. Esto es fundamental a fin de dotar de publicidad eficiente a las restricciones al dominio de naturaleza administrativa, urbanística y ambiental. De la misma manera que el análisis económico clásico ha denunciado los sistemas inmobiliarios que reconocen eficacia a derechos y cargas ocultas, la seguridad jurídica en el siglo XXI exige un nuevo modelo que permita, en el ámbito de la información territorial, el mismo grado de reducción de los costes de transacción⁴⁸.

La Dirección General de los Registros y del Notariado resaltó que «las limitaciones públicas (procedentes del Derecho administrativo sectorial) deberían ser limitaciones publicadas, reforzando la eficacia y

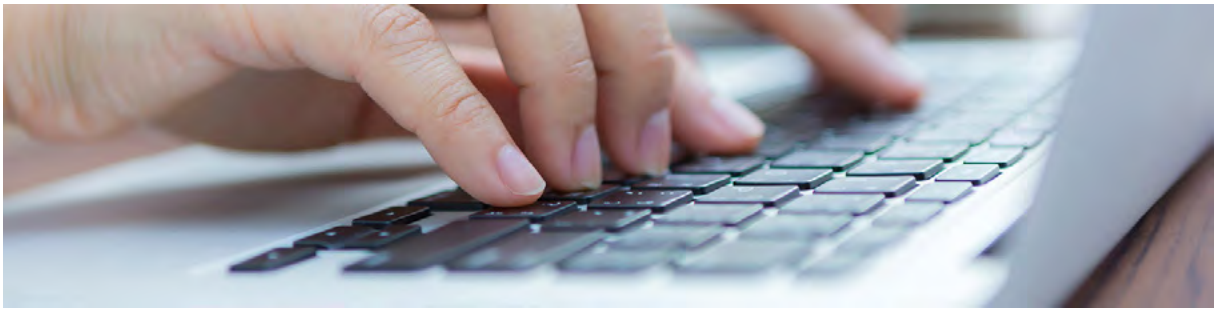
oponibilidad *erga omnes* que le atribuye su origen legal mediante la cognoscibilidad que genera su publicación tabular» (RRDGRN de 4 de junio de 2013 [RJ 5175], 11 de junio de 2013 [RJ 6113 y 6114] y 27 de febrero de 2014 [RJ 1800]). Ante las dificultades técnicas y legales para la práctica de asientos registrales de esta índole, en la optimización de la publicidad de la información territorial resultarán claves el diseño de sistemas geográficos de información, la colaboración entre las diversas Administraciones y la interoperabilidad automática de la información.

La interoperabilidad permite relacionar de manera automática información proveniente de diversas fuentes. La Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (Inspire) define la interoperabilidad en su artículo 3.7 como «la posibilidad de combinación de los conjuntos de datos espaciales y de interacción de los servicios, sin intervención manual repetitiva, de forma que el resultado sea coherente y se aumente el valor añadido de los conjuntos y servicios de datos». Para que este intercambio de datos espaciales sea posible es indispensable disponer de los medios técnicos que permitan georreferenciar información espacial conforme a ciertos estándares de calidad que resulten compatibles, ya que de lo contrario el resultado de la combinación será ilógico y no reportará utilidad alguna.

El artículo 9.b).IX LH exige implantar en los Registros un sistema informático que permita la representación gráfica y georreferenciada de las fincas inmatriculadas y la combinación automática de la información registral con la territorial. Con el objetivo de nutrir esta aplicación informática, la Disposición adicional quinta de la Ley 13/2015 impone a los municipios la obligación de ofrecer a los registradores

⁴⁷ No obstante, hay ciertos pronunciamientos que abogan por la protección del tercero de buena fe en casos de licencias de construcción ilegales. Cfr. Inmaculada Revuelta Pérez/Edilberto José Narbón Lainez, “Ejecución de sentencias en materia urbanística, demolición y terceros adquirentes de buena fe. El caso de la anulación de licencias”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 720, 2010, pgs. 1639-1641 y Celia Martínez Escribano, “Protección del tercero hipotecario frente a la demolición del edificio ilegal”, *Justicia Administrativa*, núm. 53, 2011, pgs. 31-38.

⁴⁸ Cfr. Luis Javier Arrieta Sevilla, “Ordenación territorial y seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 760, pgs. 613-633.



un acceso mediante un servicio de mapas web a los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatos⁴⁹.

El paso adelante más significativo a favor de la interoperabilidad de la información territorial se ha dado en el ámbito del medioambiente a través de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad⁵⁰. Tras la reforma, la descripción geográfica de los espacios naturales ingresará en el Registro a través de la aplicación informática auxiliar. Así se deriva, en concreto, del artículo 53.1 LPNB según el cual «la información perimetral referida a espacios naturales protegidos, Red Natura 2000, los montes de utilidad pública y los dominios públicos de las vías pecuarias y zonas incluidas en el Inventario Español de Zonas Húmedas, integradas en el Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, quedará siempre incorporada al sistema de información geográfica de la finca registral, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria»⁵¹.

La seguridad jurídica demanda que la interoperabilidad entre las Administraciones y el Registro en la puesta a disposición de la información territorial georreferenciada no sea estática sino dinámica. De la misma manera que con anterioridad se ha planteado

la conveniencia de una publicidad formal dinámica que ofrezca información sobre la alteración del estatus jurídico de la finca registral tras la expedición de una nota simple o una certificación, la información territorial suministrada por las Administraciones al Registro tiene que estar constantemente actualizada. Esta cuestión solo será posible a través de una interoperabilidad en tiempo real de las bases de datos georreferencias.

La información contenida en la aplicación gráfica registral sigue siendo titularidad de la Administración aportante, por lo que la función del Registro se limita únicamente a proporcionar una publicidad eficiente⁵². Es decir, el Registro no asume responsabilidad alguna en torno a su vigencia o veracidad⁵³. Sin embargo, la publicidad eficiente a través del Registro de las posibles restricciones administrativas que afecten al dominio alertará a los potenciales compradores, prevendrá vicios en el consentimiento y evitará adquisiciones funcionalmente no deseadas.

En conclusión, si la infraestructura tecnológica existe y la legislación jurídicamente lo permite corresponde a las Administraciones Públicas hacer uso de la interoperabilidad para dar cumplimiento a sus obligaciones de publicidad eficiente. Por su parte, compete al legislador incentivar la interoperabilidad haciendo responsable a la Administración de los perjuicios económicos que,

⁴⁹ Se trata de una cuestión de gran interés para la defensa de la seguridad jurídica aunque podría llegar a resultar insuficiente si no se fomenta su cumplimiento por parte de los Ayuntamientos.

⁵⁰ Cfr. Sofia de Salas Murillo, *Titularidad de los montes*, Dykinson, Madrid, 2017, pg. 109-110. Otras normas como la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas imponen obligaciones similares de colaboración con el Registro de la Propiedad a ciertas Administraciones.

⁵¹ En torno a la extensión y definición del patrimonio natural, cfr. Juan Antonio García García, “El Registro de la Propiedad como instrumento al servicio de la protección de lugares naturales y su proyección sobre la seguridad del tráfico inmobiliario privado”, *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 39, 2016, pgs. 108-110.

⁵² La Exposición de Motivos de la Ley 33/2015 reconoce que «con esta medida, se persigue dotar de mayor seguridad jurídica los aspectos relacionados con el régimen de propiedad de los espacios protegidos». Y más adelante concluye que «se persigue, por tanto, instrumentar un mecanismo de publicidad que aumente la eficacia y aplicación de las normas reforzando la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Se trata de una información territorial asociada y que como tal tiene un valor meramente informativo».

⁵³ Cfr. Víctor J. Prado Gascó, *La calificación gráfica registral*, Colegio de Registradores, Madrid, 2017, pg. 124.

por su omisión, se deriven a terceros de buena fe⁵⁴.

Para que la interoperabilidad de la información territorial sea efectiva, es imprescindible que el Registro de la Propiedad cuente con una descripción gráfica de las fincas registrales. Solo de esta manera es posible vincular, a través del Registro, las restricciones administrativas al dominio con los derechos reales inmobiliarios. Las fincas inmatriculadas no pueden describirse únicamente *per relationem*, es decir, mediante la indicación de elementos objetivos adyacentes o titulares colindantes. Por razones de seguridad jurídica, es fundamental que las fincas cuenten con una descripción perimetral, objetiva e independiente del propietario. A tal fin contribuyen de modo decisivo los avances en topografía y cartografía, así como las técnicas informáticas de medición y visualización.

En España, la descripción gráfica de la finca se logra a través de la colaboración del Catastro Inmobiliario. Según el artículo 10.1 LH «la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad». A pesar de ello, el legislador permite emplear representaciones gráficas alternativas si el Catastro no refleja el dominio, carece de información o presenta incoherencias internas. Ahora bien, los supuestos en los que se permite el empleo de representación distintas a la catastral no incluyen los casos de inmatriculación. En las situaciones en las que sea posible emplear una representación gráfica alternativa se deberán cumplir una serie de estándares técnicos de calidad e interoperabilidad. De este modo, a partir de la información registral, se podrán iniciar los trámites para la rectificación del parcelario catastral (artículo 10.3.II LH).

Las opciones disponibles para que el legislador implante un sistema en el que las fincas cuenten con

una descripción perimetral, objetiva e independiente del propietario son diversas. En cualquier caso, lo decisivo es que el Registro cuente con una base gráfica sólida sobre la que sustentar los pronunciamientos jurídicos. El diseño de un procedimiento de control de los datos descriptivos de las fincas podrá prevenir dobles inmatriculaciones, excesos o defectos de cabida, inmatriculaciones de fincas imaginarias o de localización ambigua, invasiones del dominio público o de fincas colindantes estén o no inmatriculadas.

Por otro lado, el esfuerzo legislativo, técnico y personal por dotar a la finca registral de una representación gráfica plenamente sometida al control registral determina, por su parte, un mayor nivel de protección de los datos descriptivos. En este sentido, el artículo 10.5 LH extiende la presunción de exactitud del principio de legitimación registral a las representaciones gráficas de las fincas coordinadas con el Catastro⁵⁵. De este modo, el artículo 10.5 LH ofrece una serie efectos sustantivos y procesales. Los primeros implican la determinación y tutela del objeto espacial sobre el que recae el derecho real inscrito, es decir, la dimensión gráfica de la finca registral. En el ámbito procesal, la presunción *iuris tantum* determina la inversión de la carga de la prueba, de modo que corresponderá probar la inexactitud descriptiva de la finca a quien litigue contra el titular registral⁵⁶.

Como concreción de esta presunción *iuris tantum*, la representación gráfica inscrita debería ser reconocida en procedimientos administrativos o urbanísticos, de expropiación forzosa o equidistribución, en el control de unidades mínimas de cultivo y en ciertos retractos legales basados en la proximidad o colindancia entre fincas. Sería interesante determinar si la representación gráfica inscrita es suficiente para la identificación de la finca en una acción reivindicatoria o, al menos, en un proceso

⁵⁴ Cfr. María Elena Sánchez Jordán, “Disciplina urbanística y Registro de la Propiedad”, en María Elena Sánchez Jordán (dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral*, Aranzadi, Cizur Menor, 2013, pgs. 443-470.

⁵⁵ Aunque no de manera mayoritaria, tanto la doctrina como la jurisprudencia admitían, antes de la reforma de 2015, la tutela de los datos descriptivos de las fincas por el principio de legitimación. Cfr. Morales Moreno, *Publicidad registral y datos de hecho*, pgs. 126-129 y Miguel Gómez Peral, *Los datos de hecho y el Registro de la Propiedad*, Centro de Registrales, Madrid, 2004, pgs. 47-51 y 284. En la jurisprudencia, cfr. SSTs de 31 de diciembre de 1999 [RJ 9756], 25 de mayo de 2000 [RJ 3495], 15 de abril de 2003 [RJ 3712] o 31 de enero de 2008 [RJ 1694].

⁵⁶ Cfr. Carmen Jerez Delgado, “El sistema inmobiliario registral a la luz de la ley 13/2015, de 24 de junio: ¿nuevos principios hipotecarios?”, *Revista de Derecho civil*, vol. III, núm. 1, 2016, pg. 16.

de tutela sumaria del derecho inscrito. Asimismo, sería relevante resolver si constituye un elemento de valoración en los deslindes. El proceso de inmatriculación y de constancia registral de la representación gráfica de la finca podría incluir un deslinde voluntario *sui generis* por parte del titular registral que acepta la ubicación georreferenciada de los linderos de su finca. En aquellos supuestos en los que la representación gráfica se inscribe con el beneplácito de los titulares colindantes, resultará más sencillo extender a dicha representación gráfica los efectos delimitadores del deslinde⁵⁷.

Por otro lado, hay que plantearse si lo dispuesto en el artículo 10.5 LH puede fundamentar la progresiva protección de los datos descriptivos por medio de la fe pública o la usucapión *secundum tabulas*⁵⁸. La legitimación registral es un principio en tránsito hacia la fe pública porque su función es admitir la legitimación dispositiva del titular registral⁵⁹. Bajo este prisma, el principio de legitimación permite presumir que, sobre la apariencia protegible del Registro, quien consta como titular registral puede transmitir a un tercero que, en última instancia, adquirirá *a non domino*. Es decir, si la presunción de exactitud que se deriva de la legitimación registral es el fundamento sobre el que se construye el edificio de la fe pública, la referencia explícita al artículo 34 LH no sería necesaria para aceptar la extensión de la fe pública registral a los datos descriptivos, siempre y cuando la realidad física perceptible por los sentidos fuera coherente con la descripción registral de la finca⁶⁰.

Gracias a una descripción objetiva e independiente de la finca y a la tutela registral se evitarán problemas de linderos. Al mismo tiempo, reforzar la posición del titular inscrito palia o, al menos, mitiga esa deficiencia histórica de nuestro sistema tabular que presentaba un punto de debilidad extrema: su particular talón de Aquiles.

6. Conclusión

El siglo XXI demanda del Registro de la Propiedad el cumplimiento de sus funciones tradicionales y su adecuación a la realidad jurídica cada vez más transversal.

El empleo de cadenas de bloques se ha propuesto como tecnología apta para la modernización de transacciones en diversos mercados. Sin embargo, su adaptación a la contratación inmobiliaria presenta notables dificultades. En primer término es preciso rechazar la vigencia autónoma de la *lex cryptographia* y negar las ventajas de una posible sustitución del Registro por una cadena de bloques. Una blockchain no puede crear un sistema paralegal y autosuficiente que permita acreditar la transmisión de derechos reales, ya que únicamente es una tecnología de custodia de información de la que no se pueden extraer consecuencias jurídicas. La fortaleza y autonomía del Estado en el diseño de sus propias normas sobre derechos de propiedad excluye, sin duda, los efectos derivados de los bloques.

En segundo lugar, tampoco presenta ventajas integrar las innovaciones tecnológicas que ofrecen las cadenas de bloques, especialmente la tokenización, dentro del marco regulatorio de cada Estado. Algunos ordenamientos, por su propio contenido y configuración, son propensos a dotar indirectamente de efectos jurídicos a las transmisiones criptográficas. Para ello sea así es necesaria una correspondencia entre los conceptos tecnológicos y las normas aplicables a la transmisión de derechos reales. Los Estados con sistemas traslativos *solo consensu* y aquellos en los que la inscripción registral no es constitutiva del derecho real son proclive a reconocer las transmisiones tokenizadas. Sin embargo, el hecho de que la transmisión de un token representativo de la propiedad sea legal no significa que

⁵⁷ Cfr. María Elena Sánchez Jordán, “Nuevas técnicas de identificación de las fincas: su aplicación al deslinde”, *Anuario de Derecho civil*, vol. 65, núm. 3, 2012, pgs. 1096-1100.

⁵⁸ En relación a la incidencia favorable de la representación gráfica de la finca en la usucapión *secundum tabulas* se posicionó en *obiter dictum* la SAP de A Coruña de 6 de marzo de 2019 [JUR 104512].

⁵⁹ Cfr. Antonio Gordillo Cañas, “Bases del Derecho de cosas y principios inmobiliarios registrales”, *Anuario de Derecho civil*, núm. 2, 1995, pg. 607.

⁶⁰ En sentido parecido, cfr. Carlos Trujillo Cabrera, *Representación gráfica de fincas en el registro de la propiedad*, BOE, Madrid, 2016, pgs. 309-312 y Pascua Moreno, “El nuevo registro de la propiedad electrónico”, pgs. 255-256.



Registro Electrónico

sea una operación eficiente, pues la inmutabilidad que ofrecen las cadenas de bloques (*on chain*) no despliega efectos en el mundo físico (*off chain*). A fin de paliar esta situación será preciso contar con las instituciones tradicionales de seguridad jurídica preventiva, entre las que destaca el Registro de la Propiedad que podrá asumir la función vincular las dos esferas del derecho de propiedad.

Ahora bien, la necesidad de contar del auxilio de mecanismos tradicionales eliminará el interés por tokenizar la propiedad inmobiliaria. Esto se debe a que la digitalización del derecho no evitará la intervención de terceros de confianza, no permitirá una reducción de los costes de transacción y, además, añadirá nuevas complicaciones al proceso de transmisión del dominio.

Como contrapunto de lo anterior, las necesidades de seguridad jurídica preventiva aconsejan una evolución del Registro de la Propiedad para que este sea electrónico, gráfico y digital. De este modo, se facilita la presentación telemática de los títulos inscribibles y la solicitud de publicidad formal. Asimismo, se potencia la calificación registral a través del acceso electrónico al contenido de otros Registros jurídicos. Por otro lado, se fomenta la interoperabilidad digital de la información territorial de los Registros administrativos con incidencia sobre el dominio. Por último, se mejora la descripción de las fincas registrales.

Diez Picazo aludía a la figura del talón de Aquiles para referirse a los problemas relativos a la configuración física y espacial de la finca. Sin embargo, la cuestión de los datos descriptivos no es la única

fragilidad del Registro pues hay otros “Aquiles” que, por diversos motivos, afectan a la seguridad jurídica. Un sistema registral electrónico, gráfico y digital podría solucionar algunas de esas disfuncionalidades.

La remisión telemática, en primer lugar, evitará desplazamientos innecesarios de los adquirentes a la oficina registral. En segundo término, adelantará la práctica del asiento de presentación y, por consiguiente, la eficacia de los derechos una vez inscritos, lo que contribuye a prevenir problemas de prioridad e inoponibilidad. Además, el carácter electrónico simplificará la solicitud de publicidad formal por quienes tengan interés en conocer su contenido.

La interconexión del Registro de la Propiedad con los Registros Mercantil y Civil fortalecerá el principio de legalidad y el carácter transversal de la calificación. Por otro lado, la interoperabilidad del Registro con la información territorial de naturaleza administrativa dotará de publicidad eficiente a ciertas restricciones legales al dominio, de modo que se podrán evitar de contratos no deseados y vicios en el consentimiento. Y, finalmente, contar con una descripción gráfica, objetiva e independiente del propietario para la finca registral ofrecerá un sustento sólido a los derechos inscritos.

En resumen, los desafíos a los que se enfrenta el Registro de la Propiedad no demandan un cambio de paradigma radical. Se trata más bien de realizar pequeños ajustes que le permitirán continuar siendo un factor clave en la seguridad jurídica preventiva y el desarrollo económico, fomentando, con apoyo tecnológico, el ocaso del mito de Aquiles en la publicidad registral.

Opinión

LOS REGISTROS JURÍDICOS DE BIENES ANTE LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL (DEL REGISTRO ELECTRÓNICO AL REGISTRO ¿INTELIGENTE?)

PONENCIA DEL XXIII CONGRESO INTERNACIONAL
DE DERECHO REGISTRAL IPRA-CINDER, CELEBRADO
EN SAN JOSÉ, COSTA RICA 2024



*Pau Cuquerella Miralles
Registrador de la Propiedad, Mercantil
y de Bienes Muebles*

ÍNDICE: 1. Introducción. 2. El estado de la cuestión: configuración normativa del registro electrónico en Derecho comparado europeo. 3. El futuro inmediato: ¿El Registro inteligente? 3.1. La inteligencia artificial. 3.1.1. Los conceptos de inteligencia artificial. 3.1.2. Clases de sistemas de inteligencia artificial. 3.1.3. Tecnología de los sistemas de inteligencia artificial. 3.2. Los sistemas de inteligencia artificial y la práctica del Derecho: Legal Tech. 3.3. Los sistemas de inteligencia artificial en el procedimiento registral. 3.3.1. Cuestiones previas. 3.3.1.1. La cuestión normativa. 3.3.1.2. La cuestión de la protección de datos de carácter personal. 3.3.2. La implementación de sistemas de IA en las fases del procedimiento registral ordinario. 3.3.3. La implementación de sistemas de IA en otras funciones registrales. 4. Conclusiones. 5. Bibliografía.

1. Introducción

Partiendo de la premisa de que el Derecho está condicionado por un nivel técnico determinado¹, así en las normas como en los principios y valores, en un contexto como el actual, de genuina transformación tecnológica digital², se revela necesario emprender una revisión de las instituciones jurídicas, procediendo

al mantenimiento y adaptación de las útiles (revisión funcional), o bien a la sustitución de las inútiles por otras útiles (revisión conceptual).

Así ocurre con los registros jurídicos de bienes³, que son instituciones de Derecho privado que se conceptúan como instrumentos de publicidad al servicio del tráfico jurídico. Su utilidad en el robustecimiento de la seguridad del tráfico (es decir, de la

¹ DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. M., «Tecnología y Derecho privado», en *Estudios jurídicos* (1953-2011), tomo I, Civitas – Thomson Reuters, Madrid, 2011, p. 887.

² COMISIÓN EUROPEA, «Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Una Estrategia para el Mercado Único Digital de Europa», COM (2015) 192 final, de 6 de mayo de 2015.

³ LACRUZ BERDEJO, J. L., *Derecho inmobiliario registral*, Madrid, 1968, p. 31, al referirse al Registro de la propiedad como «una pura creación artificial para conseguir determinados fines en el tráfico», decía que «su razón de ser está en la utilidad efectiva que presta a la economía y la sociedad del país, y que podría ser sustituido por otro que se revelase más eficaz para conseguir las mismas finalidades» (resaltado mío).

contratación) a través de la seguridad de los derechos (es decir, de la atribución y garantía de titularidades)⁴ y, en definitiva, para la dinamización de la economía⁵ ha quedado acreditada, especialmente desde los postulados del análisis económico del Derecho, por lo que la revisión que se emprenda respecto de los mismos no puede ser conceptual. Antes bien, la revisión, en el marco de la revolución digital, ha de ser puramente funcional u operativa.

Desde esta perspectiva, un factor que presida la mentada revisión ha de ser necesariamente el avance inexorable de la inteligencia artificial, como conjunto de métodos y técnicas sustentadas por sistemas informáticos o combinaciones de algoritmos cuyo propósito es imitar la inteligencia humana y que han penetrado poderosamente en la práctica jurídica, en orden a la automatización de tareas más o menos rutinarias (tales como la revisión de contratos, el análisis de grandes volúmenes de datos y la predicción de resultados judiciales) e incluso, en ocasiones, en orden a la automatización de tareas de carácter decisorio. Todo ello suscita una serie de cuestiones que han de ser tratadas y debatidas de manera sosegada, sin caer en la «idolatría de los datos y de la IA»⁶, de suerte que no se perjudique la seguridad que los registros jurídicos de bienes aportan al tráfico.

Así pues, el marco conceptual en el que se desenvuelve la discusión que nos ocupa puede comprimirse en tres coordenadas: los registros jurídicos, como objeto del debate; el soporte electrónico para la llevanza de los

registros jurídicos, como primer paso (ya consolidado) de modernización de los mismos; y la implementación de herramientas operadas por sistemas de inteligencia artificial en los registros jurídicos y sus implicaciones.

La primera coordenada sirve al objeto de delimitar la materia a la que se refiere el debate: los registros jurídicos de bienes. La noción de registro jurídico se contrapone a la de registro administrativo. Así como los primeros son instrumentos de publicidad al servicio del tráfico, produciendo efectos sustantivos sobre la situación jurídica publicada (según los casos: constitutivos, de legitimación, inoponibilidad, fe pública, prioridad), los registros administrativos limitan sus efectos a la mera publicidad-noticia, sin valor sustantivo, y con finalidad estadística o de conocimiento, inspección y control. A título de ejemplo, como registros administrativos de bienes, cabe citar el Registro de vehículos de la Dirección General de Tráfico (Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre) o el Registro de aeronaves no tripuladas (Real Decreto 517/2024 de 4 de junio), dependientes del Ministerio del Interior del Gobierno de España. Los registros jurídicos, a su vez y según el objeto al que se refieran las situaciones jurídicas publicadas, pueden ser de personas (como el Registro civil o el Registro mercantil) o de bienes (como el Registro de la propiedad inmobiliaria o el Registro de bienes muebles⁷). A estos últimos se refiere el presente trabajo. No se trata aquí de los Registros de la propiedad intelectual e industrial porque faltan unanimidad en cuanto a su consideración como registros jurídicos, tanto en la

⁴ Sobre la potenciación recíproca de la seguridad del tráfico y de la seguridad de los derechos, vid., EHRENBURG, V., «Rechtssicherheit und Verkehrssicherheit, mit besonderer Rücksicht auf das Handelsregister», *Iherings Jahrbücher*, 1903.

⁵ MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M., «Cuestiones económicas en torno a las reglas de transmisión de la propiedad y de publicidad inmobiliaria», *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, n.º 4, 2008, pp. 122; MÉNDEZ GONZÁLEZ, F., *De la publicidad contractual a la titulación registral: el largo proceso hacia el registro de la propiedad*, Thomson Civitas, Madrid, 2008; ARRUÑADA, B., *La contratación de los derechos de propiedad: un análisis económico*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2004.

⁶ ADAMS BHATTI, S., «Algorithms in the Justice System: Current Practices, Legal and Ethical Challenges», en MATT HERVEY, M. / LAVY, M., *The Law of Artificial Intelligence*, Thomson Reuters, 2021, p. 525.

⁷ En lo que aquí interesa, debe insistirse en la importancia del Registro de bienes muebles: la publicidad posesoria, que es por la que naturalmente se desenvuelve la relación jurídica real mobiliaria, es insuficiente porque protege al tercero y no al titular y porque se basa en una apariencia de legalidad y no en una legalidad contrastada. La publicidad registral, desarrollada técnicamente para la relación jurídica inmobiliaria, pero extensible a determinados muebles, es más perfecta: protege de forma equilibrada los intereses del tercero y del titular y se asienta en un control de legalidad de las relaciones jurídicas que publica.

doctrina científica española⁸ en particular como en la europea en general (teniendo en cuenta el dato de que se trata de materias en las que el Derecho comunitario deja sentir su influencia con especial intensidad por considerarse como elementos esenciales del mercado único: vid. artículo 118 T.F.U.E.).

Respecto de la segunda cuestión enumerada, y en estrecha relación con la aproximación metodológica que se sigue a continuación, la configuración técnica y normativa del ya implantado registro electrónico (e-Registration) se abordará desde una perspectiva de Derecho comparado⁹ en el ámbito europeo, teniendo presente (1.º) que se atiende necesariamente a las legislaciones nacionales, porque la Unión Europea no es competente para determinar el régimen de propiedad de los Estados miembros (artículo 345 T.F.U.E.), y (2.º) que los modelos en los que se encuadran los distintos sistemas registrales nacionales son meras construcciones dogmáticas que en ocasiones se compadecen mal de las peculiaridades de cada sistema, pero que sirven

al propósito de clasificar y agrupar de forma eficiente los diferentes sistemas, y sin perjuicio de que dichas peculiaridades sean puestas de manifiesto cuando ello sea preciso.

El enfoque que se adopta a propósito de la última cuestión se centra más en aspectos técnicos que propiamente normativos, si bien se suscita una dimensión estrictamente jurídica que se emprende desde un punto de vista necesariamente europeo (como Derecho común), tanto en lo atinente a la normativa de inteligencia artificial, sus riesgos y responsabilidades, como a la normativa de protección de datos.

2. El estado de la cuestión: configuración normativa del Registro electrónico en Derecho comparado europeo

Observados los datos de su implantación, puede afirmarse sin temor que el registro de bienes electrónico

⁸ Así lo pone de manifiesto, para el Registro de la propiedad intelectual, MORALES IMBERNÓN, N., «Protección de los Derechos de Propiedad Intelectual. 7. El Registro de la propiedad intelectual», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. / GONZÁLEZ GOZALO, A. (coords.), *Manual de propiedad intelectual*, 10.ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2023, p. 472: «Es discutible si el Registro de la Propiedad Intelectual constituye un registro jurídico [...] o administrativo [...] La discusión ha venido motivada por la falta de vigencia en este ámbito de los principios de inoponibilidad [...] y de fe pública registral [...], que parecen alejar esta institución del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, paradigma de los registros jurídicos». VICENT CHULIÁ, F., *Introducción al Derecho mercantil*, 25.ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2024, p. 2387 habla de «registro administrativo» y de la «irrelevancia de la inscripción en el Registro de la propiedad intelectual».

En cuanto al Registro de la propiedad industrial, dicen Sampedro Calle, R. / Rojas Romero, E., «La protección registral de los derechos de la propiedad industrial», en RUIZ MUÑOZ, M. (dir.) / LASTIRI SANTIAGO (coord.), *Derecho de la propiedad intelectual. Derecho de autor y propiedad industrial*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p. 792: «La Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, cambia el nombre del Registro de la Propiedad Industrial a “Oficina Española de Patentes y Marcas”. [...] este cambio denominativo aviva la antigua polémica sobre la distinción entre registros puramente administrativos y registros jurídicos, [...]. De un lado, la actividad administrativa se concreta en la recopilación de datos y custodia de documentos y archivos. De otro, en su actuación en calidad de registro jurídico o registro en sentido propio, la OEPM realiza la anotación de actos y negocios jurídicos con efectos frente a terceros. Finalmente, existe un tercer bloque de actividades relativas a la tramitación y concesión de derechos mediante actos administrativos que son objeto de anotación en las Bases de Datos y de publicación en el BOPI». VICENT CHULIÁ, F., *Introducción al Derecho mercantil*, 25.ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2024, p. 2259 habla de «actividad administrativa» a propósito de la OEPM.

⁹ Sobre la metodología de Derecho comparado aplicado al Derecho registral, vid., PAU PEDRÓN, A., «La comparación en Derecho registral», en *Estudios jurídicos en homenaje a Tirso Carretero*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1985, pp. 1031-1054: los diversos sistemas registrales, al ser creaciones técnicas, intelectuales o artificiales, se benefician de manera especial de los estudios de Derecho comparado, pues la meta de todos los sistemas registrales es la misma, la seguridad del tráfico, y las nuevas normas que supongan un avance en la consecución de esa meta pueden ser aprovechadas por los demás ordenamientos.

Se trata de resolver problemas técnicos que poco tienen que ver con las idiosincrasias nacionales. En contra de esto último, CÁMARA LAPUENTE, S., «Los sistemas registrales en el marco del Derecho privado europeo: reflexiones comparatistas sobre la inscripción registral como formalidad de los contratos», *Anuario de Derecho civil*, vol. 57, n.º 3, 2004, p. 938, nota 24.

en el contexto europeo es ya una realidad consolidada¹⁰. Ahora bien, el examen de este fenómeno exige un fino ejercicio de taxonomía jurídica, de suerte que habrá que distinguir entre la mera *digitalización* de los libros y documentos registrales (primer paso, mayoritariamente superado), la *llevarza electrónica* de los registros de bienes (*e-Registration*) y, como último paso de la evolución, la *transmisión electrónica* de la propiedad, especialmente, de la inmobiliaria (*e-Conveyancing*).

El modelo de *e-Conveyancing*, según ha sido estudiado por la doctrina más autorizada¹¹, se caracteriza por que la transmisión de la propiedad se efectúa en la totalidad de sus fases electrónicamente. Ello exige que los datos relevantes estén en formato electrónico (lo cual incluye la representación del bien transmitido¹²) y que los acuerdos se formulen electrónicamente mediante la conexión de todos los interesados a través de una plataforma electrónica segura. En los modelos más ambiciosos se prevé, incluso, el traspaso de fondos entre participantes. Prestado el consentimiento, el documento

electrónico se remite electrónicamente al registro para su inscripción, también en formato y soporte electrónico. En los sistemas en los que está operativo o en los que se están sentando las bases para la operatividad de este modelo (Finlandia, Reino Unido, Irlanda – inspirándose este último en el consolidado modelo de Ontario, Canadá), se deja en manos del Registrador el control del proceso¹³, sin que se puedan producirse cambios en el contenido del Registro operados, bien de modo automático, bien por los propios participantes en el mismo. Por ello, este sistema en nada empaña el estudio de la implementación de herramientas basadas en sistemas de IA al procedimiento registral, que es al que se refiere estrictamente el presente estudio.

Una aclaración adicional es menester. Se ha planteado que el sistema de transmisión electrónica de la propiedad (especialmente de la inmobiliaria) se articule sobre la base de otra *tecnología* disruptiva, la cadena de bloques o *Blockchain*¹⁴. Esta materia no es objeto del presente estudio, que en este punto se ocupa de la

¹⁰ Sin ánimo de exhaustividad, y con especial atención a los ordenamientos que se emplearán seguidamente como material comparativo, así ha ocurrido en Alemania: sección 7.^a de la *Grundbuchordnung* [GBO] y sección XIII de la *Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung* [GBV], que previó la reescritura del registro, la nueva versión o la conversión como medios de creación del registro electrónico; Austria: Ley Federal, de 27 de noviembre de 1980, sobre la conversión del registro de la propiedad al procesamiento automatizado de datos [Grundbuchsumstellungsgesetz]; Croacia: artículo 6 de la Ley de registro de la propiedad 63/2019 [Zakon o zemljišnim knjigama], desde noviembre de 2016; Francia: a partir de la Loi n.º 98-261, de 6 de abril de, portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière y sus decretos de desarrollo (Decreto n.º 98-516, de 23 de junio, y Decreto n.º 98-553, de 3 de julio) y así resulta actualmente del Código civil, en redacción dada por la Ordonnance n.º 2024-562, de 19 de junio de 2024, modifiant et codifiant le droit de la publicité foncière, que deberá entrar en vigor antes de 31 de diciembre de 2028; para las regiones de Alsacia-Mosela: Arrêté de 20 de mayo de 2005; Grecia: reforma introducida por la Ley 2664/1998; Hungría: §§1 y 16 y 17 de la Ley del Registro CXLI/1997 [Törvény az ingatlanyleviteltartásról]; la redacción empleada tiene en cuenta la reforma operada por la Ley C/2021, que entra completamente en vigor el 15 de enero de 2025], desde junio de 2011; Italia: se inicia el proceso de digitalización por la Ley n.º 52 de 27 de febrero de 1985 y culmina con la llevarza exclusivamente electrónica impuesta por las Resoluciones conjuntas del Ministerio de justicia y de la Agenzia delle Entrate de 20 de octubre de 2016 y 9 de agosto de 2017, en cumplimiento del artículo 71 del Decreto legislativo n.º 82, de 7 de marzo de 2005, por el que se aprueba el Código de la Administración Digital; Letonia: capítulo 7 de la Ley de Registro de la propiedad [Zemesgrāmatu likums], introducida por la ley de 22 de octubre de 1998, y en funcionamiento desde finales del primer semestre de 2001; Portugal: artículo 153.A del Código do registro predial; Suiza: artículo 942.3 y 4 del Código civil, en redacción dada por el anexo 1 de la Ley Federal de 19 de diciembre de 2003, de firma electrónica, en vigor desde 1 de enero de 2005, y artículo 949.a del Código civil [sobre necesidad de autorización para el cantón que quiera autorizar la llevarza informática del registro] y artículo 8.2 de la Ordenanza de Registro de la propiedad.

¹¹ Por todos, MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M., «La transmisión electrónica de la propiedad de los inmuebles (eConveyancing)», *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, n.º 45, 2017, pp. 25-46.

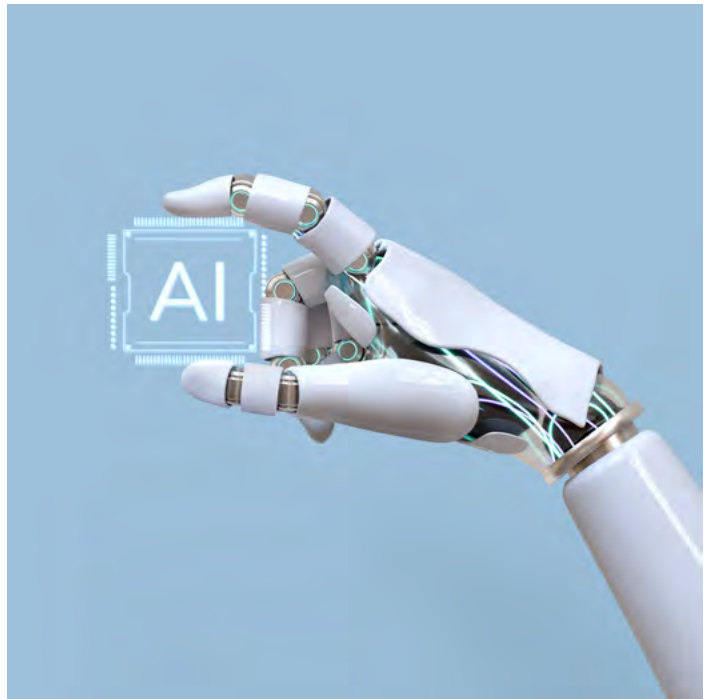
¹² Sobre tokenización de activos inmobiliarios, como representación digital de un derecho sobre un inmueble, que necesita indispensablemente la vinculación del token con la finca a través de la inscripción en el registro de ese token, vid., SIEIRA GIL, J. / CAMPUZANO GÓMEZ-ACEBO, J., «Blockchain, tokenización de activos inmobiliarios y su protección registral», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 775, 2019, pp. 2277-2318.

¹³ Así se prevé, como ejemplo extraeuropeo, en el sistema de Ontario (POLARIS), que es el que sirve de modelo a la legislación irlandesa. Dice el artículo 23 de la *Ontario Land Registration Reform Act*: «an electronic document delivered to the electronic land registration database by direct electronic transmission is not registered until the land register registers the document in the prescribed manner».

¹⁴ BOLDÓ RODA, C., «Cadena de bloques y registro de derechos», *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas tecnologías*, n.º 54, 2020.

llevanza electrónica del registro y, más adelante, de la implementación de soluciones de IA, que son una tecnología emergente *distinta* de la cadena de bloques, aunque puedan interactuar e implementarse conjuntamente. El Blockchain es un fichero electrónico, descentralizado, inmutable y formado una cadena de bloques, cada uno de los cuales incorpora el *hash* (código alfanumérico) de la transmisión realizada, con datos sobre su existencia, fecha y hora exacta. Cada bloque está conectado de manera inmodificable, ininterrumpida y permanentemente con el siguiente. Al tratarse de un sistema descentralizado, no hay un intermediario que identifique la información, sino que son los propios nodulos independientes entre sí, los que registran y validan las transferencias. En algunos ordenamientos, se ha acogido y adaptado la tecnología Blockchain para ofrecer mayor seguridad a las transmisiones inmobiliarias, pero se trataba de sistemas muy defectuosos¹⁵. En los sistemas registrales robustos y, especialmente, en los registros de derechos, la implantación de esta tecnología ofrece dificultades insolubles. Sin ánimo de exhaustividad: por su carácter descentralizado, se prescinde de la calificación y, por lo tanto, de la base sobre la que se sustenta toda la eficacia del registro; por su carácter público, no se garantiza la protección de datos de carácter personal, que en la cadena de bloques devienen accesibles a todos; se ignora la cuestión de la responsabilidad por errores en el funcionamiento de la cadena; la cadena solo puede funcionar con contratos prediseñados y, por lo tanto, en un sistema de *numerus clausus* de derechos reales¹⁶.

Hechas estas precisiones, la atención debe centrarse en lo sucesivo en la llevanza en formato y soporte electrónico de los registros jurídicos de bienes



(*e-Registration*). Sobre este particular, la conclusión que, en definitiva, se pretende evidenciar es que la configuración técnica de los registros de bienes como registros electrónicos no ha alterado en absoluto su configuración sustantiva. Dicho de otro modo, se trata de una cuestión llanamente formal u organizativa, que afecta al archivo y su ordenación, pero no a la eficacia del registro. Con tal objeto, basta una aproximación sintética a las notas características principales de los registros electrónicos:

1ª *La llevanza electrónica del registro jurídico de bienes rige tanto en los sistemas de registro de derechos como en los de registro de documentos.*

Así, la llevanza electrónica del registro se ha implementado tanto en los sistemas de registro de derechos (es decir, aquellos en los que lo que se inscribe es una situación jurídica real, tales como Alemania; Austria: § 9 de la *Allgemeines Grundbuchsgesetz*; Suecia [se inscriben tanto los topográficos o parcelarios como los

¹⁵ CRIADO ENGUIX, J., «Blockchain: criptomonedas y tokenización de activos inmobiliarios. Efectos en el ámbito registral», *Revista de Derecho, Empresa y Sociedad*, n.º 16, enero-junio 2020, p. 275, cita los casos de Honduras, Georgia y Ghana.

¹⁶ Más extensamente, vid., RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. G., «Sistema registral y Blockchain», *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, n.º 790, marzo-abril, 2022, pp. 1154-1165; ARRUÑADA, B., «Limitaciones de Blockchain en contratos y propiedad», en SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I. (dir.), *Blockchain: impacto en los sistemas financiero, notarial, registral y judicial*, Thomson Reuters – Aranzadi, Cizur Menor, 2020, pp. 249-281; GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., «Registro de la Propiedad y los nuevos desafíos del Blockchain», en MUÑIZ ESPADA, E. (coord.), *La protección al consumidor en la vivienda colaborativa*, La Ley – Wolters Kluwer, Madrid, 2019, pp. 569-598.SS

jurídico-reales]; Suiza: artículo 942.1 del Código civil; Croacia: artículos 3 y 35 y ss. de la Ley de registro de la propiedad 63/2019 [*Zakon o zemljišnim knjigama*]; Hungría: §2 de la Ley del Registro CXLI/1997 [*Törvény az ingatlanylevélvezetéről*]) como en los sistemas de registro de documentos (es decir, aquellos en los que lo que se registra es el título formal que contiene la situación jurídica real, tales como Francia: artículo 710-1 del Código civil [redacción aún no en vigor]; Bélgica: artículos 3.30.º1 del Código civil y 135 de la Ley hipotecaria; Italia: artículo 2664 del *Codice civile*).

A diferencia de lo que ocurre con el registro electrónico (*e-Registration*), el sistema de transmisión electrónica de la propiedad (*e-Conveyancing*) sí está estrechamente vinculado con un registro de derechos (*title registration*, como categoría opuesta a *registration of deeds*) y, en aras a allanar el camino a tal fin, algunos sistemas registrales han tenido que adaptarse para reunir dichas características. Es el caso de Finlandia (capítulo 9a del Código finlandés de Derechos reales, en su reformado en 2011 y en vigor desde 2013), de Irlanda (siempre siguiendo los pasos de Ontario; *vid.*, *Registration of Deeds and Title Act*, de 7 de mayo de 2006, por la que, además, se crea la *Property Registration Authority*)¹⁷ y de Inglaterra y Gales (en virtud de la *Land Registration Act* de 2002, artículo 2)¹⁸ —pero no Escocia, donde en 1980 se introdujo el *Land Register* como registro electrónico de derechos, que coexiste con el *Register of Sasines*, que, desde el siglo XIII funciona como registro de títulos.

2ª *La llevanza electrónica del registro jurídico de bienes rige tanto en los sistemas de inscripción voluntaria como en los de inscripción obligatoria.*

Como el alcance es puramente formal, el registro electrónico no reclama como requisito el carácter obligatorio de la inscripción ni, desde luego, su carácter

constitutivo (es decir, como causa o concausa de la modificación jurídica real acontecida en la realidad del tráfico). Uno y otro aspecto sí vendrían requeridos por la lógica de un sistema de transmisión electrónica de la propiedad. La llevanza electrónica del registro se ha implementado tanto en los sistemas de inscripción voluntaria (es decir, aquellos en los que la tutela oficial registral se hace depender de la voluntad de los interesados, como es, paradigmáticamente, el caso español) como en los sistemas de inscripción obligatoria (es decir, aquellos en los que la inscripción se exige por disposición de la ley y cuya falta lleva aparejada una sanción, tales como Alemania: §18 GBO; Austria: § 431 de la *Allgemeines Grundbuchsgesetz*; Italia: artículos 2643 y 2671 y sus concordantes y, para bienes muebles, 2684 y 2685 del *Codice civile*; Portugal: artículo 8 del *Código do registro predial*; Suecia —en el plazo de tres meses—; Inglaterra y Gales: artículo 27 de la *Land Registration Act* de 2002).

3ª *La llevanza electrónica del registro jurídico de bienes no altera la técnica de configuración del contenido del registro.*

En este punto sí se trata de una cuestión formal, pero que, en consideración más profunda, responde a una cuestión sustantiva: la técnica de configuración del registro se acomoda a los sistemas de *numerus apertus* o *numerus clausus* de constitución de derechos reales¹⁹.

Como se ha insistido en que el registro electrónico no modifica los principios sustantivos del Derecho civil ni, dentro del mismo, del Derecho registral, tampoco este punto se ve afectado. Así, la llevanza electrónica del registro se ha implementado tanto en los sistemas de transcripción (es decir, aquellos en los que lo que se lleva al registro es el documento o título formal íntegro, como es el caso de Francia: artículo 710-2 del Código civil, salvo para las hipotecas, conforme a los

¹⁷ BRENNAN, G., *The impact of e-conveyancing on title registration. A risk assessment*, Springer, Londres, 2015, pp. 55 y ss.

¹⁸ *Ad extensum*, para los tres países citados, MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M., *op. cit.*, 2017, pp. 25-46.

¹⁹ Partiendo del principio de Derecho alemán del *numerus clausus* —no más derechos reales que los legalmente pre vistos (*Typenzwang*), y estos sin más contenido que el legalmente fijado (*Typenfixierung*) —, GORDILLO CAÑAS, A. / ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., «El Registro de la propiedad español», en DEL REY BARBA, S. / ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. (dirs.), *Tratado de Derecho inmobiliario registral*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, p. 87, explica la razón de ser del sistema de encasillado como sigue: «se comprende así que si el contrato de finalidad traslativa, además de no determinar la mutación jurídico-real, tampoco puede configurar libremente el contenido del derecho transmitido, el Registro no tenga que sobrecargarse dando acogida a sus cláusulas y estipulaciones».

artículos 710-3, número 2.º, y 2422 y siguientes del *Code*; Bélgica: artículos 3.30.§1 del Código civil y 124.1 de la Ley hipotecaria, excepto para las hipotecas, en que se sigue el sistema de inscripción, ex artículo 124.2; Italia: Título I del Libro VI del Código civil, rubricado «Della trascrizione», excepto para hipotecas, en que se sigue el sistema de inscripción, ex artículo 2808) como en los sistemas de extractación o inscripción (es decir, aquellos en los que lo que se lleva al registro son los extremos de trascendencia real de la situación inscribible y que el registrador juzgue conveniente extractar, como es el caso de España) como en los sistemas de encasillado (es decir, aquellos en los que lo que se lleva al registro son los extremos de trascendencia real de la situación inscribible y predeterminados por la ley, a los que se dedica un espacio específico en el folio abierto al bien, como en Alemania: §4 a §12 GBV; Austria: §6 *Allgemeines Grundbuchsanlegungsgesetz*; Inglaterra: artículo 32.1 de la *Land Registration Act* de 2002).

4ª *La llevanza electrónica del registro jurídico de bienes no afecta a la eficacia del registro.*

Así, la llevanza electrónica del registro se ha implementado tanto en los sistemas débiles, negativos o de inoponibilidad (es decir, aquellos en los que la protección al tercero se limita a hacerle inoponible los títulos de dominio o derechos reales que no se hayan inscrito con anterioridad y que le sean incompatibles, que son, entre otros, Francia: artículo 710-1 del Código civil; Italia: artículo 2644 del *Codice civile*; Portugal: artículo 5 del Código do registro predial; Bélgica: artículos 3.30.§2 del Código civil) como en los sistemas fuertes, positivos, de desenvolvimiento técnico o de fe pública (es decir, aquellos en los que la tutela del tercero va más allá y alcanza a la protección de su confianza en la apariencia generada por los pronunciamientos tabulares, que son Alemania: §892 BGB; Austria: §64 de la *Allgemeines Grundbuchsgesetz*; Suiza: artículo 973 del Código civil; Suecia: artículo 1 del capítulo 18

del Código de la propiedad [SFS 1970:994]; Croacia: artículo 150 de la Ley de registro de la propiedad 63/2019 [*Zakon o zemljišnim knjigama*]; Hungría (en virtud de una reforma del año 2000): §116.2 del Código civil y §5.6 de la Ley del Registro CXLI/1997 [*Törvény az ingatlanylvántartásról*]; las regiones de Alsacia-Mosela, es decir, departamentos de Alto Rin, Bajo Rin y Mosela, que conservan el sistema de *Registre foncier*: Loi n.º 2002-306 du mars 2002 portant réforme de la loi du 1er juin 2004 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, dans ses dispositions relatives a publicité foncière; Polonia: Ley de 25 de octubre de 1991; Grecia: artículo 13 de la Ley 2664/1998; Inglaterra y Gales²⁰).

3. El futuro inmediato: ¿El Registro inteligente?

3.1. La inteligencia artificial

El examen de los beneficios que el sistema registral puede derivar de las herramientas basadas en tecnologías de inteligencia artificial (IA) obliga inmediatamente a precisar qué se entiende por *inteligencia artificial*, cómo funciona y qué tecnologías comprende.

3.1.1. Los conceptos de inteligencia artificial

La *inteligencia artificial* es «la ciencia que permite diseñar y programar máquinas capaces de llevar a cabo tareas que requieren inteligencia. Estas máquinas aprenden por sí mismas y se adaptan»²¹. Como se observa, se trata de un concepto muy genérico, hiperónimo o supraconcepto (*Oberbegriff*) que abarca una amplia gama de tecnologías, técnicas y enfoques nuevos muy dispares y que se entienden mejor si se adopta una visión más estricta, es decir, atendiendo a los «sistemas de inteligencia artificial».

²⁰ Aunque no se contempla expresamente, así se ha interpretado a partir del artículo 58 de la *Land Registration Act* de 2002, que establece que aquel que aparece como titular en el Registro de la propiedad será considerado como propietario. Sobre la inatacabilidad de los títulos (*indefeasibility*), vid., COOKE, E., *The New Law of Land Registration*, Hart Publishing, Oxford, 2003, p. 125.

²¹ BARRIO ANDRÉS, M., *Manual de Derecho digital*, 3.ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2024, p. 75. Se trata de una ciencia interdisciplinar. En el mismo sentido, TERRÓN SANTOS, D. / DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, J.L., *i-Administración pública, sistemas algorítmicos y protección de datos*, Iustel, Madrid, 2022, p. 28.



El artículo 3.1 del Reglamento (UE) 2024/1689 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de junio de 2024, por el que se establecen normas armonizadas en materia de inteligencia artificial proporciona una definición suficiente del concepto autónomo de *sistema de IA*: «un sistema basado en una máquina que está diseñado para funcionar con distintos niveles de autonomía y que puede mostrar capacidad de adaptación tras el despliegue, y que, para objetivos explícitos o implícitos, infiere de la información de entrada que recibe la manera de generar resultados de salida, como predicciones, contenidos, recomendaciones o decisiones, que pueden influir en entornos físicos o virtuales».

El *diseño* de los sistemas de IA tiene estructura algorítmica, es decir, el sistema de IA se basa en un «algoritmo» o secuencia finita de reglas formales (operaciones lógicas e instrucciones) que especifican las acciones que lleva a cabo el sistema para obtener un determinado resultado (o solución) a partir de la entrada inicial de cierta información. Los algoritmos pueden ser *deterministas* (lineales, con reglas estrictamente pautadas) o *no deterministas* (con reglas no completamente pautadas y margen de autonomía para el procesamiento de la información y la generación de resultados nuevos

en función de los datos nuevos suministrados; esta es la solución tecnológica tras los sistemas que se sustentan en algoritmos de aprendizaje automático).

3.1.2. Clases de sistemas de inteligencia artificial

A la hora de clasificar los sistemas de IA, por razón de su utilidad, es habitual distinguir²²:

a) La IA *débil* (o *estrecha*), que se centra en una tarea limitada o aplicación específica, sin autoconciencia, como los filtros de spam, el traductor de Google o el célebre programa jugador de ajedrez *Deep Blue* de IBM (que derrotó a Kaspárov en 1997, sin *entender* el juego o tener ninguna intuición real, sin tan sólo a través de la potencia de cálculo).

b) La IA *fuerte* (*general* o *profunda*), que, de existir (lo cual es ya de por sí una cuestión controvertida en el actual estado de la ciencia, pues exige autoconciencia), permitiría resolver problemas mejor que una persona humana. Para que un sistema tuviera la consideración de IA *fuerte* precisaría capacidad de razonar, planificar, resolver problemas, pensar abstractamente, predicar ideas complejas, aprender rápidamente y aprender de la experiencia. Los estudios más optimistas no creen que

²² Por todos, BARRIO ANDRÉS, M., *ob. cit.*, 2024, pp. 79 y ss.

esto sea factible en menos de 30 años.

c) La *super IA*, que pretende superar las capacidades humanas, dando lugar a la denominada *singularidad* de KÜRZWEIL.

3.1.3. Tecnología de los sistemas de inteligencia artificial

Los sistemas de IA se sustentan en métodos, algoritmos y tecnologías, con aspectos estrechamente interrelacionados, pero muy variadas —algunas de ellas están ya despuntando como disciplinas dotadas de autonomía científica. En un ensayo de sistematización (muy elemental) de las mismas, es habitual distinguir las siguientes²³:

a) El *aprendizaje automático* (o ML, por las siglas del término inglés *machine learning*), que consiste en una amplia gama de algoritmos, basados en matemáticas y estadísticas, cuya virtualidad consiste en la identificación de patrones en conjuntos de datos observados, la construcción modelos y la emisión de predicciones, proporcionando a los sistemas —y esto es lo más disruptivo— la capacidad de aprender y mejorar automáticamente a partir de la experiencia y de la acumulación de mayores volúmenes de datos sin estar programados expresamente (es decir, sin necesidad de reglas codificadas previamente). Su aplicación a la *Legal Tech* se revela útil tanto en problemas de clasificación (agrupar observaciones en categorías, como cláusulas de contratos, o en la detección de patrones o anomalías) como de regresión (predecir propiedades de observaciones, pero, con una explicación causal sino probabilística; por ejemplo, predecir el resultado de litigios). En cualquier caso, el aprendizaje automático se dirige a un propósito específico y concreto (IA *estrecha*) y no permite que las máquinas perciban nuevos conceptos (IA *fuerte*).

Dentro del aprendizaje automático se distinguen tres clases de algoritmos:

1ª El aprendizaje automático *supervisado*, en cuyo caso los algoritmos trabajan con datos etiquetados (por ejemplo, el caso de los filtros de spam o los sistemas de calificación crediticia);

2ª El aprendizaje automático *no supervisado*, en cuyo caso el sistema no cuenta con datos etiquetados para el entrenamiento: sólo conoce los datos de entrada, pero no existen datos de salida que correspondan a una determinada entrada; por tanto, únicamente permite describir la estructura de los datos para intentar encontrar algún tipo de organización, patrones ocultos o estructuras intrínsecas en los datos de entrada que simplifique el análisis (por ejemplo para el análisis de secuencias genéticas o la investigación de mercados);

3ª El aprendizaje automático *por refuerzo*, que se basa en mejorar la respuesta del modelo usando un proceso de retroalimentación a través de recompensas y castigos.

Una modalidad destacable de aprendizaje automático es el *aprendizaje profundo* (o DL por las siglas del término en inglés *deep learning*), cuyo avance, al precisar de una gran cantidad de datos y de capacidad de computación, se explica gracias al desarrollo habido en los campos del *big data* y del *cloud computing*. El aprendizaje profundo se basa en la utilización de redes neuronales artificiales multicapa y descansa en el aprendizaje mediante ejemplos (por analogía, no lógico o inferencial). Dichas redes neuronales cuentan con una capa de entrada en la que recogen diferentes aspectos o características de los datos de entrada (debiendo destacarse, como peculiaridad, que estos procesos de extracción de las características relevantes y de modelización son automáticos, generados por el propio sistema) y, a continuación, cuenta con una o más capas ocultas de tratamiento de la información, hasta llegar a una capa de salida donde se recoge un valor o decisión. El poder de las redes neuronales reside en que, a medida que se introduce más información en el modelo y este se entrena, las conexiones entre las neuronas se establecen, fortalecen o debilitan de forma parecida a lo que ocurre en el cerebro humano. Pero ello también suscita una de las grandes objeciones a esta modalidad de aprendizaje: al tener múltiples capas, es difícil comprender los criterios que el modelo ha usado en su toma de decisiones (baja *explicabilidad*).

Dentro del aprendizaje profundo se incluye la

²³ BARRIO ANDRÉS, M., *ob. cit.*, 2024, pp. 82 y ss.

llamada *IA generativa*, que es un tipo de sistema de inteligencia artificial capaz de generar texto, imágenes u otros medios en respuesta a comandos o *prompts*, como es el caso, entre otros, de ChatGPT, un robot conversacional creado por OpenAI usando sus modelos de lenguaje de gran tamaño fundacionales GPT-3, GPT-4 y superiores.

b) El *procesamiento del lenguaje natural* (PLN), que posibilita las interacciones entre máquinas y humanos en un lenguaje natural, y cuya utilidad consiste en la extracción de contenidos, la clasificación, la traducción automática, la generación de textos o la búsqueda de respuestas. En la medida en que la norma es lenguaje, también el PLN tiene un importante ámbito de aplicación en la *Legal Tech*²⁴. Los algoritmos de PLN se basan, a su vez, en el aprendizaje automático, de modo que, en lugar de programar manualmente grandes conjuntos de reglas como en los sistemas expertos, el PLN utiliza el ML para extrapolar (mediante inferencia estadística) las reglas precisas, analizando un conjunto de amplio de datos de entrenamiento.

c) El *diseño de sistemas expertos*, es decir, sistemas que emulan la capacidad de tomar decisiones de un profesional humano, por lo que también juegan un importante papel en la *Legal Tech*. Consisten en una base de conocimientos y un motor de inferencias o reglas programadas (del tipo *if/then*, o condición – consecuencia). Estas reglas aplican la base de conocimientos a cada situación particular. Los sistemas más modernos son híbridos y pueden incluir capacidades de aprendizaje automático, pues, de lo contrario, los sistemas expertos (puros) no pueden ser entrenados y cada mejora necesita ser programada en el motor de inferencia o reglas.

d) La *visión artificial* (*computer vision*), que incluye la visión automática y el reconocimiento de imágenes.

e) El *reconocimiento del habla*, que permite la traducción de lenguaje hablado a texto y viceversa.

f) La *planificación automática*, que tiene por objeto la elaboración de programas de planificación, generalmente para su ejecución por robots.

3.2. Los sistemas de inteligencia artificial y la práctica del Derecho: Legal Tech

Como se ha ido anticipando, la incorporación de herramientas basadas en sistemas de IA a la práctica jurídica es una tendencia ya consolidada que se ha venido a denominar *Legal Tech*. Las herramientas Legal Tech se basan en sistemas de IA débil²⁵, es decir, están limitadas a una tarea concreta. En unos casos, se trata de herramientas asistenciales (automatización de tareas burocráticas, adquisición y presentación de datos); en otros, son genuinas colaboradoras imprescindibles para acortar tiempos y facilitar decisiones (p. ej., sugerencia de pasos de procedimiento) e incluso para diseñar estrategias (en atención a la predicción de resultados de litigios²⁶) o propuestas argumentativas (apoyo en la toma de decisiones). Y, también, existen herramientas que ofrecen la solución²⁷ (decisiones automatizadas o propuesta de solución y decisiones autónomas o solución final).

Tradicionalmente, la noción de *Legal Tech* estaba ligada a la práctica de la abogacía, pero esta afirmación ha quedado desfasada por el devenir de los tiempos. Todos los operadores jurídicos han ido incorporando en mayor o menor medida herramientas basadas en sistemas de IA, incluso, siquiera más tímidamente,

²⁴ Así lo sostiene BARRIO ANDRÉS, M., ob. cit., 2024, p. 89.

²⁵ BARRIO ANDRÉS, M., ob. cit., 2024, p. 89.

²⁶ Por ejemplo, vid., MEDVEDEVA, M. / VOLS, M. / WIELING, M., «Using machine learning to predict decisions of the European Court of Human Rights», *Artificial Intelligence and Law*, n.º 28, 2019, pp. 237-266. Otro ejemplo: *Lex Machina* estima la probabilidad de que un juez conceda o deniegue una demanda o recurso (vid., FREEMAN ENGSTROM, D., *Legal Tech and the Future of Civil Justice*, Cambridge University Press, Cambridge, 2023, p. 162).

²⁷ BARONA VILAR, S., «Dataización de la Justicia (Algoritmos, Inteligencia Artificial y Justicia, ¿el comienzo de una gran amistad?)», *Revista Boliviana de Derecho*, n.º 36, julio de 2023, p. 28.

en la actividad administrativa²⁸ y en la actividad jurisdiccional²⁹.

Esto es especialmente relevante para la materia que nos ocupa. La función registral, en el contexto europeo, se ha encomendado en algunos ordenamientos a órganos judiciales (en Francia, en las regiones de Alsacia-Moselle; Alemania: §1.1 GBO; Austria: § 75 de la *Allgemeines Grundbuchsgesetz*; Croacia: artículos 5 y 97 de la Ley de registro de la propiedad 63/2019; Letonia: artículos 2 y 3 de la Ley de Registro de la propiedad [*Zemesgrāmatu likums*]) y en otros, a órganos administrativos (Francia: artículo 710-2 del Código civil; Bélgica: artículos 3.30.§1 del Código civil; Suecia: artículo 3 del capítulo 19 del Código de la propiedad [SFS 1970:994]; en Grecia, el control de legalidad se ejerce por un funcionario administrativo, pero el juez registral, en expediente de jurisdicción voluntaria, es el competente para resolver las impugnaciones de su calificación; Hungría:

§9 de la Ley del Registro CXLI/1997; Suiza: artículos 953 y 956 del Código civil). Existen también ordenamientos, como ocurre con el sistema español, en que la doctrina no ha llegado a un consenso definitivo y recurre a la tautología de que la actividad registral tiene naturaleza registral y se encomienda a la autoridad registral, con lo que se quiere significar que la regulación del sistema registral es especial y suficiente y que sólo habrá de integrarse con otra normativa cuando la reglamentación propia así lo habilite.

El hecho de que las herramientas basadas en sistemas de IA se hayan implantado tanto por la

administración como por la jurisdicción nos permite orillar el debate esbozado y proceder al examen de la posible introducción de las mismas en los registros jurídicos, centrando especialmente la atención en la preocupación que preside la implementación de los antedichos sistemas: si estas herramientas de apoyo a la toma de decisiones pueden acabar sustituyendo la decisión humana³⁰. Así, podría afirmarse (aunque con extraordinaria cautela) que el camino en esa dirección ya se ha iniciado en el ámbito jurisdiccional, especialmente en los ordenamientos anglosajones, en los que se han puesto en marcha sistemas de IA de carácter propositivo que permiten resolver asuntos en los que las decisiones se reiteran, por ejemplo, reclamaciones de consumo o cuestiones que se plantean a través del monitorio, anulación de multas de tráfico (software DO NOT PAY del Reino Unido) o resolución de divorcios y separaciones (SPLIT-UP en Australia)³¹. En el ámbito administrativo, aunque una abrumadora mayoría de la doctrina española se posiciona en contra de la posibilidad de que el sistema de IA emita decisiones autónomas³², se ha alertado de que los sistemas de IA «empleados por la Administración pública de modo no puramente instrumental producen materialmente los mismos efectos que cualquier reglamento, al preordenar la decisión final del poder público y limitar el ámbito de discreción o de capacidad de determinación de quienes los han de aplicar a partir de los postulados contenidos en la programación»³³, por lo que habrían de estar sometidos a sus mismos mecanismos de control.

²⁸ CAPDEFERRO VILLAGRASA, O., «La inteligencia artificial del sector público: desarrollo y regulación de la actuación administrativa inteligente en la cuarta revolución industrial», *IDP: Revista de Internet, Derecho y Política*, n.º 30, 2020, pp. 1-14; CERRILLO I MARTÍNEZ, A., «El impacto de la inteligencia artificial en el derecho administrativo. ¿Nuevos conceptos para nuevas realidades técnicas?» (IUSTEL RI §421172), *Revista General de Derecho Administrativo*, n.º 50, 2019, p. 15.

²⁹ Sobre la denominada «justicia automatizada», vid., BARONA VILAR, S., *Algoritmización del Derecho y de la Justicia. De la Inteligencia Artificial a la Smart Justice*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2021, passim.

³⁰ SOURDIN, T., «Judge v Robot? Artificial Intelligence and Judicial Decision-Making», *University of New South Wales Law Journal*, n.º 41(4), 2018, p. 1123.

³¹ BARONA VILAR, S., *op. cit.*, 2023, p. 40.

³² Por todos, alertando del peligro de crear «monstruos burocráticos», PONCE SOLÉ, J., «Inteligencia artificial, Derecho administrativo y reserva de humanidad: algoritmos y procedimiento administrativo debido tecnológico» (IUSTEL RI §421176), *Revista General de Derecho Administrativo*, n.º 50, 2019, p. 29.

³³ BOIX PALOP, A., «Los algoritmos son reglamentos: la necesidad de extender las garantías propias de las normas reglamentarias a los programas empleados por la administración para la adopción de decisiones», *Revista de Derecho Público: teoría y método*, vol. I, 2020, p. 237.

3.3. Los sistemas de inteligencia artificial en el procedimiento registral

3.2.1. Cuestiones previas

El examen de la posible implantación de herramientas basadas en sistemas de AI en los registros jurídicos de bienes obliga a tratar dos cuestiones con carácter puramente liminar, antes de proceder al análisis de las virtualidades que dichas herramientas pueden desplegar en cada fase del procedimiento registral y en las demás funciones complementarias que desempeñan los titulares de los registros.

La cuestión normativa

La Unión Europea ha establecido marco jurídico uniforme para el desarrollo, introducción, puesta en servicio y utilización de sistemas de inteligencia artificial en el mercado interior. Con ello aspira a convertir a Europa en el «líder mundial en el desarrollo de IA segura, digna de confianza y ética».

Dicho marco normativo cristaliza en el pionero Reglamento (UE) 2024/1689 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de junio de 2024, por el que se establecen normas armonizadas en materia de inteligencia artificial (en adelante, R.I.A.).

A propósito de su ámbito de aplicación, el artículo 2.3 reza: «El presente Reglamento no se aplicará a los ámbitos que queden fuera del ámbito de aplicación del Derecho de la Unión [...]». Esta delimitación de la norma, puesta en concordancia con el artículo 345 T.F.U.E., podría plantear dudas legítimas acerca de la sujeción de los Registros de la propiedad (mobiliaria e inmobiliaria) al Reglamento estudiado. De hecho, en materia de protección de datos de carácter personal, el legislador español, por todos, habla de «Los tratamientos a los que no sea directamente aplicable el Reglamento (UE) 2016/679 por afectar a actividades no comprendidas en el ámbito de aplicación del Derecho de la Unión Europea, se registrarán por lo dispuesto en su legislación específica si la hubiere y supletoriamente por lo establecido en el citado reglamento y en la presente ley orgánica. Se encuentran en esta situación, entre otros, [...] los tratamientos derivados del Registro Civil, los Registros de la Propiedad y Mercantiles»

(artículo 2.3 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales). También en Derecho alemán, sobre la aplicación del Reglamento: § 12 *quinquies* y, específicamente referido al registro electrónico, §126(1), ordinal 3, GBO. De este planteamiento parece inferirse que la normativa europea sólo es aplicable al tratamiento realizado en el seno de la institución registral porque así lo dicta el legislador nacional.

Podría redargüirse prontamente que el procedimiento registral es en sí mismo una actividad de tratamiento de datos (patrimoniales), siquiera en sentido lato, y que esta identificación de actividades justifica la exclusión *ab initio* de la normativa europea, pues, de lo contrario, esta estaría reglamentando una cuestión que le es ajena. De aquí cabe extraer una línea de principio: si la incorporación de las herramientas basadas en sistemas de IA deviene esencial para el procedimiento registral (es decir, si dichas herramientas cumplen *funciones decisorias*), la identificación del procedimiento con la herramienta que lo sustenta impide que sea una norma europea la que regule la herramienta. Si, por el contrario, la incorporación tiene carácter puramente instrumental, *no* esencial (no decisorio), entonces no hay obstáculo para que la norma europea sea aplicable: el Reglamento no estaría afectando en ningún extremo al régimen y organización de propiedad, limitándose a disciplinar los sistemas de IA de los que se pueden servir dichos Registros, según su respectivo funcionamiento y configuración, y sin alterar en nada los efectos que a sus pronunciamientos les atribuyan las legislaciones nacionales.

Sentado esto, el R.I.A. adopta una sistemática basada en el riesgo que los sistemas de IA pueden presentar para la salud, la seguridad y los derechos fundamentales de los ciudadanos, imponiendo, en función de la categoría de riesgo, obligaciones de distinta intensidad. Se distingue, así:

a) Los sistemas de AI *prohibidos* (artículo 5 R.I.A.), que no garantizan la salud o seguridad de las personas ni la observancia de sus derechos fundamentales, tales como los sistemas que se sirvan de técnicas subliminales o deliberadamente manipuladoras o engañosas con el objetivo o el efecto de perjudicar o alterar de manera sustancial el comportamiento de una persona o

un colectivo de personas; los que exploten alguna de las vulnerabilidades de una persona; los sistemas de puntuación ciudadana que puedan provocar un trato perjudicial o desfavorable hacia determinadas personas físicas o colectivos de personas; los que creen o amplíen bases de datos de reconocimiento facial mediante la extracción no selectiva de imágenes faciales de internet o de circuitos cerrados de televisión; los de categorización biométrica que clasifiquen individualmente a las personas físicas para deducir o inferir datos especialmente sensibles; etc.

b) Los sistemas de IA de *alto riesgo* (artículo 6 R.I.A.), que plantean un riesgo importante de causar un perjuicio a la salud, la seguridad o los derechos fundamentales de las personas físicas, o que influyen sustancialmente en el resultado de la toma de decisiones. El artículo 6 se remite, por un lado, al anexo I (sobre seguridad de productos, tales como juguetes, embarcaciones de recreo y a las motos acuáticas, ascensores, equipos radioeléctricos, etc.) y, por otro lado, al anexo III, del que se tratará más adelante. El R.I.A. se dedica extensamente a los sistemas de IA de alto riesgo y a sus requisitos y obligaciones para acceder al mercado interior.

c) Los sistemas de IA de *uso general* (IA generativa, como Chat GPT), que se someten a un régimen específico de transparencia (artículos 51 a 56 R.I.A.).

d) Los sistemas de IA de *bajo riesgo* (artículo 95 R.I.A.), como categoría residual. No tienen regulación imperativa, pero se fomenta la elaboración de códigos de conducta, con los correspondientes mecanismos de gobernanza, para la aplicación voluntaria de alguno o de todos los requisitos establecidos para los sistemas de alto riesgo.

En lo que aquí interesa, debe estarse al artículo 6, a propósito de los sistemas de IA de *alto riesgo*. El apartado 2 dice que «Además de los sistemas de IA de alto riesgo a que se refiere el apartado 1, también se considerarán de alto riesgo los sistemas de IA contemplados en el anexo III». El anexo III relaciona ocho sectores, de los que cabe subrayar los «sistemas de IA destinados a ser utilizados por una autoridad judicial, o en su nombre, para ayudar a una autoridad judicial en la investigación e interpretación de hechos y de la ley, así como en la garantía del cumplimiento del Derecho

a un conjunto concreto de hechos, o a ser utilizados de forma similar en una resolución alternativa de litigios» (apartado 8.a, rubricado «Administración de justicia y procesos democráticos»). También habría que poner de relieve el apartado 5 («Acceso a servicios privados esenciales y a servicios y prestaciones públicos esenciales y disfrute de estos servicios y prestaciones») y el apartado 6 («Sistemas de IA destinados a ser utilizados por las autoridades garantes del cumplimiento del Derecho, o en su nombre»).

A partir de este anexo, y partiendo de la premisa de que se decidiese en favor de la aplicación del R.I.A., se plantea si las herramientas de IA que puedan servir de apoyo al procedimiento registral tienen encaje en dicho anexo y, por lo tanto, han de considerarse como sistemas de IA de *alto riesgo*, y en el bien entendido de que el debate se entabla respecto de los ordenamientos que no han configurado la función registral como actividad jurisdiccional (de lo contrario, basta con atender al apartado 8.a transcrito). Desde luego, el R.I.A. no se refiere a los registros jurídicos de bienes, porque no puede referirse (sin perjuicio de las reservas antes expuestas). Habría que plantearse entonces la analogía o la interpretación extensiva. A propósito del apartado 6 —que, aunque hable de *garantes del Derecho*, se está refiriendo meridianamente al proceso penal—, en la medida en que el R.I.A. es una norma que impone obligaciones más gravosas, la aplicación analógica no procede. En cuanto al apartado 5, una interpretación lógica y teleológica extensiva sí permitiría concluir que el Registro funciona como servicio público o privado esencial.

Comoquiera que sea, debe anunciarse ya que este debate es estéril. Si el sistema de IA cumple funciones decisorias, al *ser* registral, no podría quedar sometido al Reglamento, por lo que no hay cuestión. Si el sistema de IA cumple funciones instrumentales o asistenciales, de modo que no implica el ejercicio directo de una facultad decisoria, el sistema no puede ser calificado de *alto riesgo*. En este sentido, es aplicable la excepción del apartado 3 del mismo artículo 6: «3. No obstante lo dispuesto en el apartado 2, un sistema de IA a que se refiere el anexo III no se considerará de alto riesgo cuando no plantee un riesgo importante de causar un perjuicio a la salud, la seguridad o los derechos

fundamentales de las personas físicas, también al *no influir sustancialmente en el resultado de la toma de decisiones*». Esto ocurrirá, sigue diciendo el precepto, en los siguientes casos:

«a) que el sistema de IA esté destinado a realizar una tarea de procedimiento limitada; b) que el sistema de IA esté destinado a mejorar el resultado de una actividad humana previamente realizada; c) que el sistema de IA esté destinado a detectar patrones de toma de decisiones o desviaciones con respecto a patrones de toma de decisiones anteriores y no esté destinado a sustituir la valoración humana previamente realizada sin una revisión humana adecuada, ni a influir en ella, o d) que el sistema de IA esté destinado a realizar una tarea preparatoria para una evaluación que sea pertinente a efectos de los casos de uso enumerados en el anexo III». El último párrafo del apartado advierte, a pesar de lo anterior, que «los sistemas de IA a que se refiere el anexo III siempre se considerarán de alto riesgo cuando el sistema de IA efectúe la elaboración de perfiles de personas físicas». La «elaboración de perfiles» es un concepto autónomo, propio de la normativa de protección de datos (artículo 4.4 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales, en adelante, R.G.P.D.) y en nada desvirtúa la conclusión expuesta porque se basa en el «tratamiento automatizado de datos personales» y en los registros de bienes el tratamiento no es automatizado, sino profesional.

Al margen queda el cuerpo normativo aplicable a la IA *general* que, de implementarse, sería aplicable en todo caso.

3.3.1.2. La cuestión de la protección de datos de carácter personal

En el desarrollo de las herramientas basadas en sistemas de IA, uno de los aspectos que mayor

desasosiego ha generado es el de la protección de la intimidad³⁴. Como derivado del derecho a la intimidad, lo mismo es predicable de la protección de datos de carácter personal o derecho de autodeterminación informativa, cuya disciplina normativa se aplicará cumulativamente con el R.I.A. (artículo 2.7).

En efecto, a la luz del R.G.P.D., el registro es un fichero de datos de carácter personal, cuyo responsable de tratamiento es el Registrador y cuyo encargado de tratamiento es quien actúe por cuenta de aquel (artículo 4.6, 7 y 8). El tratamiento se realiza a través de cualquier operación de recogida de información registral, automatizada (prohibida) o no (como regla, el tratamiento es profesional), y la publicidad registral implica comunicación de datos a terceros.

Dicho tratamiento (empleo de datos de un interesado para obtener un resultado, o adopción de decisiones concernientes al mismo) puede tener lugar en cualquiera de las fases del ciclo de explotación de las herramientas basadas en sistemas de IA, desde el diseño hasta el refinamiento o mejora. Pero, en todo caso, debe reiterarse que el responsable será el Registrador y el encargado, quien actúe por su cuenta. Esto significa que, en las distintas etapas pueden intervenir distintos encargados. Por ejemplo, en la etapa de desarrollo y entrenamiento de una solución tecnológica de IA, el responsable decide los fines del componente de IA y el conjunto de datos que debe emplearse para entrenar el sistema, pero el tercero a quien encomienda acometer el desarrollo o entrenamiento del componente de IA tendrá la consideración de encargado de tratamiento. En la etapa de despliegue de la solución tecnológica, se considera encargado a la entidad que pone un modelo de IA al servicio de un responsable para que lo explote sin emplear aquella los datos personales para fines propios³⁵.

3.3.2. La implementación de sistemas de IA en las fases del procedimiento registral ordinario

³⁴ DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, J. L., *Iusalgoritmia: las reglas de derecho y la inteligencia artificial*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2024, pp. 73-75.

³⁵ vid., la resolución no vinculante de la Asamblea General de las Naciones Unidas, de 21 de marzo de 2024, «Aprovechar las oportunidades de sistemas seguros, protegidos y fiables de inteligencia artificial para el desarrollo sostenible» y el Convenio Marco sobre Inteligencia Artificial y Derechos Humanos, Democracia y Estado de Derecho, adoptado el 17 de mayo de 2024, por el Comité de Ministros del Consejo de Europa.

1ª La presentación

La presentación es el acto por el que se aporta al registro competente y en forma hábil para su registración el título que contiene la situación jurídica registrable. La presentación contiene la solicitud de registración (o rogación³⁶) y en su virtud principia el procedimiento registral, dando lugar al asiento de presentación.

En esta fase, podría resultar útil la inmediatez propia de las herramientas basadas en sistemas de IA, de manera que, presentado un título, se extienda de manera automática el asiento de presentación. Con ello se daría cumplimiento a la obligación de actualizar el Libro Diario «en el menor tiempo posible» (artículo 251.1 de la Ley Hipotecaria). No obstante, dos circunstancias desaconsejan hacer dejación del control humano del asiento de presentación: en primer lugar, desde una perspectiva negativa, en algunos ordenamientos se estatuyen una serie de causas por las que se puede denegar el asiento y esta resolución debe estar motivada y es recurrible (en Derecho español, artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria e, interpretando la nueva redacción, *vid.*, Resolución, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 28 de mayo de 2024, BOE de 5 de julio; en Derecho austríaco, §82.A de la *Allgemeines Grundbuchsgesetz*; en Derecho portugués, artículo 66 del *Código do registro predial*); en segundo lugar, desde una perspectiva positiva, los poderosos efectos — de prioridad o de fe pública — que algunos ordenamientos anudan al asiento de presentación exigen extremar la cautela.

A propósito de la prioridad, una puntualización. Con el término *prioridad* se puede estar aludiendo a dos cuestiones distintas. De un lado, la prioridad es un criterio para resolver conflictos de derechos reales recayentes sobre un mismo inmueble, en cuya virtud

se atiende a la fecha de constitución del derecho (perspectiva civil) o a la fecha de su exteriorización o publicidad eficaz respecto de terceros (perspectiva registral; *vid.*, en Derecho español, artículos 24 y 25 de la L.H., que refuerzan la tesis de la importancia del asiento de presentación³⁷). Esta noción está vinculada con el *principio de inoponibilidad* (en Derecho español, artículo 17.I en relación con el artículo 32 de la L.H.). De otro lado, en sentido estricto y según la doctrina moderna³⁸, por *prioridad* se entiende la preferencia a la inscripción que corresponde a un título sobre otro título cuando los dos se refieren a la misma finca y están vigentes sus respectivos asientos de presentación. Esto exigirá, en ocasiones, una decisión por parte del registrador, que se resuelve a través de la llamada *calificación conjunta* y que, por excepción, sin desvirtuar el principio general de despacho de documentos por orden cronológico de presentación, puede llevar a la alteración de dicho orden. Esa preferencia a la inscripción determinará el efecto propio de la prioridad, es decir, que durante la vigencia del asiento de presentación de un título no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real (en Derecho español, artículo 17.II de la L.H.).

En relación con los efectos de fe pública registral que dimanen del asiento de presentación, es curioso el caso resuelto en Derecho español por la Sentencia del Tribunal Supremo 621/2024, de 8 de mayo (magistrada ponente: PARRA LUCÁN). Se otorga escritura de disolución de condominio por uno de los condóminos, que interviene en su propio nombre y derecho y en representación de las demás, y que se adjudica la finca. En acto seguido, sin solución de continuidad, el

³⁶ En los ordenamientos en los que la inscripción es voluntaria, siempre existe rogación. En los ordenamientos en los que la inscripción es obligatoria, la rogación se configura como opción del legislador.

³⁷ Siguen el mismo criterio, entre los sistemas de registro de derechos: Alemania (§879.2 BGB y §13.2 y 45 GBO), Austria (§§29 y 93 de la *Allgemeines Grundbuchsgesetz*), Suiza (artículos 972.2 del Código civil y 92.1 de la Ordenanza de Registro de la propiedad), Croacia (artículo 50 de la Ley de registro de la propiedad 63/2019 [*Zakon o zemljišnim knjigama*]), Hungría (§7.1 de la Ley del Registro CXLI/1997 [*Törvény az ingatlanylevélvezékről*]).

Siguen el mismo criterio, entre los sistemas de registro de documentos: Francia (artículo 710-10, 14 y 15 del Código civil), Portugal (artículos 6.1 y 77.1 del *Código do registro predial*). Como excepción destacable, en Bélgica se atiende a la fecha de los títulos, salvo para los que tengan la misma fecha, en cuyo caso se está al orden de presentación en el registro (artículo 123 de la Ley hipotecaria).

³⁸ PAU PEDRÓN, A., *La prioridad registral: un nuevo enfoque*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2004, *passim*.

condómino constituye sobre la finca un derecho real de hipoteca para financiar la adquisición. El notario autorizante remite telemáticamente al Registro de la propiedad la escritura de disolución de condominio y, dos minutos después, la escritura de préstamo hipotecario y constitución de derecho real de hipoteca. Se practica la inscripción. Posteriormente las comuneras representadas impugnan la disolución de condominio por extralimitación del condómino otorgante en el ejercicio del poder. Se declara la nulidad del negocio, pero, entonces, se plantea si el banco (titular del derecho real de hipoteca) tiene la consideración de tercero. El Tribunal Supremo considera que, si bien el asiento de presentación genera una apariencia suficiente en el tráfico para cumplir el requisito del artículo 34 de la Ley hipotecaria de adquirir «de persona que en el Registro aparezca con facultades de transmitir», *en el bien entendido de que finalmente se inscriba el derecho de tradens*, como en el caso solo habían mediado dos minutos entre las escrituras remitidas, cabalmente no podía haberse extendido el asiento de presentación y el banco no puede considerarse protegido.

El problema expuesto quedaría resuelto si se implementase una herramienta de IA que generase el asiento y su notificación fehaciente de forma automática a la presentación del título. Pero, como se observa, los efectos son muy relevantes y, por lo tanto, en la misma medida son relevantes los riesgos asociados. Es más, ni siquiera cabría respaldar una propuesta mixta: es decir, que la extensión del asiento de presentación fuera automática y solo se precisase el control humano para la denegación, porque, de extenderse el asiento no siendo este procedente, también ello podría llevar aparejada la responsabilidad del titular del registro.

2ª La calificación

La calificación es el juicio de legalidad registral de un título presentado y que contiene una situación jurídica registrable, es decir, se trata de un examen jurídico

llevado a cabo por el registrador (en ciertos ordenamientos, con carácter responsable) en cuya virtud decide sobre la práctica, suspensión o denegación de un asiento.

La calificación registral es la manifestación procedimental del principio de legalidad y en ella tiene su arquitecra toda la eficacia del registro. La calificación persigue que la situación jurídica acceda al registro purificada de todo vicio. En ello precisamente se funda la presunción de exactitud del registro (denominada, sin rigor técnico, por efecto de la metonimia, *legitimación registral*) y en esta presunción, a su vez, hunde sus raíces la fe pública registral. Naturalmente, no en todos los ordenamientos el alcance de la calificación es el mismo. De hecho, la calificación es muy limitada o inexistente en los registros de documentos, que típicamente no incorporan el poderoso efecto de la fe pública registral, tales como Francia (artículos 710-9 y 11 del Código civil), Bélgica³⁹, Italia (artículo 2674 del *Codice civile*) o Portugal (artículos 68 a 72 del *Código do registro predial*). En aquellos en los que se reconoce ese efecto de fe pública registral, que son los más eficientes, la calificación suele ser, con pocas excepciones, bastante amplia y el esquema racional es el que ha quedado expuesto⁴⁰. Así ocurre en España (artículo 18 de la Ley hipotecaria), Austria (§§94-95 de la *Allgemeines Grundbuchsgesetz*), Suiza (artículo 83 de la Ordenanza de Registro de la propiedad), Hungría (§51 de la Ley del Registro CXLI/1997), Croacia (artículo 117 de la Ley de registro de la propiedad 63/2019), Grecia (artículo 16 de la Ley 2664/1998) o Suecia (artículos 6 y 7 del capítulo 20 del Código de la propiedad [SFS 1970:994] que, respectivamente, contienen una lista de nueve posibles motivos de denegación y una lista de trece circunstancias que determinan la inactividad de la solicitud de inscripción). Mención especial merece el caso alemán (§ 18 GBO y concordantes). En Derecho alemán rige el principio de abstracción, que

³⁹ GRÉGOIRE, M., *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Bruylant, Bruselas, 2006, pp. 95-96, §229, habla de *apreciación marginal*.

⁴⁰ Como decía don Jerónimo GONZÁLEZ, cuanto mayor sea la protección que un sistema registral ofrezca, mayores han de ser los controles establecidos para el acceso de los títulos causantes de la modificación jurídico-real en el Registro, pues, «de otro modo, los asientos solo servirán para engañar al público»: GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., *Estudios de Derecho hipotecario y Derecho civil*, tomo II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1948, p. 434.

implica la desvinculación del negocio jurídico causal y de la mutación jurídica real, que se produce en virtud del llamado *acuerdo real abstracto*. Sin embargo, los importantes efectos que se atribuyen a los pronunciamientos tabulares hacen prevalecer la calificación aun sobre dicho principio; esto es: el registrador puede calificar la validez del negocio jurídico obligatorio –desvinculado, en principio del real– si la ineficacia de aquel repercute en la eficacia de este y rechazar, en consecuencia, la inscripción.

Entronizando la importancia capital de la calificación registral, hay que preguntarse en qué medida pueden intervenir en la mismas las herramientas basadas en sistemas de IA. Es en este punto en el que se reproduce el acalorado debate que se entabla en relación con la sustitución de las facultades decisorias del órgano jurisdiccional o administrativo por las soluciones de IA. Y, en este caso, como en aquellos, es forzoso posicionarse enérgicamente en contra. Este posicionamiento encuentra cuatro puntos de apoyo decisivos.

1º *El carácter jurídico de la calificación*. La calificación exige un conocimiento riguroso del Derecho, pero su aplicación no tiene carácter automático. Más allá del conocimiento exacto del mismo, es preciso interpretarlo y adaptarlo a la situación de hecho sobre la que se proyecta la relación jurídica registrable –situación de hecho esta que también precisa, en ocasiones, de interpretación. Aun si asumiéramos que el sistema de IA es capaz de subsumir el supuesto de hecho en la regla aplicable y determinar con ello la solución (como es el caso de los *sistemas expertos* antes examinados), ello sólo satisfaría uno de los dos métodos de aplicación de las normas, pues es cierto que las reglas se aplican por la vía de la subsunción, pero los principios se aplican por la vía de la ponderación, y ello exige un aditamento que no puede alcanzar una IA *débil* (ni siquiera si se trata de un *sistema experto mixto con aprendizaje automatizado*, porque el sistema nunca contextualiza, que es la tarea esencial aquí).

2º *El carácter motivado de la calificación*. La calificación es una resolución que ha de ser motivada y la

motivación debe ser completa y suficiente y fundarse en Derecho. Esta exigencia, que se residencia en el carácter jurídico del juicio de legalidad registral (pues la argumentación es una actividad jurídica, y viceversa), responde a razones de seguridad jurídica y de interdicción de la arbitrariedad (como garantía constitucional) y se explica, también, porque la calificación es impugnabile (así, por ejemplo, en España: Título XIV de la Ley hipotecaria; Alemania: Sección 4.ª GBO; Austria: §§122-129 de la *Allgemeines Grundbuchsgesetz*; Suiza: artículos 956.a y b del Código civil; Croacia: artículos 143 a 149 de la Ley de registro de la propiedad 63/2019; Hungría: §§55 y ss. de la Ley del Registro CXLI/1997). Ante una calificación que no explicita sus argumentos no puede contraargumentarse ante la instancia competente.

Trasladar este razonamiento a los sistemas de IA nos conduce inexorablemente a la noción de *explicabilidad*, que se ha erigido en unos de los principios rectores en esta materia, en conexión con el *derecho a saber*. La explicabilidad consiste en suministrar a las personas interesadas información significativa sobre la lógica (conexiones) que el algoritmo sigue en la elaboración de una decisión y sobre los criterios aplicados en la toma de decisión. Pero ocurre, especialmente en los sistemas basados en el aprendizaje profundo, como ya se dijo, que incluso para quienes lo diseñan y entrenan es difícil explicar por qué está funcionando como lo está haciendo⁴¹. Esta baja explicabilidad, en la medida en la que puede afectar al derecho al recurso incardinado en el derecho a la *tutela registral efectiva*, no puede admitirse.

En estrecha relación con la explicabilidad, aunque en un orden de ideas distinto, procede traer a colación el derecho de las personas interesadas consagrado en la normativa de protección de datos a «no ser objeto de una decisión basada únicamente en el tratamiento automatizado, [...] que produzca efectos jurídicos en él o le afecte significativamente de modo similar» (artículo 22.1 del R.G.P.D. y artículo 11.2 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre). En la exégesis de este

⁴¹ PASQUALE, F., *The Black Box Society. The Secret Algorithms that Control Money and Information*, Harvard University Press, Cambridge, 2015, pp. 216 ss.

precepto, la doctrina ha puesto el acento en la expresión únicamente, de modo que el tratamiento automatizado es admisible si una autoridad toma una decisión basándose en el resultado del proceso de automatización de datos, y complementa o matiza suficientemente este resultado con otros elementos de decisión, o argumenta a partir del resultado emitido por uno o varios sistemas de IA, pero es indispensable que quien interviene esté en disposición de *explicar* cuál ha sido el contenido y efecto de su intervención⁴².

3º *El carácter imparcial de la calificación*. En aras de la seguridad jurídica preventiva, el registrador se configura como un tercero imparcial, libre de sesgo e interés, que emite un juicio de legalidad registral. A primera vista, no parece que ello suponga problema alguno para la cuestión que nos ocupa, pues el espacio digital se representa como un espacio neutro, pero lo cierto es que esta representación dista de la realidad⁴³. De hecho, junto a la calidad, la seguridad, la transparencia o la equidad, se incluyen la no discriminación y la imparcialidad como ejes fundamentales de la Carta ética europea sobre el uso de la inteligencia artificial en los sistemas judiciales y su entorno, adoptada por la Comisión Europea para la Eficacia de la Justicia el 3 de diciembre de 2018. En el mismo sentido, la resolución no vinculante de la Asamblea General de las Naciones Unidas, de 21 de marzo de 2024, «Aprovechar las oportunidades de sistemas seguros, protegidos y fiables de inteligencia artificial para el desarrollo sostenible»; el Convenio Marco sobre Inteligencia Artificial y Derechos Humanos, Democracia y Estado de Derecho, adoptado el 17 de mayo de 2024, por el Comité de Ministros del Consejo de Europa; y el artículo 23 de la Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación. El propio R.I.A. ha

adoptado una serie de medidas en esta dirección: que los datos utilizados en el entrenamiento, validación y prueba de los sistemas de IA sean pertinentes, representativos, sin errores y completos (artículo 10) para minimizar usos discriminatorios de la IA. No resulta acreditada la eficacia de todas estas proposiciones éticas o disposiciones normativas para reaccionar frente a los sesgos de los algoritmos.

4º *El carácter responsable de la calificación*. En algunos ordenamientos, la calificación se configura como una actividad responsable (y, por eso, como prerequisite, es personalísima e independiente)⁴⁴. De admitirse la calificación por un sistema de IA, surgiría un problema insalvable de imputación del daño. Existe una propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la adaptación de las normas de responsabilidad civil extracontractual a la inteligencia artificial, por la que se pretende facilitar la prueba de la culpa y de la relación de causalidad en el caso de daños causados por sistemas de inteligencia artificial que deban resolverse de acuerdo con las respectivas legislaciones nacionales de responsabilidad por culpa. Claro que, en estos casos, el registrador estaría respondiendo por un *hecho ajeno*. La responsabilidad entonces carece de sentido: su razón de ser (en una lógica de análisis economicista) es funcionar como desincentivo de la inscripción en los casos en los que la misma no proceda conforme a Derecho.

Expuestas hasta aquí las razones básicas, la conclusión natural que sigue es que las herramientas basadas en sistemas de IA no son aptas para emitir autónomamente juicios de legalidad registral. Ahora bien, ello no quiere decir que los sistemas de IA queden proscritos de la labor calificadora. Antes bien, pueden suponer importantes ventajas como herramientas puramente

⁴² MADRID PÉREZ, A., «El uso de sistemas predictivos automatizables en la actividad decisional de las autoridades públicas: aportaciones para un análisis iusfilosófico sobre la digitalización del proceso decisional», *Anuario de Filosofía del Derecho*, XL, 2024, p. 238.

⁴³ BELLOSO MARTÍN, N., «La problemática de los sesgos algorítmicos (con especial referencia a los de género). ¿Hacia un derecho a la protección contra los sesgos?», en LLANO ALONSO, F. H. (dir.), *Inteligencia Artificial y Filosofía del Derecho*, ediciones Laborum, Murcia, 2020, p. 45; CERRILLO I MARTÍNEZ, A., «La inteligencia artificial y el control de sus posibles sesgos», en VILLORIA MENDIETA, M. (coord.), *Ética pública en el siglo XXI*, Instituto Nacional de Administración Pública, Madrid, 2021, p. 105.

⁴⁴ Muy matizables son las conclusiones expuestas cuando el ordenamiento atribuye la responsabilidad al Estado, como es el caso de Francia, sobre responsabilidad del Estado: artículo 710-20 del Código civil; Suecia, sobre responsabilidad del Estado: artículos 4 a 7 del capítulo 18 del Código de la propiedad [SFS 1970:994]; Croacia, sobre responsabilidad objetiva del Estado: artículo 9 de la Ley de registro de la propiedad 63/2019 [Zakon o zemljišnim knjigama]; Suiza, sobre responsabilidad del cantón: artículo 955 del Código civil.

instrumentales o asistenciales, en funciones de menor a mayor intensidad: pueden emitir propuesta de calificación en los casos reiterativos o simples (por ejemplo, la falta de tracto), de modo que el Registrador pueda dedicar mayor tiempo y energía a los casos complejos; pueden elaborar propuestas de argumentación en los casos más difíciles (bajo la supervisión humana); pueden realizar análisis geográficos o topográficos si se trata de la calificación de la identificación gráfica de una finca o de la calificación en orden a la protección del dominio público, de espacios protegidos, del medio ambiente.

Esta incorporación posible de las soluciones de IA a la labor calificadora —se insiste, con carácter instrumental y no sustitutivo— obliga a hacer un excursus brevísimo e interrogarse sobre una cuestión desapercibida: si los procesos de selección de los registradores deben someterse a revisión. En algunos ordenamientos, como el español, y en el marco de los principios constitucionales de mérito y capacidad, el sistema de selección de los registradores se basa en una oposición consistente serie de cuatro pruebas de gran dificultad: dos exámenes orales (en los que se tiene que responder en el plazo de una hora a cinco preguntas de Derecho civil, mercantil y administrativo o procesal, en el primero, y a cinco preguntas de Derecho hipotecario, fiscal y notarial, en el segundo) y dos exámenes prácticos (un dictamen en el plazo de seis horas y la práctica de un asiento, también en el plazo de seis horas). Examinadas las estadísticas, puede aseverarse sin demasiada duda que dos circunstancias explican la disminución drástica de candidatos: de un lado, el sistema universitario (plan Bolonia) prioriza ahora las habilidades sobre los conocimientos; de otro lado, en estrecha vinculación con lo anterior, el sistema de exposición oral resulta demasiado gravoso para los nuevos juristas y les desincentiva de emprender la oposición. En el marco de la evolución normativa (la extraordinaria proliferación legislativa, la pérdida en la calidad de la legislación, la tecnificación de las materias) y de la evolución tecnológica (las herramientas de IA y su implementación con carácter asistencial), creo que un nuevo diseño de los sistemas de selección de los registradores descuella como urgente. No parece imprescindible exigir, como

en la Ley irlandesa de 1964, una dilatada experiencia en el ejercicio del Derecho (diez años). Pero la normativa española sí debería beneficiarse de la experiencia alemana y privilegiar el dictamen como actividad jurídica y argumentativa sobre todas las demás, suprimiendo los exámenes orales, o, mejor, reduciéndolos a uno solo, a la última de las pruebas y sólo a cuestiones teóricas y doctrinales o técnicas que en ningún caso exijan memorización del Derecho positivo. Un registrador entrenado específicamente en la argumentación jurídica puede ser mucho más útil en un sistema registral que emplee herramientas de IA.

3ª La toma de razón: redacción del asiento

En los sistemas de inscripción, el asiento es la constatación escrita y en estructura formal practicada en los libros del Registro por la que se toma razón de una situación jurídica registrable.

En principio, nada empece a que, una vez calificado el título favorablemente por el Registrador, y decidido por este qué tipo de asiento se debe extender —dentro de los límites del principio de rogación—, el sistema de IA extraiga los datos de trascendencia real del título (tanto los señalados en su diseño por defecto como aquellos que específicamente considere el Registrador, atendiendo a las circunstancias) y proceda a la redacción del asiento. Claro que ello no exime del necesario cotejo del título con el asiento, que tampoco puede prescindir de la intervención humana, y cuya verificación culmina con la firma del asiento, convirtiéndolo de este modo en documento público o proclamación *oficial* de la situación jurídica del bien.

4ª La expedición de publicidad formal

La publicidad formal es la exteriorización organizada de los pronunciamientos tabulares a través de los medios legalmente previstos, y en aras no a la cognoscibilidad, sino al conocimiento real y concreto de la situación jurídica de una cosa registrada.

En lo referente a la publicidad formal, en lo que aquí toca, pueden adoptarse dos enfoques.

En primer lugar, los riesgos *tradicionales* asociados a la expedición de publicidad formal se agravan al ponerse en contacto con los sistemas de IA: el tratamiento de la publicidad exige velar por el cumplimiento de la normativa en materia de protección de datos de carácter

personal (cuestión ya comentada) y ha de ser necesariamente profesional, evitando la expedición automatizada y siempre mediante la calificación del interés legítimo del solicitante de publicidad. Todo ello (la sensibilidad de los datos que constan en el registro y que, en virtud de los medios de publicidad, se *comunican* a tercero; la ponderación del interés legítimo alegado; la responsabilidad que la inexactitud de los datos puede acarrear) aconseja restringir extraordinariamente el empleo de los sistemas de IA en este ámbito a las tareas más automáticas, pero siempre bajo la supervisión constante del responsable del tratamiento de los datos.

En segundo lugar, las oportunidades *nuevas* que brindan estas herramientas (especialmente a través de la búsqueda de datos y su análisis) pueden hacer mucho más completos los medios de publicidad, introduciendo en la descripción del bien datos que obren en el fichero del registro o que se puedan hacer constar en lo sucesivo en el mismo o en otros registros administrativos y que aporten valor al precitado bien; por ejemplo: si es zona tensionada del mercado de alquiler, el nivel de contaminación del aire o del suelo, los niveles de ruido ambiental. Estas circunstancias pueden hacerse constar en los medios de publicidad como mera publicidad noticia, facilitando la investigación de los mercados y fomentando la contratación.

3.3.3 La implementación de sistemas de IA en otras funciones registrales

Se consideran a continuación otras funciones encomendadas a los registros, si bien de modo no uniforme en Derecho comparado europeo.

1ª La prevención del fraude: detección de patrones

de fraude fiscal y urbanístico

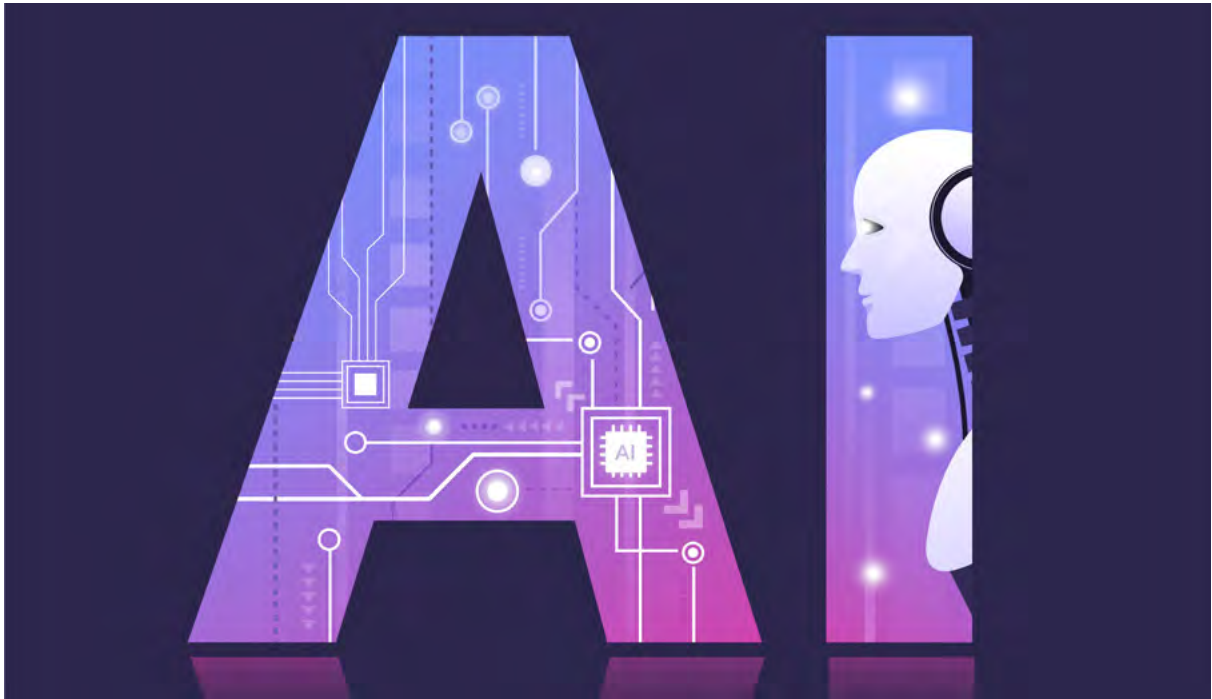
Los sistemas de inteligencia artificial son herramientas idóneas para ofrecer resultados predictivos a propósito del fraude fiscal y del blanqueo de capitales y, en menor medida, de la infracción de la legalidad urbanística, mediante el empleo de técnicas cuantitativas de análisis estadísticos. Se puede tomar como punto de referencia cualquiera de los muchos sistemas que ya están en uso para la predicción de la reincidencia o para realizar cálculos probabilísticos sobre la posible comisión de delitos por una persona⁴⁵. De todos modos, la verificación definitiva de la existencia esos patrones de fraude ha de ser hecha por un agente humano.

Avala la bondad de esta conclusión el último inciso del artículo 5.1.d del R.I.A., que enumera como práctica prohibida «la introducción en el mercado, la puesta en servicio para este fin específico o el uso de un sistema de IA para realizar evaluaciones de riesgos de personas físicas con el fin de valorar o predecir el riesgo de que una persona física cometa un delito basándose únicamente en la elaboración del perfil de una persona física o en la evaluación de los rasgos y características de su personalidad; *esta prohibición no se aplicará a los sistemas de IA utilizados para apoyar la valoración humana de la implicación de una persona en una actividad delictiva que ya se base en hechos objetivos y verificables directamente relacionados con una actividad delictiva*».

Aun así, el empleo de los sistemas de IA a los efectos de que aquí se trata suscita dos riesgos relevantes. Por un lado, desde una perspectiva dogmática, se favorece la conversión del Derecho sancionador (en sentido amplio: penal y administrativo) en un Derecho de la seguridad, fomentando la vigilancia predictiva *ex ante* frente a la respuesta penal *ex post*⁴⁶. Ahora bien, ello no

⁴⁵ BARONA VILAR, S., op. cit., 2023, p. 31, cita programas desarrollados en Europa para la evaluación de riesgos comunitarios (predictive mapping), no individuales: en Francia (Anacrim, i2 Analyst Notebook o ALICEM), Italia (KeyCrime), Reino Unido (PredPol), Bélgica, Países Bajos (CAS y VALCRI), Alemania (Precobs, SKALA, HALI-Berlin, X-SONAR); y herramientas predictivas subjetivas: en el Reino Unido (HART: Harm Assessment Risk Tool) o en España (VIOGÉN, herramienta predictiva en supuestos de violencia de género). En el mismo sentido, cabe citar los sistemas identificados como «protocolos de evaluación y gestión» (como RisCanvi) o como «guías de valoración del riesgo de comportamiento de abuso y agresión sexual» (como SVR-20), cuyos resultados tienen «carácter meramente orientador y no vinculante»: vid., Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona 938/2019, de 30 de mayo, ROJ: AAP B 5620/2019; Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona 339/2019, de 11 de febrero, ROJ: AAP B 1703/2019; Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona 403/2019, de 28 de febrero, ROJ: AAP B 3023/2019, entre otros concordantes, citados en MADRID PÉREZ, A., op. cit., 2024, p. 225.

⁴⁶ BARONA VILAR, S., Justicia Penal, Globalización y Digitalización, Thomson Reuters, Chile, 2018, pp. 138 a 144.



constituye óbice alguno a la seguridad del tráfico; antes al contrario, puede robustecerla e incluso desincentivar operaciones de carácter fraudulento o delictivo. Por otro lado, debe configurarse con especial rigor el sistema algorítmico, evitando que por defecto invierta el status de partida, es decir, evitando que asuma una suerte de presunción de culpabilidad⁴⁷.

2ª La colaboración con las administraciones públicas

Aunque también se trata de un aspecto que varía enormemente de una legislación nacional a otra en el contexto europeo, determinados ordenamientos –en concreto, los que no conceptúan el registro como una administración pública *stricto sensu*–, imponen a los titulares de los registros de bienes una serie de obligaciones de colaboración con las administraciones públicas. Estas obligaciones cristalizan en una serie de comunicaciones de datos agregados para fines estadísticos. Los sistemas de IA han sido precisamente diseñados para este fin: el tratamiento y ordenación de grandes volúmenes de datos y la detección de patrones ocultos en los mismos. De hecho, las oportunidades que brinda la implementación de estas herramientas son inmensas

y podrían extenderse a una plétora de ámbitos: análisis de patrones de operaciones inmobiliarias y previsión de la evolución del mercado en orden al planeamiento urbanístico y a la orientación del crecimiento de las ciudades (ordenación territorial y urbanística); suministro de datos sobre arrendamientos urbanos (de vivienda y turísticos) para el diseño de las políticas de vivienda; la gestión de ayudas en el ámbito rural (en el marco de la PAC).

Hay que puntualizar que no se comprende dentro de la *colaboración con las administraciones públicas* extremos como la protección del dominio público, que son materias que caen directamente dentro del ámbito de la calificación (identificación gráfica de la finca registral).

3ª La atención al público y al consumidor

Las herramientas basadas en sistemas de IA generativa, tales como Chat GPT, son adecuados para la atención esporádica al público. Es decir: dichas herramientas pueden satisfacer dudas concretas y puntuales de carácter organizativo (v. gr., cuál es el horario de apertura del Registro, cómo solicitar una cita presencial

⁴⁷ BARONA VILAR, S., op. cit., 2023, p. 38.

con el Registrador –aprovechando la introducción de una herramienta de gestión de su agenda) o jurídico/organizativo (p.ej.: qué registro es el territorialmente competente en función de la cosa sobre la que recae la relación jurídica inscribible, cuáles se consideran medios hábiles de presentación, cómo se puede recurrir la calificación). Incluso podrían resolver cuestiones jurídicas sencillas (p. ej.: cómo solicitar una anotación preventiva, qué pasos hay que seguir para cancelar una hipoteca que grava la finca).

Sin embargo, no es aconsejable que tales tecnologías releven a los encargados de los registros en las tareas de atención al público para casos concretos, por las mismas razones por las que aquellas no pueden llevar a cabo la calificación de forma autónoma. Y es que, así como la calificación es posterior a la presentación del título, como labor de depuración, la respuesta a la consulta es previa a la confección y autorización de dicho título, y cumple una genuina labor de adecuación de la situación jurídica registrable al ordenamiento jurídico. Y, aunque no pueda afirmarse jurídicamente que el Registrador en la calificación está vinculado por la respuesta que haya dado a la consulta (salvo que la consulta se haya solicitado por la vía de dictamen, que sí vincula en Derecho español: artículo 355.2 del Reglamento hipotecario), resultaría muy ineficiente (desde la óptica del análisis económico del Derecho) y contrario a la seguridad jurídica preventiva que el Registrador pudiera separarse en la calificación del título, sin más, de su criterio expresado en la consulta. Por ello, las razones han de ser las mismas aducidas. Y aún cabría añadir otra: si la cuestión es muy compleja, el sistema de IA, entrenado por vía de ejemplos, puede llegar a una solución errónea o que no fuera concomitante con el criterio del Registrador, con lo cual se reavivaría la discordancia consulta/calificación que se acaba de apuntar.

4ª La mediación, la conciliación y el arbitraje

En algunos ordenamientos europeos, los Registradores tienen encomendadas funciones en la materia que tradicionalmente se denominaba resolución

alternativa de conflictos y que, tras un importante cambio de paradigma, ha pasado a denominarse medios *adecuados* de solución de controversias (o su acrónimo MASC). Así ocurre, por ejemplo, en Derecho español: el artículo 103 *bis* de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria, dice que «Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial».

La conciliación es un medio adecuado de solución de controversias en cuya virtud las partes someten su conflicto a un tercero, conciliador (*inter partes*), y este propone una solución. En esto se diferencia de la mediación, en la medida en que el mediador (*infra partes*) no puede proponer una solución, sino que acerca las posturas de las partes para que estas, por sí mismas, lleguen a un acuerdo. Así se ha configurado en Derecho institucional europeo (artículo 3.a de la Directiva 2008/52/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, sobre ciertos aspectos de la mediación en asuntos civiles y mercantiles) y, también, aunque no de modo tan claro, en el Derecho convencional (artículo 4.3 de la Convención de las Naciones Unidas sobre los Acuerdos de Transacción Internacionales Resultantes de la Mediación). Sin embargo, y a pesar de sus diferencias, en la práctica de la conciliación, las técnicas diseñadas por los profesionales de la mediación (escucha activa y empatía, comprensión y análisis de emociones encontradas, legitimación de las partes, reformulaciones y parafraseo, etc.) son también aplicables al expediente de conciliación. En este punto, según creo, reside el problema: la mediación y, por extensión, la conciliación son actividades particularmente delicadas por cuanto requieren una especial sensibilidad por parte del mediador o del conciliador para llegar a buen

término⁴⁸. El éxito de la mediación y el de la conciliación reposa, en muchos casos, en el elemento humano, es decir, su resultado está estrechamente vinculado a las dinámicas interpersonales y a las interacciones que se materializan en los propios procesos de mediación y conciliación. Además, el automatismo en la proposición de soluciones por parte de una máquina que no incorpore valores propiamente humanos puede llevar más prontamente a las partes en conflicto al rechazo de la solución propuesta. Por ello, difícilmente podrían llevarse a cabo por un sistema de inteligencia artificial, al que le falta esa apreciación matizada que solo puede venir dada por la inteligencia emocional. Sí sería mucho más adecuado su empleo, por ejemplo, en el arbitraje⁴⁹, que se diferencia netamente de los medios anteriores en la medida en que se trata de una solución impuesta por un tercero imparcial (*supra partes*), sin necesidad de acudir a las técnicas antedichas.

Así las cosas, parece claro que la implementación de sistemas de inteligencia artificial en este punto no parece aportar mejoras significativas, más allá de las ventajas típicamente señaladas como herramienta puramente asistencial (análisis de datos, tareas de documentación⁵⁰). Se ha propuesto⁵¹, sin embargo, el

empleo de los mismos en una figura típica del Derecho anglosajón, la llamada «evaluación neutral temprana» (*Early Neutral Evaluation* o ENE, por sus siglas en inglés). Se trata de un dictamen, informe o recomendación emitida por expertos (o, en el caso, sistemas de IA) acerca del tema objeto de controversia, cuyo propósito no es llegar a una decisión final, sino fijar una base a través de la cual las partes saben hasta donde pueden llegar sus pretensiones. De desarrollarse suficientemente en este campo, los sistemas de IA diseñados al efecto podrían sustituir al evaluador neutral llevando a cabo cálculos probabilísticos⁵² y emitiendo un dictamen que sirviese de guía a las partes involucradas en las controversias, incluso mediante la previsión de los resultados esperables en cualquier juicio. En cualquier caso, esto habría de limitarse como paso previo al acto de conciliación en sentido estricto⁵³, que necesariamente ha de llevarse a término por el Registrador competente para ello.

4. Conclusiones

1ª La oportunidad de la incorporación de nuevas herramientas. El avance inexorable de la tecnología

⁴⁸ Existen, no obstante, algunos modelos que vienen funcionando, tanto en el campo de la mediación como de la negociación y del arbitraje, como dice BARONA VILAR, S., op. cit., 2023, p. 28: «MODRIA, herramienta que aplicó inicialmente eBay y PayPal para quejas a través de formulario-tipo, que ofrecía una propuesta de resolución; eConciliador, MEDIARÉ, Redalyc, iCAN SYSTEM (negociador electrónico), SMARTSETTLE ONE, que resolvió en una hora un conflicto civil que llevaba tres meses tratando de resolverse; LISA, un chatbot que ayuda a las partes a alcanzar acuerdos, etc.». A pesar de ello, por las razones apuntadas, no parece compartible que puedan tener éxito en materias como las controversias que recaen sobre la propiedad inmobiliaria, tanto por su valor económico como por su valor sociológico. De hecho, muchos de los sistemas que se han ido perfeccionando se limitan a reclamaciones muy simples y de escaso valor, y cuyo funcionamiento difícilmente satisfaría las pretensiones de titulares registrales en conflicto. Por ejemplo, ALSAMHAN, E. A., «AI and Online Dispute Resolution», *Journal of Scientific Development for Studies and Research*, volumen 4, n.º 13, marzo de 2023, pp. 283-300, cita el proyecto de Tyler Technologies and Matterhorn, que ha desarrollado una herramienta online para la reclamación de tickets de aparcamiento y multas relacionadas.

⁴⁹ De hecho, todos los estudios que se posicionan a favor del empleo de sistemas de IA en el ámbito de los MASC parten de la premisa de que el sistema proporcionará una solución y los argumentos esgrimidos suelen ir en esa dirección (por ejemplo, que el sistema no adolece del sesgo subjetivista que puede tener una persona que haya de decidir sobre la controversia). En este sentido, vid., ABBOTT, R. / BRINSON, S.E., «Putting the Artificial Intelligence in Alternative Dispute Resolution: How AI Rules Will Become ADR Rules», *Amicus Curiae: Journal of the Society for Advanced Legal Studies*, vol. 4(3), 2023, p. 690. Pero en este planteamiento se olvida que existen MASC en los que el acuerdo no es obra del tercero, sino de las partes.

⁵⁰ CIHANOVÁ, J., «The Role of Artificial Intelligence in Alternative Dispute Resolution», *Acta Facultatis Iuridicae Universitatis Comenianae*, XLII, 2/2023, pp. 117.

⁵¹ NAVARES, S., «Inteligencia artificial y ADR. El principio constitucional de tutela judicial efectiva», en GALLEGO SÁNCHEZ, E. / GIL CELEDONIO, J.A. (dirs.), *La dimensión constitucional de la propiedad intelectual*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2023, pp. 580 y ss.

⁵² Un enfoque similar, aunque relativo al arbitraje, en SCHERER, M., «International Arbitration 3.0 – How Artificial Intelligence Will Change Dispute Resolution», *Austrian Yearbook on International Arbitration*, 2019, pp. 503-514.

⁵³ Por ejemplo, Smartsettle es una herramienta de negociación que puede recomendar un compromiso o transacción entre las partes en conflicto y suministrar la propuesta de acuerdo a un tercero neutral.

obliga a revisar las instituciones tradicionales de Derecho público y de Derecho privado. A propósito de los registros jurídicos de bienes (muebles e inmuebles), como instrumentos de publicidad al servicio del tráfico, numerosos estudios han demostrado su capital importancia en orden a la seguridad del mercado y al crecimiento y desarrollo económico, por lo que la revisión no puede afectar al propio concepto y función externa del registro. Sin embargo, dichos registros sí se pueden beneficiar de una revisión en cuanto a su funcionamiento y dinámica interna, de modo que se valore la incorporación de nuevas herramientas tecnológicas, especialmente de las que se basan en tecnologías de Inteligencia Artificial, a su quehacer diario.

2ª *El alcance de la incorporación de nuevas herramientas.* Distintas herramientas potenciadas por sistemas de inteligencia artificial pueden incorporarse beneficiosamente en algunas de las fases del procedimiento registral. Ahora bien, por un lado, dicha implantación no puede producirse indistintamente en todas las fases del procedimiento ni, desde luego, con la misma intensidad, sin atender a las peculiaridades

esenciales de cada fase; por otro lado, el alcance de dichas herramientas debe ser siempre instrumental, sin sustituir la actividad humana del Registrador, que es el único garante (*responsable*) de que la actividad registral es ajustada a Derecho.

3ª *Riesgos y limitaciones.* La cuantía y sensibilidad de los datos que son objeto de tratamiento en el procedimiento registral, y los riesgos asociados al mismo, aconsejan una especial prudencia en el diseño de los sistemas de inteligencia artificial que hayan de servir de base a las nuevas tecnologías que se incorporen al precitado procedimiento. En el marco de la normativa europea, parece que la categorización de los mismos habría de ser la de sistemas de riesgo bajo, lo cual impone una serie de obligaciones en cada una de las fases de la vida del sistema. Las Corporaciones Registrales existentes en los distintos ordenamientos del entorno europeo (por ejemplo, en España, el Colegio de Registradores) son idóneos para encargarse del diseño de estos sistemas y para establecer un marco común de cumplimiento para los registros de bienes cuya competencia incorporen.



5. Bibliografía

- ABBOTT, R. / BRINSON, S.E., «Putting the Artificial Intelligence in Alternative Dispute Resolution: How AI Rules Will Become ADR Rules», *Amicus Curiae: Journal of the Society for Advanced Legal Studies*, vol. 4(3), 2023, pp. 685-706.
- ADAMS BHATTI, S., «Algorithms in the Justice System: Current Practices, Legal and Ethical Challenges», en MATT HERVEY, M. / LAVY, M., *The Law of Artificial Intelligence*, Thomson Reuters, 2021, pp. 523-555.
- ALSAMHAN, E. A., «AI and Online Dispute Resolution», *Journal of Scientific Development for Studies and Research*, volumen 4, n.º 13, marzo de 2023, pp. 283-300.
- ARRUÑADA, B., *La contratación de los derechos de propiedad: un análisis económico*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2004.
- ARRUÑADA, B., «Limitaciones de Blockchain en contratos y propiedad», en SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I. (dir.), *Blockchain: impacto en los sistemas financiero, notarial, registral y judicial*, Thomson Reuters – Aranzadi, Cizur Menor, 2020, pp. 249-281.
- BARONA VILAR, S., *Justicia Penal, Globalización y Digitalización*, Thomson Reuters, Chile, 2018.
- BARONA VILAR, S., *Algoritmización del Derecho y de la Justicia. De la Inteligencia Artificial a la Smart Justice*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2021.
- BARONA VILAR, S., «Dataización de la Justicia (Algoritmos, Inteligencia Artificial y Justicia, ¿el comienzo de una gran amistad?)», *Revista Boliviana de Derecho*, n.º 36, julio de 2023, pp. 14-45.
- BARRIO ANDRÉS, M., *Manual de Derecho digital*, 3.ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2024.
- BELLOSO MARTÍN, N., «La problemática de los sesgos algorítmicos (con especial referencia a los de género). ¿Hacia un derecho a la protección contra los sesgos?», en
- BOLDÓ RODA, C., «Cadena de bloques y registro de derechos», *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas tecnologías*, n.º 54, 2020.
- BRENNAN, G., *The impact of econveyancing on title registration. A risk assessment*, Springer, Londres, 2015.
- CÁMARA LAPUENTE, S., «Los sistemas registrales en el marco del Derecho privado europeo: reflexiones comparatistas sobre la inscripción registral como formalidad de los contratos», *Anuario de Derecho civil*, vol. 57, n.º 3, 2004, p. 929-1002.
- CRÍADO ENGUIX, J., «Blockchain: criptomonedas y tokenización de activos inmobiliarios. Efectos en el ámbito registral», *Revista de Derecho, Empresa y Sociedad*, n.º 16, enero-junio 2020, pp. 253-277.
- LLANO ALONSO, F. H. (dir.), *Inteligencia Artificial y Filosofía del Derecho*, ediciones Laborum, Murcia, 2020.
- BOIX PALOP, A., «Los algoritmos son reglamentos: la necesidad de extender las garantías propias de las normas reglamentarias a los programas empleados por la administración para la adopción de decisiones», *Revista de Derecho Público: teoría y método*, vol. I, 2020, pp. 223-270.
- CAPDEFERRO VILLAGRASA, O., «La inteligencia artificial del sector público: desarrollo y regulación de la actuación administrativa inteligente en la cuarta revolución industrial», *IDP: Revista de Internet, Derecho y Política*, n.º 30, 2020, pp. 1-14.
- CERRILLO I MARTÍNEZ, A., «La inteligencia artificial y el control de sus posibles sesgos», en VILLORIA MENDIETA, M. (coord.), *Ética pública en el siglo XXI*, Instituto Nacional de Administración Pública, Madrid, 2021, pp. 93-112.
- CIHANOVÁ, J., «The Role of Artificial Intelligence in Alternative Dispute Resolution», *Acta Facultatis Iuridicae Universitatis Comenianae*, XLII, 2/2023, pp. 109-120.
- COMISIÓN EUROPEA, «Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Una Estrategia para el Mercado Único Digital de Europa», COM (2015) 192 final, de 6 de mayo de 2015.
- COOKE, E., *The New Law of Land Registration*, Hart Publishing, Oxford, 2003.
- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. M., «Tecnología y Derecho privado», en *Estudios jurídicos (1953-2011)*, tomo I, Civitas – Thomson Reuters, Madrid, 2011, p. 887.
- DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, J. L., *Usualgoritmia: las reglas de derecho y la inteligencia artificial*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2024.

- EHRENBERG, V., «Rechtssicherheit und Verkehrssicherheit, mit besonderer Rücksicht auf das Handelsregister», *Iherings Jahrbücher*, 1903.
- FREEMAN ENGSTROM, D., *Legal Tech and the Future of Civil Justice*, Cambridge University Press, Cambridge, 2023.
- GRÉGOIRE, M., *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Bruylant, Bruselas, 2006.
- GOMEZ GÁLLIGO, F. J., «Registro de la Propiedad y los nuevos desafíos del *Blockchain*», en MUÑIZ ESPADA, E. (coord.), *La protección al consumidor en la vivienda colaborativa*, La Ley – Wolters Kluwer, Madrid, 2019, pp. 569-598.
- GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., *Estudios de Derecho hipotecario y Derecho civil*, tomo II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1948.
- GORDILLO CAÑAS, A. / ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., «El Registro de la propiedad español», en DEL REY BARBA, S. / ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. (dirs.), *Tratado de Derecho inmobiliario registral*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, pp. 61-131. LACRUZ BERDEJO, J. L., *Derecho inmobiliario registral*, Madrid, 1968.
- MADRID PÉREZ, A., «El uso de sistemas predictivos automatizables en la actividad decisonal de las autoridades públicas: aportaciones para un análisis iusfilosófico sobre la digitalización del proceso decisonal», *Anuario de Filosofía del Derecho*, XL, 2024, pp. 217-240.
- MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M., «Cuestiones económicas en torno a las reglas de transmisión de la propiedad y de publicidad inmobiliaria», *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, n.º 4, 2008, pp. 1-22.
- MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M., «La transmisión electrónica de la propiedad de los inmuebles (*eConveyancing*)», *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, n.º 45, 2017, pp. 25-46.
- MEDVEDEVA, M. / VOLS, M. / WIELING, M., «Using machine learning to predict decisions of the European Court of Human Rights», *Artificial Intelligence and Law*, n.º 28, 2019, pp. 237-266.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, F., *De la publicidad contractual a la titulación registral: el largo proceso hacia el registro de la propiedad*, Thomson Civitas, Madrid, 2008.
- MORALEJO IMBERNÓN, N., «Protección de los Derechos de Propiedad Intelectual. 7. El Registro de la propiedad intelectual», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. / GONZÁLEZ GOZALO, A. (coords.), *Manual de propiedad intelectual*, 10.ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2023.
- NAVARES, S., «Inteligencia artificial y ADR. El principio constitucional de tutela judicial efectiva», en GALLEGO SÁNCHEZ, E. / GIL CELEDONIO, J.A. (dirs.), *La dimensión constitucional de la propiedad intelectual*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2023.
- PASQUALE, F., *The Black Box Society. The Secret Algorithms that Control Money and Information*, Harvard University Press, Cambridge, 2015.
- PAU PEDRÓN, A., «La comparación en Derecho registral», en *Estudios jurídicos en homenaje a Tirso Carretero*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1985, pp. 1031-1054.
- PAU PEDRÓN, A., *La prioridad registral: un nuevo enfoque*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2004.
- PONCE SOLÉ, J., «Inteligencia artificial, Derecho administrativo y reserva de humanidad: algoritmos y procedimiento administrativo debido tecnológico» (IUSTEL RI §421176), *Revista General de Derecho Administrativo*, n.º 50, 2019.
- RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. G., «Sistema registral y Blockchain», *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, n.º 790, marzo-abril, 2022, pp. 1154-1165.
- SAMPEDRO CALLE, R. / ROJAS ROMERO, E., «La protección registral de los derechos de la propiedad industrial», en RUIZ MUÑOZ, M. (dir.) / LASTIRI SANTIAGO (coord.), *Derecho de la propiedad intelectual. Derecho de autor y propiedad industrial*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.
- SIEIRA GIL, J. / CAMPUZANO GÓMEZ-ACEBO, J., «Blockchain, tokenización de activos inmobiliarios y su protección registral», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 775, 2019, pp. 2277-2318.
- SCHERER, M., «International Arbitration 3.0 – How Artificial Intelligence Will Change Dispute Resolution», *Austrian Yearbook on International Arbitration*, 2019, pp. 503-514.
- SOURDIN, T., «Judge v Robot? Artificial Intelligence and Judicial Decision-Making», *University of New South Wales Law Journal*, n.º 41(4), 2018, pp. 1114-1133.
- TERRÓN SANTOS, D. / DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, J.L., *i-Administración pública, sistemas algorítmicos y protección de datos*, Iustel, Madrid, 2022.
- VICENT CHULIÁ, F., *Introducción al Derecho mercantil*, 25.ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2024.

Opinión



*María Patricia Represa Polo
Profesora Titular de Derecho Civil de
la Universidad Complutense*

EL ‘IUS TRANSMISSIONIS’ A TRAVÉS DE UN CASO PRÁCTICO *¿UN SUPUESTO DE JUSTICIA MATERIAL?*

Ponencia impartida en la Jornada sobre aspectos civiles y fiscales del derecho de transmisión a la luz de la reciente jurisprudencia celebrada el 30 de enero en Decanato Territorial de Andalucía Occidental, Colegio de Registradores.

Cuando recibí la invitación a participar en esta Jornada, pensé que podría resultar oportuno comentar al hilo de un testamento en el que fui nombrada albacea-contadora partidora si en el proceso sucesorio originado con el fallecimiento de la testadora concurría un supuesto de *ius transmissiones* y, en caso de ser afirmativa la respuesta, quiénes eran los transmisarios, lo que dependía, en primer lugar, de apreciar o no una aceptación tácita de otra herencia a la que había sido llamada la testadora.

Nunca pensé que un simple testamento, con dos únicas disposiciones de carácter patrimonial y una tercera de carácter no patrimonial en la que se nombraba albacea, permitiera explicar casi todas las instituciones que se estudian en un curso de Derecho de sucesiones. En el testamento que nos sirve de referencia, la testadora nombraba heredero universal a su nieto, hijo de un hijo premuerto de la testadora, y legaba lo que por legítima correspondiera a su hija, señalando que se imputara en pago de la misma el piso que le donó en su día, revocando con ello la dispensa de colación, contenida en la escritura de donación. En

este testamento tan simple mi función se debía haber limitado, como así fue, a calcular la legítima de la hija, de acuerdo con lo previsto en el art. 818 CC y si la donación cubría la legítima dar por pagada la misma, correspondiendo al heredero universal los bienes que a su fallecimiento dejó la testadora y, en caso contrario, si la donación no era suficiente para pagar la legítima de la hija correspondía completar la donación, adjudicándole los bienes correspondientes, como así tuve que realizar.

Pero, no tendría cabida este supuesto si no explico que cuando fallece la testadora, previamente, había fallecido su novio, quien en testamento la había nombrado heredera universal, desheredando a sus tres hijos por falta de relación. Precisamente, esta circunstancia concurrente es la que permite conectar este supuesto con el tema de las Jornadas. Por cuanto resulta preciso determinar si cuando fallece la testadora había aceptado ya la herencia de su pareja y, consecuentemente, la misma formaba parte de su herencia o, si por el contrario, no había ejercitado todavía el *ius delationis*, y de acuerdo con el artículo 1006 CC “pasa a los suyos el mismo derecho que tenía.”



En este sentido, debemos centrarnos en qué es lo que acontece desde que fallece la pareja de la testadora y se abre su sucesión y con ella se produce la vocación y consiguiente delación a favor de aquélla, única heredera testamentaria, como consecuencia de la desheredación de los tres hijos del causante.

En ese tiempo, casi tres años, cierto es que cerca de un año pasa en situación de pandemia con las restricciones que se produjeron, debemos tener en cuenta que la sucesora no realiza manifestación alguna de haber aceptado la herencia, no acude ni a liquidar impuesto, ni entra en la posesión de los bienes, ni otorga escritura alguna, ni dispone de bienes para el pago de deudas, ni reclama ningún derecho que correspondiera al causante, etc., en definitiva, no realiza ninguno de los actos que pudieran entenderse implican una aceptación tácita de la herencia. Lo único que realiza con relación a dicha herencia es comparecer en el juicio motivado por la impugnación del testamento a través de la acción de desheredación injusta, interpuesta por los hijos desheredados, ya que, como señala el artículo 850 CC, corresponde a los herederos testamentarios probar la certeza de la causa de desheredación por lo que son parte

necesaria en este procedimiento.

Por eso, resulta transcendental determinar si esta comparecencia en juicio podría equivaler a la aceptación tácita de la herencia en los términos previstos en el artículo 999 CC y la interpretación que del mismo hace la jurisprudencia. Si así lo entendemos, debemos concluir que los bienes que correspondieran a la testadora en la herencia del primer causante formarían parte de su herencia y se repartirían de acuerdo con lo dispuesto en su testamento o si, por el contrario, la comparecencia en juicio intentando probar la causa de desheredación y con ella que se reconozca justa y eficaz la misma no puede consi-

derarse aceptación tácita. En este último caso, en el momento de su fallecimiento transmitiría, de acuerdo con el artículo 1006 CC, el derecho a aceptar o repudiar la herencia del primer causante.

Según el artículo 999 CC se entiende tácitamente aceptada la herencia cuando el llamado realiza “actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar, o que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero” es lo que la jurisprudencia ha identificado como aquellos actos que no realizaría el llamado si no se considerase heredero, debiéndose valorar de una manera objetiva. En cualquier caso, debe quedar claro que a diferencia de otros preceptos del Código Civil, con la aceptación tácita no se trata de sancionar un comportamiento sino de dar seguridad al tráfico jurídico y proteger la apariencia.

Según Díaz Alabart no importa tanto la voluntad del llamado sino que lo determinante es su actuación, en el sentido, que si ese acto es propio de quien se considera heredero o no corresponde realizarlo a quién no lo es, resulta indiferente que su voluntad sea aceptar la herencia o no, ya que lo determinante es que su voluntad ha sido realizar el acto en cuestión y ese

comportamiento sólo podría realizarlo un heredero¹. En este sentido, parece que la discusión principal se centra en determinar si, efectivamente debe concurrir la voluntad del llamado, aunque sea implícita, que es lo que determina la consecuencia legal de aceptación de la herencia, o, basta la simple realización del comportamiento, al margen de que el llamado tuviera voluntad de convertirse en heredero, siendo suficiente el comportamiento para que la ley atribuya al mismo la aceptación de la herencia. En cualquier caso, lo que parece indiscutible es que el acto en cuestión tenga un contenido patrimonial².

No es el momento de enumerar sobre qué actos existe conformidad que representan aceptación tácita, así como aquellos que admiten duda y no queda clara su calificación³. La cuestión es preguntarse si cuando el llamado a una herencia comparece en juicio para defender y probar la causa de desheredación en los términos en los que lo exige el artículo 850 CC, esa actuación equivale a una voluntad de aceptar.

Al respecto debemos tener presente que según el artículo 850 CC la prueba de la desheredación corresponde a los herederos, que debemos entender en general que corresponde tanto a los llamados a la herencia, que todavía no han aceptado, como a los herederos que ya tienen tal condición por haber aceptado la herencia; si precisamos más deberíamos identificar aquellos con los demás sucesores forzosos por cuanto es a quien va a afectar directamente que se

estime justa o injusta la desheredación. Salvo, como en este caso, que son desheredados todos los legitimarios y a quien afecta es al único llamado a la herencia, por lo que parece que necesariamente se convierte en parte en el procedimiento. En este caso, su necesaria intervención no es para defender directamente su derecho sino la validez de una disposición testamentaria y con ello la voluntad del testador, a resultas de la cual necesariamente se ve afectado su derecho en la cuantía que va a heredar⁴; en este sentido, ni siquiera se cuestiona la validez de su llamamiento, pero creo que ni siquiera admitiendo que su intervención busca la defensa de su derecho a la herencia equivalga a la voluntad de aceptar si se entiende que quien defiende su condición de heredero está dando por buena la misma⁵. En consecuencia, si entendemos que la intervención del llamado o del heredero tiene por fin la defensa de la validez de la cláusula testamentaria, debería admitirse, como en alguna ocasión se ha admitido, que pueda demandarse también al albacea.

En ningún caso, la intervención del heredero busca directamente la defensa de su derecho, aunque el resultado del procedimiento condicione su extensión, en casos como el señalado; lo que puede determinar que en función de ese resultado acepte o no la herencia. Lo que resulta trascendental en un caso como el que he planteado en el que la llamada a la herencia pasaría de ser la heredera única a recibir sólo la libre disposición, de manera que defendiendo la causa de desheredación

¹ Díaz Alabart, S.: "Aceptación tácita de la herencia" en *RD*, 2009, p. 11.

² Bercovitz Rodríguez-Cano, R.: "Comentario al art. 999" en *Comentarios al Código Civil*, Aranzadi. 2021.

³ Puede consultarse una enumeración ejemplificativa de jurisprudencia al respecto en el Comentario al artículo 999 CC, elaborado por Arroyo Armayuelas, E. en *Código Civil Comentado*, vol II, 2016. Civitas.

⁴ La STS de Pleno de 14 septiembre 2019 señala, claramente, que la acción de desheredación injusta no es una acción contra los sí llamados a la herencia (acción personal) sino una acción contra un negocio jurídico anulable por falta de requisitos legales, el testamento que no respeta la legítima (acción anulatoria).

⁵ Así lo reconoce la STJ Cataluña 20.02.2003 que expresamente señala "Aquestes afirmacions no tenen altre sentit que acreditar que la causa de desheretament al·legada en els testaments dels progenitors existia realment i que per tant el desheretament s'havia de qualificar de just, amb la conseqüència que privava els agents de reclamar els seus drets de llegítima paterna i materna (article 368,I del Codi de successions) i amb una segona conseqüència encara, com és que si els legitimaris havien estat justament desheretats, s'extingia la llegítima que gravava l'herència paterna i la materna (article 376 del Codi de successions). Aquestes consideracions porten a afirmar que si els defenents adopten la posició d'acreditar l'existència dels fets que fonamentaven el desheretament, amb aquesta postura actuen en defensa de l'herència; ja que segons el sistema romà que informa la successió per causa de mort en el dret civil català el desheretament no repercuteix en benefici dels altres legitimaris, sinó en benefici de l'herència, ja que l'hereu no resulta obligat a pagar la llegítima del justament desheretat, és a dir allibera l'herència del gravamen legal que suposa la llegítima", aunque es cierto que el extraordinario ponente, Puig Ferriol, acaba matizando que quien defiende esta situación es porque tácitamente está aceptando la herencia.



HERENCIA y TESTAMENTO

y confirmándose la misma le podría interesar aceptar, no así en el caso que se le reconozca sólo la libre disposición por la razón que sea. Pero es que, además, en la acción de desheredación injusta no se cuestiona en ningún momento su condición de heredero o llamado a la herencia, es lo único claro en el procedimiento, por lo que no interviene para defender su llamamiento a la herencia sino simplemente por cuanto la ley le carga la obligación de probar la causa de desheredación; por lo que, insisto, es parte necesaria en el procedimiento. Probablemente el Código parte en el artículo 850 CC de su condición de heredero por haber aceptado la herencia y deja fuera el caso en el que el llamado todavía no hubiera manifestado su voluntad de aceptar o renunciar. Pero, aun entendiendo que es un acto en defensa de un interés propio, no creemos que este acto en defensa de sus intereses implique aceptación tácita en los términos que exige la Jurisprudencia, en primer lugar, por cuanto es la propia norma la que le obliga a comparecer para probar la causa de desheredación, es parte necesaria en el procedimiento, sin que altere nuestro planteamiento que comparezca como demandado o simple testigo y el demandado fuera el albacea u otros herederos si los hubiera.

Por lo que no parece acertado entender que la

comparecencia del llamado en el juicio de impugnación de la desheredación equivalga a la voluntad de aceptar, ya que en caso de que el llamado tuviera dudas al respecto ello podría motivar su no comparecencia lo que provocaría claramente una indefensión y el allanarse en la petición del legitimario, ya que correspondiéndole la prueba de la desheredación, la rebeldía en el procedimiento equivaldría al allanamiento en la demanda y a la necesaria declaración de la desheredación como injusta⁶.

Por ello, considerar que la intervención en este procedimiento equivale a la aceptación tácita, prácticamente, sería sancionar con la aceptación a quien interviene en un procedimiento en defensa de la validez del testamento o de una disposición testamentaria y al que está obligado a comparecer para probar la causa de desheredación, lo que podría determinar la incomparecencia y con ello su indefensión ante la alternativa de elegir entre no comparecer, que se declare injusta la desheredación, y, en ese momento, poder elegir si se acepta o no la herencia, o intentar probar la causa de desheredación, pero sabiendo que sea cual sea el resultado ya no puede renunciar a la herencia. Si esto es así, ante el aumento testamentos con cláusula de desheredación, la elevada litigiosidad

⁶ No obstante, debe puntualizarse que la no comparecencia en el procedimiento tampoco equivaldría a la aceptación tácita, como mucho al reconocimiento de la condición de herederos de otros, pero no a la aceptación, no existe en ello una voluntad expresa como en el acuerdo particional de reconocer la condición de heredero al legitimario desheredado.

de estos testamentos por muchas razones, primero, por cuanto el legitimario privado de la legítima no acepta resignadamente esta situación, segundo, por cuanto aceptándola es probable que alguien le aconseje impugnar el testamento ya que corresponde a los herederos la prueba de la desheredación y nunca es tarea fácil, sin duda se produciría no sólo el aumento proporcional de supuestos de aceptación tácita de la herencia, que no tiene por qué ser preocupante, sino el aumento del allanamiento muchas veces del heredero que no tenga claro si quiere aceptar o no la herencia, lo que sí es preocupante por cuanto estaría renunciando a la defensa de la voluntad del testador, que no olvidemos que es ley suprema en la sucesión. Si así fuera, desde luego y por si acaso el llamado debería en el escrito de contestación a la demanda alegar la falta de legitimación pasiva o, en su caso, que se admitiera la reserva su derecho a aceptar o repudiar la herencia mostrando con ello que su voluntad no es clara respecto a la aceptación de la herencia.

No obstante, pese a lo expuesto, no puedo negar que quién interviene en el procedimiento en estos casos muestra un comportamiento típico de heredero, si entendemos que quien tiene voluntad de renunciar le va a resultar indiferente qué se resuelva sobre la desheredación por cuanto va a salir del fenómeno sucesorio y no le va a afectar, por lo que si tal y como señala la jurisprudencia valoramos objetivamente su comportamiento podríamos entender que actúa en defensa del testamento, aunque todavía no haya aceptado. Probablemente, como he señalado, el artículo 850 CC parte de que ya se ha producido la aceptación y el demandado es el heredero, y no contempla la posibilidad de que se ejercite la acción de desheredación injusta antes de que se produzca, en cuyo caso, lo oportuno sería plantear, previamente, a la impugnación de la desheredación la *interpellatio in iure*, para constituir válidamente la relación procesal. Cuando así no suceda, que será en la mayoría de los supuestos, si se entiende que la intervención en el procedimiento del simplemente llamado puede considerarse aceptación tácita debería admitirse que en la contestación de la demanda se permitiera que se reservase el derecho a aceptar o repudiar la herencia, precisando que su

intervención busca la defensa del título sucesorio.

Por tanto, si trasladamos lo dicho al proceso sucesorio que sirve de ejemplo a esta exposición, creo que tras la sentencia firme en la que se reconoce a los hijos del primer causante su derecho a la legítima y a la heredera universal su derecho a la libre disposición podríamos entender que correspondería a uno y a otro, o al menos a esta última aceptar o repudiar la herencia del primer causante, en condición de llamada al tercio de libre disposición de la misma. Como la sentencia de la AP de Madrid es de marzo de 2020 y la testadora fallece en febrero de 2021 consecuencia del Covid, podría entenderse en los términos expuestos que en el momento de la apertura de la sucesión no había ejercitado el *ius delationis* en la herencia del primer causante y, consecuentemente, transmite ese derecho “a los suyos” tal y como señala el artículo 1006 CC.

Determinación de los transmisarios

Si de acuerdo con lo expuesto, se entiende que la transmitente murió sin ejercer el *ius delationis* y, por tanto, sin aceptar ni repudiar la herencia de quien fuera su pareja; no hay duda que nos encontramos ante un supuesto de transmisión de aquél, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 1006 CC. Y, precisamente, de acuerdo con lo dispuesto por esta norma, corresponderá a los suyos el mismo derecho que la transmitente, tenía en la herencia del causante, que no era otro que el derecho a aceptar o repudiar la herencia. Por lo que corresponde determinar quiénes son los “suyos”, es decir, quienes resultan transmisarios en la herencia del primer causante.

Entre las pocas cuestiones discutidas al respecto, en lo único que tenemos seguridad es que es transmisario quien sea llamado a la herencia del transmitente; luego ya todo lo demás es discutible: si el llamado por cualquier título o sólo el llamado a título de heredero, si entre éstos cualquier llamado o sólo quienes acepten la herencia del transmitente; si el sucesor forzoso es siempre transmisario por cuanto aquél siempre es heredero, etc., ...

Pues, bien, de cuál sea la respuesta a estos interrogantes, dependerá que en el caso en cuestión corresponda a los dos sucesores de la transmitente el *ius delationis* en la herencia del causante o sólo

corresponda al heredero universal así nombrado, dejando fuera a la hija de la transmitente, legitimaria en calidad de legataria y con su legítima pagada mediante una donación.

Si repasamos el testamento de la transmitente, su voluntad es clara en cuanto al nombramiento a su nieto, hijo de un hijo premuerto, heredero universal, y dispone que lega lo que por legítima le corresponda a su hija y que en pago de esa legítima se entienda hecha la donación del piso que hizo en vida. Esta disposición testamentaria a favor de su única hija viva en el momento de testar sin duda encierra una desheredación de *facto*, esa voluntad de legar y no nombrarla heredera no quiere beneficiarla, si es que entendemos que el legatario tiene una mejor posición en la herencia, sino claramente manifestar una voluntad de que no sea su sucesora⁷. Además, ese atribuirle bienes concretos convertiría el aparente legado de parte alicuota en un legado de cosa cierta y determinada, que de coincidir con la cuota legitimaria, determinaría que no se llevara nada en la herencia por cuanto habría sido pagado mediante una donación. Al mismo tiempo, con el fin de remarcar su voluntad de exclusión de la hija, nombra un albacea-contador-partidor que evite la necesidad de común acuerdo en el reparto, siendo aquél quien parta la herencia a su libre voluntad, tan libre que la testadora le libera de las reglas del artículo 1061-1062 CC⁸. Probablemente, toda esta complejidad técnica no estaba en la cabeza de la testadora, pero sí que la hija se llevara lo menos posible

en su herencia si es que no pudiera llevarse nada y esa voluntad fue, perfectamente, transmitida al Notario que supo plasmarla en el testamento con la simplicidad que he dicho presentaba el mismo.

En este sentido, si partimos de que “los suyos” a los que se refiere el artículo 1006 CC en correspondencia con la expresión los herederos son los llamados a título universal a la herencia del transmitente, si se considera que el legitimario es heredero universal en todo caso, al margen de cómo se pague la cuota o porción de bienes que le corresponde en la herencia, es decir, si entendemos que la legítima es *pars hereditatis*, tendremos que concluir que la transmisión del derecho a aceptar o repudiar la herencia del primer causante, corresponde a los dos sucesores de la transmitente, su hija y su nieto.

Sin embargo, en designaciones como la descrita cuesta defender el llamamiento universal del legitimario y su condición de heredero, por lo que aun admitiendo que la configuración de la legítima y la posición del legitimario en el Código está muy próxima al heredero⁹ y comparte rasgos propios de éste, aunque con su propia identidad, no puede desconocerse que aun así y como Espejo Lerdo de Tejada reconoce pese a que la ley no haga llamamientos abstractos sino a título de heredero el testador sí puede realizarlo¹⁰, lo que acontece precisamente en el caso analizado, en el que claramente se puede entender ya no que la testadora quiera que se lleve más o menos en la herencia sino que claramente lo

⁷ Así lo insinuaba el Proyecto de 1851, cuando declaraba ineficaz la atribución de la legítima que no fuera a título de heredero, aunque quedara cubierta la misma (Menéndez Mato, J.: *El legado de legítima estricta*. Dykinson, 2012).

⁸ Circunstancias todas ellas concurrentes en el testamento que refuerzan la idea de la testadora de no querer que la legitimaria sea heredera ((Menéndez Mato, J.: *El legado de legítima estricta*). Dykinson. 2012).

⁹ Espejo Lerdo de Tejada, M.: *La legítima en la sucesión intestada*, p. 217. “A este último respecto, está claro que los legitimarios no son necesariamente herederos, pues el causante puede satisfacer su derecho por otro título, pero ello no impide que cuando ese otro título no exista o no sea suficiente, el título que se imponga sea necesariamente el de heredero.”

¹⁰ Sin duda puede entenderse que la vocación legal al sucesor forzoso es a título de heredero, como regla general, pero sin duda, también, el testador tiene libertad para concretar esa vocación legal de una forma distinta al título de heredero, así a título de donatario o legatario, siendo el artículo 815 CC principal fundamento de esta afirmación. De manera que en un caso tan claro como la disposición testamentaria de legado de legítima estricta se puede interpretar la voluntad del testador de que el legitimario no sea sucesor; disposición que tiene mucho de castigo o discriminación respecto a los demás legitimarios (Menéndez Mato, J.C.: ob. cit.). Lo único determinante e inmanente es la vocación legal, el carácter forzoso del llamamiento, que es lo que individualiza la figura del legitimario, que determina que el testador no pueda privarle de lo que le corresponde, salvo en los supuestos previstos para ello, pero no excluye que la legítima no pueda ser pagada con atribuciones particulares, cuestión ésta admitida, incluso, por quienes entienden que el legitimario es siempre heredero. Rodríguez-Rosado, B.: *Heredero y legatario*, Aranzadi, 2017. p. 121 Rivas Martínez, J.J.: *Derecho de sucesiones común. Estudios sistemático y jurisprudencial*. T.III. p. 2389.

que quiere es que no sea su heredera o sucesora, por lo que no podemos considerarla como tal, por mucho que crea que su posición no es equiparable a la del donatario o legatario¹¹.

Con este reconocimiento se pone de manifiesto lo que destaca Espejo Lerdo de Tejada para quien esa la condición de heredero va investida no sólo de un valor patrimonial sino de una condición específica y es, precisamente, esa condición o *plus* que supone la condición de heredero la que la testadora no quiso que tuviera su hija¹².

Por tanto, una vez tenemos claro que el legitimario puede no ser heredero como sucede en este caso, si esto se convierte en una condición imprescindible para ser transmisario, debemos afirmar que el legatario de lo que corresponda por legítima es sucesor a título particular no puede ser transmisario y, por tanto, no adquiere el *ius delationis* de la herencia del primer causante.

Sin embargo, como cuando tenemos delante legitimario nos suele temblar el pulso y con el fin de garantizar su derecho en la sucesión, tendemos a realizar una defensa a ultranza de aquéllos y una cosa es que una vez que la opción de política legislativa son las legítimas hay que blindarlas y otra cosa es extender la protección más allá de lo que corresponde, como así se hace en los casos en los que nos encontramos con un supuesto de *ius transmissiones*, en el que o bien consideramos al legitimario transmisario en todo caso, entendiendo que el legitimario siempre es heredero, o bien le consideramos beneficiario de la herencia del causante computando el valor patrimonial de la herencia del transmitente para el cálculo de la legítima, como ha interpretado la DGDJFP.

Así, ya sea en la Teoría moderna que aplica el

Tribunal Supremo en la citadísima sentencia del año 2013, aunque es cierto que no se pronunció al respecto, ya sea en la interpretación de dicha teoría que realiza la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública Registral, se acaba reconociendo que para el cálculo de la legítima debe tenerse en cuenta el valor de la herencia del causante. Al respecto, ha repetido en distintas ocasiones que “el conjunto patrimonial activo y pasivo del causante deberían recaer en la masa patrimonial del transmitente, y por ende, la partición de la masa del transmitente debe cumplir con las normas aplicables a su propia sucesión” (Resol. DGRN 22.01.2018, 25.03.2018, Resol. DGSJFP 07.03.2022, Resol. DGSJFP 4.12.2023).

Todo ello no implica que el legitimario no transmisario herede directamente del causante, por lo que no debe participar en la partición de su herencia¹³, lo que implica es diferenciar entre adquirente del *ius delationis*, que sólo será el heredero del transmitente, y, por ende, quien pueda aceptar o repudiar la herencia del causante, y beneficiarios, que serán al menos todos los legitimarios, independientemente, del título en que hayan sido llamados.¹⁴

Esta postura de la Dirección General que “redirige” el reconocimiento de la teoría moderna con el fin de salvar la legítima ha llevado al Rivero Sánchez-Covisa a compararla con el Mito de la Caverna de Platón, porque pareciendo que acogía dicha teoría su aplicación determina más su distanciamiento por considerar que lo recibido en la herencia del causante se computará para el cálculo de las legítimas y no sólo eso sino también precisando que el legitimario no transmisario tiene derecho a participar el partición de los bienes del primer causante¹⁵.

¹¹ «La ley modifica la eficacia del título de donatario, legatario o heredero, atribuyendo al legitimario una posición peculiar en la sucesión que es diferente a la que deriva de esos títulos» Espejo Lerdo de Tejada: “Comentarios al artículo 806 CC” en *Comentarios al Código Civil* coord. por Cañizares Laso, Thomson Reuters-Aranzadi, 2011.

¹² Rodríguez Rosado, B.: “La sucesión iure transmissionis: un intento de clarificación” en *El almacén del Derecho*, enero 2024.

¹³ Pérez Ramos, C.: “El legitimario del transmitente, que no sea transmisario, no tiene que consentir la partición de la herencia del primer causante” en *El Notario del SXXI*. N° 83.

¹⁴ Martínez Espín, P.: “Ius transmissionis: los transmisarios suceden directamente al primer causante, pero en la forma y proporción determinadas por la sucesión del transmitente” en *Cuadernos Civitas Jurisprudencia Civil*, 2024, n° 125.

¹⁵ Rivero Sánchez-Covisa, F.: “1003: el mito de la caverna” en *El Notario del SXX*. N° 103.

Por lo que siendo así, en nuestro caso, nos llevaría a recalcular la legítima de la hija de la transmitente y completarla con los bienes correspondientes, que podrá exigir mediante la acción de complemento de la legítima al heredero transmisario. En definitiva, el resultado sería idéntico al supuesto en el que la transmitente hubiera aceptado la herencia y los bienes se hubieran integrado en su herencia, lo que muestra una falla en el planteamiento por cuanto no puede ser igual que el transmitente fallezca sin ejercitar el *ius delationis* que si hubiera aceptado la herencia, o quizá a lo mejor no es tal fallo sino una demostración de que la finalidad con la que surge el *ius transmissionis*, que es asegurar que los sucesores del transmitente se encuentren en una situación idéntica a la que tendrían si aquél hubiera podido aceptar la herencia, se ha cumplido.

En cualquier caso, mi desolación se produce cuando compruebo que tras mucho pensar o discutir la solución práctica va a ser la misma, ya creamos que hay aceptación tácita o no, que la hija es heredera o legataria, ya defendamos la sustantividad del legado de parte alícuota y su condición de sucesor a título particular, y todos los planteamientos que hemos hecho.

Llegados a este punto debo decir que mi intención

inicial fue que el título de mi intervención fuera “El *ius transmissiones* a través de un caso práctico ¿un supuesto de justicia material?” pero la seriedad del foro contuvo intención, pero sí puedo decir ahora que difícilmente de acuerdo con lo expuesto podríamos entender que podemos dar una respuesta que logre aquella si entendemos que la justicia material llegaría si la hija de la transmitente no recibiera nada de la herencia del primer causante, cuya relación con su madre rechazó causando un gran sufrimiento a la misma de ahí su voluntad final recogida en el testamento, por lo que habría que esperar a que la justicia Divina en su día logre repararlo.

En cualquier caso, quiero terminar poniendo de manifiesto lo que revela todo este supuesto: una cuestión “personal o social” que es la soledad de los dos testadores, provocada por una mala relación con sus hijos, que se encuentran al final de su vida y que pretenden en su testamento de una forma directa, desheredación, o indirecta, legado de legítima estricta, excluir a aquéllos de sucesión, lo que permite poner en la mesa el ya clásico debate sobre la oportunidad de las legítimas y la libertad de testar.



Opinión

EL ARTÍCULO 1006 DEL CÓDIGO CIVIL Y EL LLAMADO 'IUS TRANSMISSIONIS'



Bruno Rodríguez-Rosado Martínez-Echeverría
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Málaga

Introducción

La Sentencia de pleno de la Sala Civil del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013 (539/2013) ha marcado la evolución del llamado “ius transmissionis” o derecho de transmisión en la herencia. Al hilo de una sucesión hereditaria de una inicial causante a sus herederos, uno de los cuales falleció sin haber llegado a aceptar ni repudiar y dejando a su vez a sus propios sucesores, el Tribunal Supremo fijó la que habría de ser su doctrina en la interpretación del artículo que regula ese llamado *ius transmissionis*, el 1006 del Código civil. Y apartándose de la explicación que denomina clásica, que parecía consolidada en la jurisprudencia menor, acogió otra interpretación, que llama moderna, defensora básicamente de que el heredero final o transmisario es sucesor directo del primer causante, sin que respecto a su herencia pueda decirse que lo sea a través del llamado intermedio que falleció sin aceptar ni repudiar.

Los orígenes del problema y las dos tesis en discordia

El mencionado artículo 1006 declara, con el buen castellano que caracteriza a toda la redacción original del Código, que “por muerte del heredero sin aceptar

ni repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía”. Prevé así la ley la situación en la que el sucesor llamado a la herencia del primer causante fallece sin aceptar ni repudiar, estableciendo que se transmita esa facultad a sus propios sucesores quienes, en caso de aceptar su herencia, pueden aceptar luego la primitiva herencia a la que estaba llamado su causante.

La realidad es que la norma y su posible interpretación no suscitó, durante largas y pacíficas décadas de vigencia del Código, excesiva atención en la doctrina. Los escasos autores que se habían ocupado del tema habían explicado el artículo en línea con lo que podría llamarse una “doble transmisión”. Dado que los herederos finales reciben la primitiva herencia a través de la aceptación de la de su transmitente, se entendía que había dos sucesiones o transmisiones de aquella herencia, una entre el primer causante y su heredero o transmitente, y otra entre éste y el heredero definitivo o transmisario. Éste, al aceptar la herencia del transmitente, se colocaría en su posición y ejercitaría el derecho que a él correspondía sobre la primera herencia. En consecuencia, se consideraba que los herederos finales eran sucesores inmediatos del causante intermedio, cuya posición asumían para ejercitar entonces el



derecho a aceptar o repudiar la primitiva herencia que correspondía a su transmitente.

En esa situación se hallaba la cuestión cuando en 1952 el por entonces joven profesor Manuel Albaladejo le dedicó un extenso artículo en el también entonces joven Anuario de Derecho civil¹. Albaladejo acogió y defendió allí una tesis, de reciente lanzamiento en Italia y ni siquiera allí consolidada, que entendía que, aunque ciertamente el transmitente era cauce por el que se producía la sucesión, el llamamiento se producía de modo directo entre el causante inicial y transmisario. Para ello argumentaba fundamentalmente con el hecho

de que el transmisario adquiría el *ius delationis* a la primitiva herencia, es decir, el derecho a aceptarla o repudiarla que correspondía al transmitente, y al ejercitarlo el transmisario penetraba directamente en aquella herencia. En expresivas palabras de Albaladejo, el adquirente final “es sucesor del transmitente en el *ius delationis* y sucesor del primer causante en la herencia de éste. Pero sucesor de éste directamente –recta vía–, y no a través del transmitente. Éste es sólo un órgano que transmitió el derecho a aceptar. Es evidente que el transmitente no transmite al adquirente la herencia del primer causante, sino el derecho a adquirirla.

¹ Albaladejo, “La sucesión *iure transmissionis*”, ADC, 1952, pp. 911 ss.

El transmisario sucede, pues, al transmitente en su herencia. En ésta encuentra el *ius delationis*, y al ejercitarlo, aceptando, se convierte también en sucesor del primer causante, cuya herencia no llegó a hacer suya el transmitente, ya que no la aceptó ni, de cualquier otro modo, la adquirió”.

Configurado de este modo el *ius transmissionis*, se imponía variar una serie de consecuencias mantenidas por la tesis de la doble transmisión. Así, si conforme a ella los herederos finales, como sucesores del causante intermedio, sólo debían traer a colación los bienes que de él recibieron, la nueva interpretación les obligaba a colacionar también en la herencia del causante inicial los bienes de él recibidos. Y si en la tesis de la doble transmisión la capacidad del heredero transmisario sólo debía juzgarse en relación con el transmitente, la explicación de la eficacia directa del *ius transmissionis* obligaba a juzgar la capacidad del transmisario tanto en relación con el sucesor intermedio como con respecto al inicial: ciertamente, la herencia se recibía directamente de este último, pero sólo en la medida que aceptaba la del transmitente (de ahí que esta explicación fuese luego conocida como “de la doble capacidad”). Todo lo cual podía provocar no pequeñas dificultades –por ejemplo, a consecuencia de la regla implícita en el Código (arts. 33, 758) de que el sucesor ha de existir al tiempo del fallecimiento del causante–, de las que Albaladejo era bien consciente, pero que se consideraba forzado a aceptar e intentar sortear como fuera. Pues a su juicio, quizá en exceso dogmático, la construcción por él defendida venía impuesta por el hecho de que el heredero transmisario recibía el mismo *ius delationis* que correspondía al transmitente.

A partir de ese lanzamiento de la tesis de la adquisición directa o “recta vía” entre transmisario y primer causante, los trabajos doctrinales comenzaron a recoger la contraposición entre las dos teorías. La tesis de la doble transmisión mantuvo, con todo, la primacía en la doctrina, con el significativo y fundamentado apoyo de Lacruz,

pero también de tratadistas del peso de Castán, Roca Sastre o Díez-Picazo y Gullón. Sólo Vallet de Goytisolo pareció sumarse a la interpretación propuesta por Albaladejo². En realidad, más allá de apoyos individuales, el mayor éxito entonces de la teoría de la adquisición directa puede calificarse de “propagandístico”: los manuales y explicaciones al uso comenzaron a denominar a la tesis de la doble transmisión como “clásica”, calificando a la tesis de la adquisición directa de “moderna”. Y, como con frecuencia recuerda José María Miquel, ya se sabe la importancia que tiene para el triunfo de una doctrina el nombre con el que se la bautice...

Por lo que se refiere a la entonces llamada Dirección General de los Registros y del Notariado, lo cierto es que acabó tomando posición sobre la cuestión en su Resolución de 22 de octubre de 1999, y a favor de la tesis de la doble transmisión. Se trataba de un conflicto sobre la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia en la que intervenían *iure transmissionis* varios nietos de los causantes, y en la que se discutía la necesidad de la intervención del cónyuge viudo legitimario del segundo causante. En el debate entre el Registrador y el Notario, uno y otro se apoyaban respectivamente en las tesis de la doble transmisión o de la adquisición “recta vía” para exigir o rechazar la necesidad de esa intervención. El caso es que la Dirección General, sin excesivas fundamentaciones, pero con claridad, apoyó la postura del Registrador, bendiciendo por tanto implícitamente la tesis de la doble transmisión. Si a ello se añade que la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, en Sentencias de 25 de mayo y 14 de diciembre de 2011 y (recursos 3362/2007 y 2610/2008), había apoyado también la doble tributación de la sucesión, apoyándose en la misma tesis, se concluye que la teoría de la transmisión “recta vía” llevaba camino de convertirse en una postura doctrinal testimonial.

² Así, Panorama del Derecho de sucesiones, II, Madrid, 1984, pp. 399 ss.

La irrupción del problema en la Sala civil del Tribunal Supremo: la Sentencia de 11 de septiembre de 2013

En esa situación de cierto languidecimiento del debate sucedió que llegó de pronto la cuestión a la sala civil del Tribunal Supremo. El pleito traía causa de la sucesión hereditaria de doña Cristina –fallecida, al parecer, sin legitimarios en la casa-asilo de una institución religiosa–, a la que concurrían como herederos testamentarios una serie de familiares suyos. Se daba la circunstancia de que uno de esos herederos, don Julio, hermano de la causante, había fallecido a su vez sin llegar a aceptar o repudiar la herencia, dejando sus bienes en herencia a su esposa e hijos. Al concurrir al trámite particional sobre la primera herencia, uno de esos hijos, don Carmelo, a la postre recurrente en casación, se había opuesto a la partición “señalando que en el cuaderno particional no se menciona individualmente a los herederos de don Julio con la cuota concreta que les es asignada por el contador-partidor, solicitando que el cuaderno sea aclarado y completado en el sentido de formular las adjudicaciones de bienes para don Julio de forma nominativa e individualizadamente para cada uno de sus seis hijos, herederos del mismo”.

Sobre esa base, el juzgado de primera instancia y la audiencia habían rechazado el recurso de don Carmelo, denegando su pretensión de que se individualizasen y atribuyesen ya los bienes que le correspondían en la herencia de la primera causante. Ambos juzgadores entendían que los herederos transmisarios no eran sucesores directos de la primera causante, y que por tanto se les debía deferir al posterior pleito divisorio sobre la herencia del transmitente para proceder allí a la concreción de sus bienes. Don Carmelo interpuso recurso de casación ante el Tribunal Supremo. Era claro, y así lo habían apreciado ya los tribunales de instancia, que la interpretación que se hiciese del artículo 1006 era determinante para resolver el litigio.

La Sentencia del Supremo, que tuvo como ponente al magistrado y catedrático Francisco Javier

Orduña Moreno, aprovecha la narración del *iter* procesal para presentar las dos tesis en liza. Por su claridad, puede ser conveniente transcribir el expositivo: “la Audiencia, una vez aclarado que el precepto aplicable es el citado artículo 1006 del Código Civil, pasa a analizar las dos posiciones que sobre su interpretación y alcance predominan: la teoría moderna de la adquisición directa o de la doble capacidad, defensora de que los bienes pasan directamente del primer causante al transmisario, cuando éste ejercita positivamente el *ius delationis* (derecho a aceptar o repudiarla herencia); y, la teoría clásica, conforme a la cual, en la sucesión por derecho de transmisión, existen dos movimientos o pasos de los bienes: uno primero desde el primer causante a la masa hereditaria del segundo causante y otro segundo, desde esa masa hereditaria del transmitente (art. 1006 CC) al transmisario que acepta las dos herencias. Destaca que es claramente mayoritaria la teoría clásica o de la doble transmisión en la denominada pequeña jurisprudencia, y considera que, al ser más adecuada la teoría de la doble transmisión, el cuaderno particional es correcto y no cabe realizar una individualización concreta de la parte que le corresponde a cada uno de los herederos del señor Julio en la herencia de su hermana, pues el derecho del citado transmitente en la herencia de la misma formará, a su vez, parte de su propia herencia y ese derecho está individualizado en el controvertido cuaderno particional de la primera causante”.

Pero tras esa descripción de los hechos y argumentos, la Sentencia del Supremo toma postura, variando el criterio de los tribunales de instancia, por la tesis de la adquisición directa. Más allá de alguna argumentación de apoyo no del todo precisa –al menos en cuanto no avalaba el pleno romanismo de un *ius transmissionis* que Justiniano ya legó a la tradición europea–, su núcleo argumentativo bebe de las mismas razones que ya asumió Albaladejo. Los transmisarios reciben el *ius delationis* que correspondía al transmitente, pero que éste no ejercitó, y por tanto al actuarlo adquieren directamente la herencia al que ese *ius delationis* se refiere. Estableciendo en consecuencia, –y de nuevo parece



oportuno transcribirlo, pese al lenguaje ahora algo críptico— “como fijación de la Doctrina jurisprudencial aplicable a la cuestión debatida, que el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del *ius delationis* en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el *ius delationis*, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que *ex lege* ostentan los herederos transmisarios; todo ello, dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del

heredero transmitente, y ejercitando el *ius delationis* integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente”. Concluyéndose de todo ello que al quizá algo perplejo don Carmelo —quien, probablemente, no sabía nada de la tormenta doctrinal provocada— se le reconociese el derecho a que en el cuaderno particional de la inicial causante se le concretasen sus correspondientes bienes.

La recepción de la nueva doctrina jurisprudencial y sus crecientes problemas

Es claro que nuestro Tribunal Supremo era consciente, al dictar la referida Sentencia, de que operaba un fuerte “golpe de timón” en la pacífica singladura de nuestro Derecho de sucesiones, y que

ese viraje habría de ser seguido por todas las instancias judiciales y administrativas. Lo que quizá no fuera del todo tan consciente es de las peculiares consecuencias que en muy diversos ámbitos iba a provocar la decisión tomada.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, que habíamos visto apenas había tenido que pronunciarse sobre el problema, se vio de pronto inundada de recursos concernientes a la necesidad o no de intervención del cónyuge viudo, legitimario del transmitente, en la herencia del primer causante. En efecto, ya vimos que la Dirección General, en aplicación de la tesis de la doble transmisión, había defendido en su Resolución de 1999 que la legítima del viudo se extendía también a la herencia deferida por el inicial causante. Pero la tesis de la adquisición directa parecía imponer ahora lo contrario, y en consecuencia, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en tres Resoluciones de 26 de marzo, 11 de junio y 6 de octubre de 2014 rechazó la necesidad de intervención de dicho legitimario, malogrando así la expectativa sucesoria que pudiera corresponderle en la herencia del inicial causante.

Con todo, esta terminante decisión, por muy coherente que resulte con la tesis de la adquisición directa, debió parecer excesivamente grave a la Dirección General, que ha acabado por rectificarla sin querer sin embargo desdecirse de la tesis del Supremo. Y así, en una línea doctrinal ya consolidada que arranca de la Resolución de 26 de julio de 2017 y que a través de otras doce alcanza hasta la de 19 de abril de 2023, la Dirección General –por medio pomposamente rebautizada como “de Seguridad Jurídica y Fe pública”– ha acabado por buscar un difícil equilibrio entre sostener que el transmisario, conforme a la tesis de la adquisición “recta vía”, es sucesor directo del primitivo causante, y reconocer a la vez el derecho que corresponde al cónyuge viudo del transmitente –y en realidad, a todos los legitimarios de éste– sobre la herencia inicial que se trasmitió sin aceptar ni repudiar. Resumiendo los argumentos de esa línea doctrinal, la última Resolución expone su actual criterio diciendo que “este Centro Directivo no se aparta de la Sentencia dictada por el Pleno de Sala

Primera del Tribunal Supremo el 11 de septiembre de 2013, y lo único que pone de manifiesto en las últimas Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente es que la obligada protección de los legitimarios exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el *ius delationis* también se computa en la herencia del transmitente, en los términos antes expresados; esto es, que resulta imprescindible combinar los efectos del derecho de transmisión con la coexistencia de legitimarios como interesados en la herencia del denominado transmitente a los efectos de exigir –o no– su intervención en las operaciones de aceptación y partición de herencia”. Ni que decir tiene que los problemas que la tesis de la adquisición directa crea a los legitimarios del transmitente se repetirán si se piensa en sus acreedores que no puedan cobrarse o los titulares de un derecho de reserva.

Pero más allá de estas dificultades, hay que decir que la Sentencia de 2013 también ha operado un cambio de criterio en la interpretación tributaria. Ya vimos que su jurisprudencia entendía que se producía una doble transmisión y un doble devengo del impuesto de sucesiones. Pues bien, la Sala de lo contencioso del Tribunal Supremo ha variado su criterio y, tomando nota del criterio de la Sala de lo civil, ha establecido en las Sentencias de 5 de junio de 2018, 29 de marzo de 2019 y 23 de abril de 2024 (números 936/2018, 434/2019 y 684/2024, respectivamente) que la sucesión *iure transmissionis* entre causante inicial y transmisario sólo da lugar a un hecho impositivo y un único devengo del impuesto de sucesiones (si bien, según la última de las Sentencias citadas, su plazo de prescripción empezará a correr con la muerte del transmitente, y no del inicial causante).

Hasta aquí la exposición de todo el devenir doctrinal y jurisprudencial acaecido con posterioridad a 2013. Ha de decirse, sin embargo, que ni siquiera aún puede darse por cerrado, y que no son de descartar nuevos ajustes y precisiones. Por una parte, ha de tenerse en cuenta que la última serie de Resoluciones de la Dirección General ya ha dado lugar a contestación e impugnación en la esfera civil: la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 11 de abril

de 2021 ha estimado en segunda instancia el recurso presentado contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de abril de 2019, que denegaba la inscripción de una escritura de aceptación y partición de herencia, en que operaba el *ius transmissionis*, por no concurrir la viuda del transmitente, y ha entendido que tal exigencia es incompatible con la doctrina marcada por la Sentencia de Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013. Pero por otra, no puede pasarse por alto, como ha destacado Antonio Chaves, que la doctrina de la necesaria protección del viudo o de otros legitimarios del transmitente que ahora defiende la rebautizada Dirección General de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública, por muy bienintencionada y loable que sea, no parece cuadrar con la de la única transmisión y el único devengo impositivo fijada por la jurisprudencia tributaria; con lo cual no sería de descartar que los órganos de hacienda acaben considerando como una donación o transmisión injustificada la que a sus ojos se produce entre transmisario y legitimarios del transmitente.

Un intento de valoración personal

Expuesto todo lo anterior no debo sustraer mi propia opinión. El lector perspicaz –más aún si conoce mi impenitente afición a las tesis clásicas– habrá adivinado ya mi cercanía a la teoría de la doble transmisión. No se trata sólo de que el Derecho sea una ciencia práctica, para la que rige por tanto la regla evangélica de que “por sus frutos los conoceréis”, y que la tesis de la doble transmisión solventa los mismos problemas que la de la transmisión directa crea. Es que además, por mucho que se quiera argumentar con el *ius delationis* y las rectas vías, sólo la atribución a esos conceptos de cualidades taumáturgicas puede lograr oscurecer el inapelable hecho de que el transmisario recibe la herencia inicial a través de la aceptación de la de su transmitente. Como dijera Lacruz, con su habitual buen juicio, “la aceptación del transmisario determina que herede el segundo causante (o sea, el primer instituido) y sólo a través de la herencia de éste, produciendo sus efectos

en la herencia de éste, como parte de la herencia de éste, llega hasta la esfera jurídica del transmisario la sucesión del primer causante”.

Con todo, hay que reconocer que la tesis de la adquisición directa se apoya en un dato innegable que, a mi juicio, le ha prestado todo su poder de convicción: el hecho de que el transmitente ha fallecido, y que por tanto, el heredero final, al aceptar la primitiva herencia, no encuentra ningún sujeto intermedio en el que la sucesión pueda detenerse y, por así decir, remansarse. Podría decirse que sobre ese apoyo, y ordenando los elementos con habilidad, se ha construido toda esa interpretación del *ius transmissionis*, que se presenta entonces del siguiente modo: el transmisario adquiere la herencia del transmitente, y con ella el *ius delationis* en ella inserto, y al ejercitarlo recibe ya directa y sin posible intermediación la herencia del primitivo causante. El problema de esa explicación, y en realidad de toda la tesis, es que concibe la sucesión hereditaria como una forma de transmisión, de adquisición de masas patrimoniales, cuando a mi juicio debe concebirse como una forma de sucesión –*successio in loco et in ius*–, un colocarse o subrogarse del heredero en el lugar y posición que ocupaba el causante. De forma que la explicación del *ius transmissionis* que a mi modo de ver debiera darse es bien otra, que podría describirse así: el transmisario acepta la herencia del transmitente, y de ese modo ocupa su posición jurídica, y en ejercicio de los derechos y obligaciones en los que se subroga penetra a su vez en la posición jurídica del causante inicial. Por decirlo de otro modo, no es que se produzcan dos transmisiones derivativas, de causante intermedio a transmisario y luego de causante inicial también a transmisario –sólo con ese peculiar orden es sostenible la tesis de la adquisición directa–; es que se producen dos sucesiones, en virtud de las cuales el transmisario subentra primero en la posición del transmitente y luego desde ahí, empleando el derecho que éste tenía, se coloca en el lugar del inicial causante.

Con esto, pienso haber llegado al núcleo del problema, que se enraíza entonces en los dos posibles modos de concebir el fenómeno hereditario:

la tesis clásica, heredera del Derecho romano y a mi juicio coherente con el Derecho español, que ve al heredero como un continuador en la posición del causante, tanto en la esfera patrimonial como en la personal. Y otra tesis, aquí sí moderna, lanzada en realidad por la pandectística del siglo XIX, que ve al heredero como un adquirente de una masa patrimonial. No puedo entrar ahora al debate sobre esas dos concepciones, que exigiría de otro artículo (el lector interesado me excusará que le remita a lo que escribí ampliamente sobre ello en los capítulos primero y segundo de mi libro *Heredero y legítimo*). Muy brevemente me permitiré decir que la caracterización del heredero como continuador de la posición personal y patrimonial del causante, y no mero adquirente de una masa patrimonial, se muestra en muchos rasgos del Derecho español, si no difícilmente explicables: en el plano personal, en la subrogación de dicho heredero en las acciones de filiación, en la atribución que la ley le hace de los aspectos morales de la propiedad intelectual o en la atribución de deberes y facultades relacionados con el estado civil del causante, por citar algunos; y en el plano patrimonial, en la continuación *ope legis* de la posesión del causante (art. 440 C.c.), en la inexistencia de título específico de usucapión basado en la adquisición hereditaria, en la transmisión de derechos con prohibición de disponer o en el hecho de que los efectos de la sucesión difieran tan ampliamente de los de la venta de la herencia, de nuevo por citar sólo algunas manifestaciones. En cualquier caso, y volviendo a nuestro tema, ha de decirse si se acepta esa concepción personalista y no meramente patrimonialista del fenómeno sucesorio, como he dicho mucho más ajustada con nuestra tradición y nuestro Derecho, es muy difícil mantener la tesis de la adquisición directa que propuso Albaladejo y aceptó nuestro Tribunal Supremo en 2013.

Colofón con coda tributaria

Una vez expuesto todo esto, hay que preguntarse qué conviene hacer. A mi juicio, me atrevo a decirlo,

lo más adecuado es que el Tribunal Supremo rectifique cuando se le presente la ocasión –que puede ser provocada por esos recursos a las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública– y asuma la tesis de la doble transmisión. No hay todavía dos sentencias, y creo que conviene desandar lo andado y evitar una doctrina que está generando tantos problemas.

Mientras eso no resulte posible o no quiera hacerse, recomiendo emplear un remedio menor: leer la tesis de la adquisición directa como lo están haciendo las Resoluciones más recientes de la citada Dirección General, es decir, salvaguardando cuanto menos los derechos de los legitimarios del transmitente. Para esto basta insistir, como ella hace, en que por mucho que la adquisición sea directa, el *ius delationis* pasa por la herencia del transmitente, y que debe respetar por tanto el destino hereditario y los derechos legitimarios que allí figuren. Entender lo contrario, como quiere la doctrina que defiende con mayor rigorismo la tesis de la adquisición directa, supone considerar que el *ius transmissionis*, además de “recta vía”, opera casi “per saltum”: sobrevolando sobre un transmitente en cuya herencia figuró.

Y un último apunte, en este caso tributario. Me parece que, en todo caso, los órganos tributarios tienen cauce abierto para declarar que hay dos hechos impositivos y dos devengos del impuesto, pues eso me resulta mucho más adecuado –antes de que nos suban el impuesto a los demás–. Por mucho que se quiera categorizar el *ius delationis* entre los derechos potestativos, éste, con su valor, figura en la herencia del transmitente: podrá dar lugar a una adquisición directa, como la podría dar lugar un derecho de opción que figurase en la herencia. Pero no creo que nadie exima ese derecho de opción de tributar en dicha herencia, incluso aunque se adquiriese gratuitamente, pues tiene un valor patrimonial (vid. art. 14.2 LITP). Basta que los órganos tributarios apliquen *mutatis mutandis* la misma doctrina.

Opinión

LA INFORMACIÓN Y ASISTENCIA EN LA AGENCIA TRIBUTARIA DE ANDALUCÍA (ATRIAN). *AGENDA ÚNICA Y NUEVO MARCO NORMATIVO*



*Miguel Ángel Abad Valdivia
Consejero Técnico de Relaciones
con el Contribuyente de la Agencia
Tributaria de Andalucía*

LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA ANDALUZA ASUME COMO PRINCIPIO RECTOR DE SU ACTUACIÓN EL FOMENTO DE LA CULTURA CÍVICA DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES.

EN ESTE CONTEXTO, LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE INFORMACIÓN Y ASISTENCIA TRIBUTARIA SE ERIGE COMO PILAR FUNDAMENTAL EN LA CONSECUCCIÓN DE ESTE OBJETIVO.

Bajo el tradicional concepto de “información y asistencia tributaria” encontramos un amplio catálogo de servicios tales como la información tributaria general, la información sobre embargos y deudas fuera de plazo, la información sobre un expediente concreto o sobre un documento notificado, la confección de declaraciones y autoliquidaciones, la presentación de declaraciones, autoliquidaciones, solicitudes u otra documentación tributaria, la recogida de documentación y notificación o la emisión de certificados.

Este amplio abanico de servicios se presta por parte del personal de los Servicios de Relaciones con el Contribuyente y de las Oficinas de Información y Asistencia Tributaria bajo las modalidades de atención presencial o telefónica. En este sentido, gracias a la implantación de la modalidad de atención telefónica, se ha podido llevar a buen término la prestación de determinados servicios de información y asistencia en régimen de “**Agenda Única**”.

El régimen de Agenda Única permite la atención por cualquier Servicio de Relaciones con el Contribuyente u Oficina de Información y Asistencia Tributaria de una cita, con independencia del lugar de residencia del usuario, siendo para éste transparente la oficina física desde la que se le está contactando. En concreto, se prestan bajo régimen de Agenda Única los servicios de información tributaria general y de confección de declaraciones y autoliquidaciones. Sin perjuicio de que puedan haber existido ciertas dificultades en su implantación y de que aún tengamos retos que abordar como las vías de identificación de los usuarios, el transcurso del tiempo ha consagrado las bondades de esta Agenda Única permitiendo sostener una demora en la obtención de cita previa para estos servicios sensiblemente inferior frente a aquéllos que no se prestan de forma regionalizada.

En este contexto de creciente regionalización y, al amparo de la Agenda Única, las Oficinas de Información y Asistencia se han consagrado como protagonistas absolutas en los servicios de



información tributaria general y, más especialmente, de la confección de declaraciones y autoliquidaciones. Dicho crecimiento casi exponencial en el volumen de citas de información tributaria general y de confección de declaraciones y autoliquidaciones no está exento de retos. Por un lado, se ha detectado un incremento en los denominados supuestos especiales de confección, es decir, aquellos casos que se escapan de la normalidad, o siendo más precisos, del concepto de normalidad en su acepción de frecuencia; casos como la acumulación de donaciones entre sí o con una sucesión o la aplicación de beneficios fiscales se han multiplicado en el día a día de las Oficinas al asumir un mayor volumen de confecciones. Por otra parte, el notable incremento en el volumen de confecciones ha hecho necesario, por un lado, efectuar los evolutivos necesarios en el aplicativo TuTurno (gestor de citas previas de la Agencia Tributaria de Andalucía) para posibilitar la aportación de documentación complementaria por el usuario y la remisión de los modelos de declaración o autoliquidación en versión

PDF. Y, por otro lado, estos evolutivos en el aplicativo TuTurno han obligado al personal de los Servicios de Relaciones con el Contribuyente y de las Oficinas de Información y Asistencia Tributaria a familiarizarse con cuestiones como las dificultades encontradas por los usuarios para la descarga de los modelos confeccionados a través de un enlace remitido al dispositivo móvil del usuario.

Sin perjuicio de la ineludible importancia de la Agenda Única como una de las grandes novedades de los últimos tiempos en la atención al contribuyente, en el plano normativo y de la seguridad jurídica, en 2024 hemos asistido a la renovación de la **normativa reguladora de la**

Plataforma de Pago y Presentación. Así, por medio de la Orden de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, de 22 de marzo de 2024, por la que se regula la presentación de autoliquidaciones, declaraciones y otros documentos vinculados a la gestión de ingresos en la Plataforma de Pago y Presentación, la realización de los ingresos de la Hacienda Pública de la





Junta de Andalucía, así como la prestación del servicio de colaboración de las entidades de crédito en la gestión recaudatoria se ha actualizado el marco normativo regulador sustituyendo al conformado por la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda, de 10 de junio de 2005, por la que se regula el procedimiento general para el pago y presentación telemáticos de declaraciones y autoliquidaciones de tributos y otros ingresos gestionados por la Administración de la Junta de Andalucía

y sus Organismos Autónomos, así como el régimen de las actuaciones en representación de terceros realizadas por medios telemáticos y la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda, de 10 de junio de 2005, por la que se regula el Registro Telemático Tributario dependiente de la Consejería de Economía y Hacienda y las notificaciones, certificados y transmisiones telemáticos en el ámbito de la Administración Tributaria de la Junta de Andalucía.

Esta necesaria actualización de la normativa reguladora de la Plataforma de Pago y Presentación no se limita a dar amparo regulatorio a las actuaciones que ya venían desarrollándose a través de la

Plataforma ni a describir cuestiones básicas de su operativa como los perfiles de acceso sino que aporta una visión a futuro sobre qué camino debe seguir la información y asistencia tributaria. Así, cuestiones como la atención por videoconferencia, las nuevas modalidades de pago como la transferencia bancaria, la domiciliación bancaria o el *bizum* conforman el horizonte al que la información y asistencia tributaria se encamina.



Opinión



*Manuel Vacas Muñoz
Responsable del Servicio de Valoración
de la Agencia Tributaria de Andalucía*

EL VALOR DE REFERENCIA: UNA APUESTA POR LA SEGURIDAD JURÍDICA

EL PASADO 31 DE DICIEMBRE SE CUMPLIERON DOS AÑOS DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DEL VALOR DE REFERENCIA. ACTOR FUNDAMENTAL CUANDO HABLAMOS DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, ASÍ COMO EN EL SUCESSIONES Y DONACIONES.

Un valor que no sólo actúa como indicador para determinar la base imponible en las transacciones inmobiliarias, sino que también busca promover la equidad fiscal, y como no, proporcionar una seguridad jurídica tanto a la administración como a los obligados tributarios.

El procedimiento administrativo de asignación de valores de referencia es un procedimiento reglado cuyo régimen jurídico, está constituido por la disposición final tercera y la disposición transitoria novena del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en su redacción dada por los artículos 14.8 y 14.7 de la Ley 11/2021, de 9 de julio, y por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelos y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana.

De forma resumida, el valor de referencia se obtiene a partir de los precios comunicados por los fedatarios públicos que son la base para elaborar los módulos de valor medio (MVM), que posteriormente se individualizan para cada inmueble mediante la aplicación de

los criterios, reglas, coeficientes e índices correctores necesarios, tanto para el suelo como para la construcción y para la suma de ambos. Partimos por lo tanto de una valoración colectiva, donde posteriormente se individualiza para cada inmueble mediante la aplicación individualizada de los criterios técnicos reglados.

Sirvan estas líneas para recordar cómo se calculan los valores de referencia, desde el punto de vista teórico en primer lugar y también con algún caso práctico que pueda ilustrarnos sobre qué se tiene en cuenta a la hora de determinar todos y cada uno de los valores y coeficientes que van a determinar el valor de referencia de un inmueble, ya sea de naturaleza rústica o urbana.

Pero antes de entrar en el cálculo del valor de referencia, es necesario hablar sobre los Informes del Mercado Inmobiliario Rústico y Urbano, ya que determinan los valores medios que en definitiva son la base sobre la que se sustenta el cálculo del valor de referencia.

• Informe del Mercado Inmobiliario de bienes de naturaleza urbana.

La Dirección General de Catastro anualmente elabora el informe de mercado inmobiliario urbano, este informe sirve de base para la obtención de valores

de suelo de zona que permiten la reproducción de los módulos de valor medio (MVM) de los productos inmobiliarios representativos en los ámbitos territoriales homogéneos de valoración.

En el informe, se produce un análisis de los precios de la totalidad de las compraventas de inmuebles urbanos residenciales y de garaje-aparcamiento que son comunicadas por los fedatarios públicos a la Dirección General de Catastro. El informe para el año 2024 refleja el análisis sobre 1.145.638 compraventas de inmuebles urbanos residenciales y 464.816 compraventas de inmuebles urbanos de garaje-aparcamiento.

La Dirección General de Catastro analiza las características físicas de los inmuebles objeto de transmisión, en concreto, la tipología constructiva, la superficie construida, la antigüedad, el estado de conservación/vida de la construcción, la calidad constructiva, además de esto, en el caso de viviendas unifamiliares con construcciones anejas a la vivienda, se consideran tanto su superficie como la de parcela.

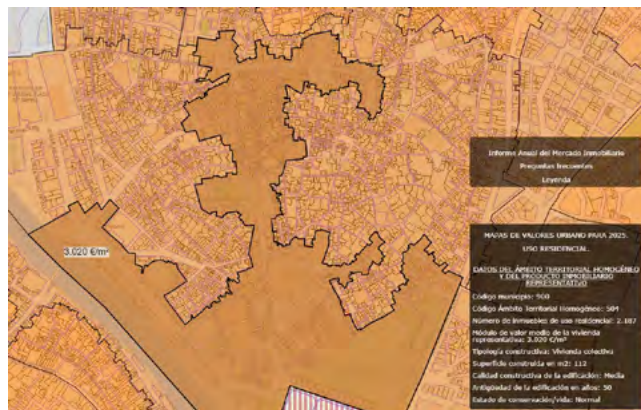
En el estudio se determinan las compraventas de inmuebles atípicos, cuando las especiales características de los mismos implican desviaciones sustanciales de precio con respecto al resto de compraventas del ámbito (5%), y también las compraventas de inmuebles de precios notablemente anómalas (13%), bien sea por indicios de error de grabación de datos de origen o en transcripción, o bien que presenten condiciones de compraventa excepcionales, o de gran dispersión.

También se eliminan las compraventas de inmuebles que no son asimilables al producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial homogéneo de valoración, por diferencias notables con sus características constructivas.

Los resultados del análisis adoptan la forma de mapas de valores, conteniendo los módulos de valor medio (MVM) representativos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración. Zonificando el territorio considerado al objeto de definir recintos, espacialmente continuos o discontinuos, en los que la componente de la localización del precio de las compraventas de inmuebles de cada uso sea homogénea, por lo que en estas condiciones las diferencias de precio entre productos inmobiliarios equivalentes dentro del ámbito territorial

homogéneo son debidos principalmente, a las diferencias existentes entre sus características constructivas.

Una vez determinados los ámbitos territoriales homogéneos (determinados entre otros aspectos por las circunstancias socioeconómicas y la dinámica inmobiliaria) se determina el producto inmobiliario representativo en cada uno de ellos, siendo el resultado de determinar la tipología mayoritaria de los inmuebles urbanos considerados, para cada uso. Determinándose los datos descriptivos asociados a dicha tipología, de manera que las características del inmueble representativo se correspondan con medidas centrales de su distribución.



Detalle mapa de valores

Este informe lleva aparejado un trabajo sobresaliente por parte de los técnicos de Catastro, donde en 2252 páginas se recoge un estudio minucioso y pormenorizado del mercado inmobiliario, cuya finalidad es la determinación de las bases para el cálculo del valor de referencia de bienes de naturaleza urbana.

• Informe del Mercado Inmobiliario de bienes de naturaleza rústica.

El informe anual delimita los ámbitos territoriales homogéneos de valoración (ATH) que son fundamentales para el cálculo del valor de referencia. Estos ATH delimitan zonas geográficas continuas o discontinuas que engloban municipios del ámbito de competencia de una misma gerencia regional de Catastro en los que el precio unitario de las compraventas de los inmuebles rústicos permita un tratamiento homogéneo de las mismas.



AC	Denominación AC	Tipo AC
ARZ	Arrozal	Agrícola
CBP	Cultivos bajo plástico	Agrícola
CIT	Cítricos	Agrícola
FCR	Frutal carnoso regadío	Agrícola
FCS	Frutal carnoso secano	Agrícola
FSR	Frutos secos regadío	Agrícola
FSS	Frutos secos secano	Agrícola
HUE	Huerta	Agrícola
OLR	Olivar Regadío	Agrícola
OLS	Olivar Secano	Agrícola
PLT	Plátanos	Agrícola
SBT	Cultivos tropicales y subtropicales	Agrícola
TAR	Tierras arables regadío	Agrícola
TAS	Tierras arables secano	Agrícola
VIP	Viñedo Parral	Agrícola
VIR	Viñedo Regadío	Agrícola
VIS	Viñedo Secano	Agrícola
VOL	Viña olivar	Agrícola
PAR	Pasto con arbolado	Agroforestal
PRD	Prados	Agroforestal
PST	Pastizal	Agroforestal
CON	Coníferas	Forestal
FRL	Frondosas de crecimiento lento	Forestal
FRR	Frondosas de crecimiento rápido	Forestal
MTR	Matorral	Forestal

La tabla de los ATH a nivel regional y municipal, y la descripción de las principales características agroclimáticas a nivel regional se incluyen como anexos a los correspondientes informes anuales del mercado inmobiliario rústico. A nivel nacional el territorio está delimitado por 233 ATH.

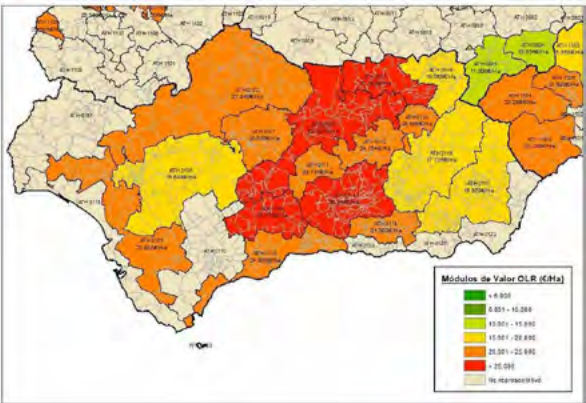
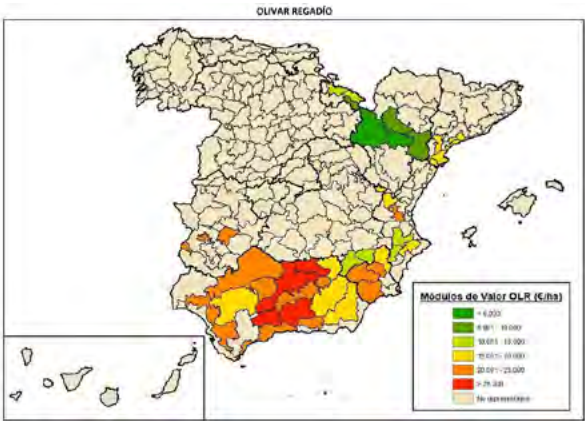
En el informe se desglosan los aprovechamientos que componen los tres principales tipos de agrupación de cultivos (agrícola, agroforestal y forestal).

Las fuentes de información al igual que en el caso del informe anterior son los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas efectuadas.

Los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos de cada ámbito territorial homogéneos se corresponden con una medida de tendencia central resultante realizado sobre los precios de las compraventas comunicadas por los fedatarios públicos para cada agrupación de cultivo o aprovechamiento representativo, expresándose dichos módulos en euros por hectárea.

Los módulos de valor y los mapas de valores obtenidos a nivel regional se incluyen en el informe anual de mercado inmobiliario.

Para cada uno de los 25 aprovechamientos se realiza un análisis minucioso tanto a nivel nacional como regional.



CÁLCULO DEL VALOR DE REFERENCIA PARA BIENES DE NATURALEZA URBANA

La Resolución de 23 de octubre de 2024, de la Dirección General de Catastro, regula los elementos precios para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2025.

Esta resolución regula la determinación del valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos cuya construcción principal sea residencial y almacén-estacionamiento, debiendo estar ubicados en los ámbitos territoriales homogéneos de valoración de los mapas de valores del Informe del Mercado Inmobiliario Urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2024 elaborado por la Dirección General de Catastro, únicamente tenemos entonces valores de referencia para residencial y garaje-aparcamiento, siempre y cuando se cumpla que deben estar ubicado en un ámbito territorial homogéneo (más adelante hablaremos más detenidamente sobre ellos).

Asimismo, la misma resolución enumera una serie de situaciones que podrían implicar la inexistencia del valor de referencia, siendo los siguientes casos:

a) Cuando en el bien inmueble existan construcciones de usos industrial, oficinas, comercial, deportes, espectáculos, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, culturales y religiosas o singulares, salvo que se trate de construcciones vinculadas al uso residencial o construcciones de almacén-estacionamiento.

b) Cuando el bien inmueble se ubique en suelos pendientes de desarrollo urbanístico.

c) Cuando las construcciones del bien inmueble se encuentren en estado de conservación ruinoso, o la finca a la que pertenezca el inmueble se encuentre infraedificada a efectos catastrales.

d) Cuando se trate de bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente.

e) Cuando se trate de bienes inmuebles de uso residencial, en los que no exista régimen legal que regule la relación entre propietario y ocupante (cuando ambos no sean coincidentes), y esto impida la libre disposición del inmueble por parte del propietario.

f) Cuando se trate de inmuebles que, ubicados en una zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil, hayan sido dañados físicamente de

forma directa por una catástrofe originada por causas naturales o derivadas de la acción humana, sea esta accidental o intencionada.

g) Cuando se trate de inmuebles con precio de transmisión fijado por subasta pública, notarial, judicial o administrativa, en el periodo de efectos de esta resolución.

h) Cuando la coherencia lógico-informática de la descripción del inmueble en la base de datos catastral adolezca de algún defecto que imposibilite la obtención matemática del valor de referencia de este.

Desde el punto de vista cuantitativo la más importante es la a) que engloba en la práctica a las naves industriales, oficinas, locales comerciales, ocio y hostelería, espectáculos y sanidad y beneficencia, **salvo, que se trate de construcciones vinculadas al uso residencial o construcciones de almacén estacionamiento.**

Determinación del valor de referencia de cada inmueble urbano

La fórmula para determinar el valor de referencia viene recogida en la disposición tercera de la Resolución citada anteriormente,

$$VR = [Vs + Vc] \times GB \times FM$$

VR = Valor de referencia, en euros.

Vs = Valor del suelo en euros, según los criterios establecidos en las disposiciones cuarta, quinta, sexta y novena de la Resolución.

Vc = Valor de la construcción en euros, según los criterios establecidos en las disposiciones séptima, octava y novena de la resolución.

GB = La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria, según los criterios establecidos en la disposición décima de la resolución.

FM = Factor de minoración aplicable para la determinación del valor de referencia de los inmuebles urbanos, aprobado al efecto por Orden Ministerial. Este factor para el año que nos ocupa tiene un valor de 0,9.

Cálculo del valor del suelo.

Valores de suelo de zona.

Los valores de suelo se establecen por aplicación del método residual, partiendo del módulo de valor medio correspondiente, descontando los costes de la construcción del producto inmobiliario representativo que se desprende de la información de los inmuebles obrante en el Catastro Inmobiliario, y asignando el importe de la jerarquía de valor de suelo que permite reproducir dicho módulo con la máxima precisión, sin superarlo.

Estableciendo los valores del suelo de la siguiente manera:

Las zonas de valor de suelo se corresponden con los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores a los que se hace referencia en la disposición segunda. Dichas zonas representan los ámbitos de aplicación de los valores de suelo determinados en cada una de ellas. En el caso del uso garaje-aparcamiento, cuando no se haya delimitado un ámbito territorial homogéneo específico, se considera el ámbito establecido, en su caso, para el uso residencial.

Los valores de suelo de las zonas se obtienen mediante el método residual estático, deduciendo de los módulos de valor medio recogidos en los citados mapas de valores, el valor de la construcción de los productos inmobiliarios representativos, calculado de acuerdo con la metodología de costes de la construcción de la resolución, que veremos más adelante.

A estos efectos, para la determinación del valor del suelo por el método residual, no se tiene en cuenta la edificabilidad permitida en el planeamiento urbanístico, sino la construcción media efectivamente materializada.

Así, se establecen zonas de valor de repercusión de suelo en euros por metro cuadrado construido (tipo R), o zonas de valor unitario en euros por metro cuadrado de suelo (tipo U), de conformidad con el apartado 1 de la Norma 9 del RD 1020/1993, que se identifican con las jerarquías de valor correspondientes incluidas en la tabla del Anexo III de la resolución al que luego acudiremos.

Para ello, se tienen en cuenta los coeficientes de gastos y beneficios (GB) que se recogen en la citada tabla del Anexo III.

En particular, en las zonas de valor unitario (tipo U), se aplica el componente de gastos y beneficios

de la promoción a todas las construcciones y únicamente a la parte del suelo ocupada por las mismas. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, todas ellas tienen la consideración de planta baja, sin que la superficie ocupada considerada pueda exceder de la superficie total de la parcela.

Asimismo, para la determinación de los valores de suelo de zonas de valor de repercusión, a partir de los módulos de valor medio establecidos en los ámbitos territoriales homogéneos delimitados para uso garaje-aparcamiento, se toma el coeficiente de gastos y beneficios correspondiente a la jerarquía de la zona de valor de repercusión de uso residencial coincidente con cada uno de ellos. En el caso de coincidencia con varias zonas de uso residencial, se toma el importe de GB correspondiente a la jerarquía de menor orden.

Criterios y reglas de cálculo específicas para la valoración del suelo.

El valor del suelo integrante del valor de los inmuebles se calculará por aplicación del valor de repercusión de suelo en euros por metro cuadrado construido (zonas tipo R), o por el valor unitario en euros por metro cuadrado de suelo (zonas tipo U), correspondientes según el caso, a la zona de valor en que se encuentren ubicados los mismos.

Por lo que, la ubicación del inmueble en una zona de tipo R o U determinará la valoración del suelo integrante del mismo por repercusión o por unitario de la forma que se indica a continuación, sin perjuicio de la utilización de los valores de repercusión supletorios en zonas tipo U:

El suelo de los inmuebles ubicados en una zona de valor de repercusión se valorará por aplicación del valor de repercusión, en euros por metro cuadrado construido, del uso residencial o del uso garaje-aparcamiento de la zona de valor correspondiente, a la superficie realmente construida, residencial o de almacén-estacionamiento, respectivamente, medida sobre la parcela catastral, en metros cuadrados.

En el caso de inmuebles con construcción principal almacén-estacionamiento no se tendrá en cuenta, a efectos de la valoración del suelo, el exceso del doble de

la superficie privativa del inmueble, para lo cual el resultado de aplicar el criterio indicado en el párrafo anterior se corregirá por aplicación de un coeficiente reductor de cuantía igual a dos veces la superficie privativa del inmueble dividida por su superficie total (incluida la parte correspondiente de elementos comunes). Dicho coeficiente se expresará en porcentaje y no podrá ser superior a 100.

En los casos en los que no se hayan definido ámbitos territoriales homogéneos específicos para el uso garaje-aparcamiento, y por lo tanto no se hayan establecido zonas de valor específicas para dicho uso, el valor del suelo correspondiente a la construcción de almacén-estacionamiento se obtendrá por aplicación de los porcentajes establecidos en el Anexo VII, para cada jerarquía, considerando a tal efecto la jerarquía de uso residencial de la zona de valor de suelo en la que se encuentre ubicado el inmueble.

No es de aplicación corrección alguna por sobreedificación, dado que el valor de repercusión de zona se determina por el método residual, deduciendo del módulo de valor medio del ámbito territorial homogéneo correspondiente, el valor de la construcción del producto inmobiliario representativo, los costes de la producción y los beneficios de la promoción, en aplicación de la formulación establecida de forma unitaria por metros cuadrados de construcción en la Norma 16.1 del RD 1020/1993, por lo que la circunstancia de sobreedificación se encuentra ya implícitamente recogida en el módulo de valor medio asignado al ámbito.

El suelo correspondiente a la construcción bajo rasante se valorará por aplicación, a la superficie construida, del valor de repercusión establecido para el uso correspondiente de acuerdo con los anteriores criterios.

No se considerará a efectos de aplicación del valor de repercusión la superficie construida correspondiente a construcciones tipificadas como obras de urbanización interior, jardinería, piscinas y deportes descubiertos, así como la correspondiente a construcciones que tengan asignado un estado de conservación ruinoso, de acuerdo con lo establecido en la disposición octava.

El suelo de los inmuebles situados en una zona de valor unitario se valorará, con carácter general, por aplicación del valor unitario establecido en dicha zona

a los metros cuadrados de suelo. No obstante, el suelo de los inmuebles ubicados en edificios con tipología predominante de vivienda colectiva que se encuentren situados en una zona de valor unitario se valorará por aplicación del valor de repercusión supletorio que se establezca en la zona en la que se encuentren ubicados, a la superficie construida de dichos inmuebles.

Coeficientes correctores al valor del suelo.

El análisis realizado en el marco de elaboración del Informe del mercado inmobiliarios urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento, recoge la mayoría de los condicionantes de los precios de las compraventas inmobiliarias, para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles. Por lo que únicamente es necesario, en su caso, la aplicación de los coeficientes correctores del valor del suelo que se indican a continuación:

Coeficiente D) Fondo excesivo.

En el caso de suelo valorado por unitario, en parcelas con edificación en manzana cerrada, y con exceso de fondo sobre aquél que permita agotar las condiciones de edificabilidad definidas por el planeamiento o, en su caso, sobre el fondo normal en la localidad, se aplicará a este exceso el coeficiente reductor $1/(n+1)$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en dicha calle. En el caso de parcelas con más de una fachada, se trazará una paralela a la fachada de la calle situada en el recinto de mayor valor unitario, a la distancia del fondo referido anteriormente y a esta zona se le aplicará dicho valor; se actuará de igual forma en relación con las restantes fachadas, en orden decreciente de valor. A la parte del solar que resulte no incluida en las zonas así determinadas, se le aplicará el mayor valor unitario afectado por el coeficiente $1/(n+1)$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en la calle situada en la zona de mayor valor unitario.

Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima.

En el caso de suelo valorado por unitario, en parcelas con edificación abierta, y superficie S distinta de la mínima (SM) establecida por el planeamiento, cuando $S/SM > 2$, y la parcela no se pueda subdividir, se aplicará el coeficiente 0,70 a la subparcela en exceso.

Estos coeficientes correctores del valor del suelo no serán de aplicación cuando las circunstancias que los

amparen estén recogidas en el módulo de valor medio del ámbito territorial homogéneo en el que se ubique el inmueble.

- Cálculo del valor de la construcción.

Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, entendido por tal el señalado en la Norma 12 del RD 1020/1993, teniendo en cuenta uso, calidad, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores correspondientes, en función de la antigüedad y el estado de conservación.

A tal efecto, se tendrá en cuenta para la valoración de las construcciones su uso, clase, modalidad y categoría obrante en el Catastro, según el Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones previsto en la Norma 20 del RD 1020/1993 y recogido en el Anexo VIII de esta resolución. En el caso de obrar en el Catastro tipologías descritas en cuadros marco de valores anteriores a dicho RD 1020/1993, para su valoración se realizará su conversión de conformidad con el cuadro de conversiones del mismo Anexo.

En los coeficientes del Cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las especiales.

La categoría 1 establecida en el Cuadro de coeficientes, se amplía con las categorías 1.A, 1.B y 1.C, para considerar edificios cuya calidad supera la que corresponde a los de la categoría 1. A estas tres categorías les corresponderán unos coeficientes, que se obtendrán incrementando el de la categoría 1 en un 50%, un 30% y un 15%, respectivamente.

El coste unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, será el producto del Módulo básico de construcción (MBC) recogido en el Anexo II para cada municipio, por el coeficiente que le corresponda del Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación, de los indicados

en la disposición novena.

El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el coste unitario correspondiente.

A estos efectos, en el caso de inmuebles con construcción principal almacén-estacionamiento no se tendrá en cuenta en el valor de la construcción, el exceso del doble de la superficie privativa del inmueble, para lo cual el resultado de aplicar el criterio indicado se corregirá por aplicación de un coeficiente reductor de cuantía igual a dos veces la superficie privativa del inmueble dividida por su superficie total (incluida la parte correspondiente de elementos comunes). Dicho coeficiente se expresará en porcentaje y no podrá ser superior a 100.

Coeficientes correctores al valor de la construcción

Los coeficientes correctores por aplicar, en su caso, son: Coeficiente H) Antigüedad de la construcción.

Se aplicará un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio, y la calidad constructiva, de acuerdo con los datos obrantes en el Catastro.

Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura en la Norma 13 del RD 1020/1993:

t AÑOS COMPLETOS	H					
	USO 1º			USO 2º		
	CATEGORÍAS 3-4			CATEGORÍAS 3-4		
	1-2	5-6	7-8-9	1-2	5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21
90 u más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20

Uso 1º. Uso predominante residencial, oficinas y edificios singulares.
Uso 2º. Uso predominante industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso.
En las categorías 1A, 1B y 1C, se aplicarán los mismos coeficientes que corresponden a la categoría 1.

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año 2025.

En este sentido, se considera reconstrucción o rehabilitación integral, las obras realizadas en una construcción existente, que provocan la restitución total a su estado original y que suelen venir acompañadas de una adecuación tanto estructural como funcional, proporcionando a dicha construcción mejores condiciones de uso y seguridad.

Las obras de reforma efectuadas en una construcción prolongan la vida útil de la misma, por lo que se hace preciso considerar tal circunstancia a los efectos de la aplicación del coeficiente H de depreciación por antigüedad. En consecuencia:

Se definen como reformas las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, que no tengan la consideración de reconstrucción o rehabilitación integral (según lo definido previamente), ni de conservación o mantenimiento. Estas actuaciones engloban el conjunto de obras tales como mejora, modernización, renovación, adaptación, adecuación o refuerzo de las construcciones de un bien inmueble ya existentes, u otras similares. En este sentido, se consideran obras de conservación o mantenimiento las realizadas en una construcción existente, cuando se limiten a las necesarias para minorar el deterioro que se produce con el transcurso del tiempo por el natural uso del bien o las que afecten tan sólo a características ornamentales o decorativas.

Se considerará que existe reforma cuando afecte a uno o varios elementos constructivos (cubierta, fachada, instalaciones, etc.) y se pueda estimar que el coste actual de las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, supera el 20% del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.

Atendiendo a las reformas realizadas, se definen los siguientes niveles de estado de vida en las construcciones:

El estado original es el que presentan las nuevas construcciones y lo mantienen hasta que se realiza una reforma o rehabilitación. La aplicación del coeficiente

de depreciación por antigüedad será el definido en la anterior tabla de la Norma 13 del RD 1020/1993.

Los estados de vida 1 y 2 se considerarán para el resto de los casos, en los que se han producido algún tipo de reformas que provoquen una ralentización del deterioro de la construcción a lo largo de su vida útil y, por lo tanto, de la aplicación del coeficiente que le correspondería en función del año de construcción. Las cuantías del coeficiente H a aplicar en función del estado de vida se muestran en la tabla siguiente, donde H, usos 1º y 2º y categorías son los definidos en la norma 13 del RD 1020/1993, EV1, estado de vida 1 y EV2, estado de vida 2:

Años Completos	Uso 1º						Uso 2º					
	Categorías						Categorías					
	1-2		3-4-5-6		7-8-9		1-2		3-4-5-6		7-8-9	
	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2
25-29	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64	
30-34	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64	
35-39	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64	
40-44	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58	
45-49	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58	
50-54	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40
55-59	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40
60-64	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37
65-69	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37
70-74	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37
75-79	0,68	0,52	0,63	0,46	0,56	0,37	0,65	0,48	0,60	0,42	0,53	0,34
80-84	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34
85-89	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34
90 o más	0,64	0,48	0,59	0,43	0,52	0,35	0,61	0,45	0,56	0,39	0,48	0,31

Uso 1º. Uso predominante residencial, oficinas y edificios singulares.
Uso 2º. Uso predominante industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso.
EV1. Estado de vida 1.
EV2. Estado de vida 2.
En las categorías 1A, 1B y 1C, se aplicarán los mismos coeficientes que corresponden a la categoría 1.

En estos casos, el coeficiente H se determinará atendiendo, además de al uso predominante del edificio y a la calidad constructiva, al estado de vida 1 ó 2 que presenta la construcción y al período de antigüedad determinado conforme a lo establecido anteriormente.

La asignación del estado de vida se realizará de acuerdo con lo siguiente:

Construcciones en las que han transcurrido menos de 25 años desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, no se tendrán en cuenta las reformas que se hayan podido realizar. Por lo tanto, se considerará que se encuentran en su estado original.

Construcciones en las que han transcurrido entre

25 y 49 años, ambos inclusive, desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, se asignará el estado de vida 1 a las construcciones en las que se aprecie la realización de reformas. Se aplicarán los coeficientes de depreciación por antigüedad correspondientes a este estado, consignados en la tabla anterior.

Construcciones para las que han transcurrido 50 años o más desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, a las construcciones reformadas de este grupo se les asignará uno de los dos niveles de estados de vida definidos en función de la entidad de las reformas efectuadas, a los efectos de la aplicación de los coeficientes de depreciación por antigüedad correspondientes:

El estado de vida 1 se asignará a las construcciones en las que se ha estimado que el porcentaje de los costes actuales de las reformas realizadas es igual o superior al 40% del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.

El estado de vida 2 se asignará a las construcciones en las que se ha estimado que el porcentaje de los costes actuales de las reformas realizadas está situado entre el 20% y el 40%, ambos excluidos, del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.

La asignación del estado de vida se realiza por asimilación a las Fichas de estados de vida de las construcciones de uso residencial, elaboradas por la Dirección General del Catastro a los efectos de la determinación del valor de referencia de los inmuebles urbanos, e incluidas en el Anexo IX a la resolución.

Coeficiente I) Estado de conservación.

Se aplicará un coeficiente que pondere el estado de conservación de la construcción obrante en la base de datos catastral, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

Bueno o Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.

Malo o Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo

las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

Ruinosa (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.

En las construcciones a las que se les asigne los estados de vida 1 o 2, de acuerdo a los criterios señalados anteriormente, el coeficiente de estado de conservación a aplicar será siempre el bueno o normal.

Coeficientes correctores conjuntos del valor del suelo y de la construcción.

Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben ser aplicados a los valores de uno y otras.

Por coherencia con lo concluido en el análisis particular realizado en el marco de elaboración del Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2024, los únicos coeficientes que serán de aplicación son los siguientes:

Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuación.

En caso de construcción, diseño o instalaciones inadecuados que afecten gravemente a la funcionalidad o provoquen la inadecuación al uso actual de la construcción, se aplicará el coeficiente 0,80. En concreto, este coeficiente será de aplicación cuando la depreciación funcional o inadecuación se deba a la inexistencia de acceso a la planta mediante ascensor, en viviendas colectivas situadas en planta primera o superior, o plazas de garaje en primera planta de sótano o inferior, mientras persistan estas circunstancias. También será de aplicación en los supuestos de plazas de garaje con acceso desde la vía pública mediante plataformas elevadoras o monta-coches, cuando éste sea la única forma de acceso rodado a las mismas y no tenga exclusivos fines de mejora de la eficiencia del espacio.

Este coeficiente no será de aplicación cuando las circunstancias que lo amparen estén recogidas en el módulo de valor medio del ámbito territorial homogéneo en el que se ubique el inmueble.

Coeficiente K) Viviendas interiores.

En aquellas viviendas interiores de edificación en

manzana cerrada, por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela (no de manzana), se aplicará el coeficiente 0,75.

Coeficiente M). Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, se aplicará el coeficiente 0,80.

Este coeficiente no será de aplicación cuando las circunstancias que lo amparen estén recogidas en el módulo de valor medio del ámbito territorial homogéneo en el que se ubique el inmueble.

Coeficiente N) Depreciación económica.

En municipios de baja o muy baja dinámica inmobiliaria.

La aplicación de este coeficiente tendrá por objeto adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas generales de valoración recogidas en la resolución a la baja demanda del mercado inmobiliario, en los municipios a los que, de acuerdo con lo señalado en la disposición primera y el Anexo II de la resolución, les sea de aplicación los siguientes módulos básicos:

Municipios con módulo básico de repercusión MBR7, con independencia del MBC asignado.

Municipios con módulo básico de repercusión MBR6, que tengan asignado un módulo básico de construcción MBC5.

En dichos municipios, para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles incluidos en el ámbito de la resolución será de aplicación, con carácter general, un coeficiente N de depreciación de importes respectivos 0,90 (MBR6-MBC5) y 0,80 (MBR7).

El campo de aplicación de este coeficiente ha sido aprobado expresamente por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria correspondientes según el ámbito territorial de su competencia.

Garaje-aparcamiento.

La aplicación de este coeficiente tendrá por objeto adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas generales de valoración recogidas en la resolución a la baja demanda de garajes en determinados mercados inmobiliarios, y será de aplicación en todos los municipios en función del MBR asignado, de

acuerdo con lo señalado en la disposición primera y el Anexo II de la resolución.

Para la valoración de construcciones de tipologías 1.1.3, 1.2.3, 2.2.1 y 2.2.2 con destino garaje-aparcamiento y tipologías 1.1.3, 1.2.3, 1.3.2 y 2.1.3 con destino almacén, que formen parte de fincas valoradas por repercusión, será de aplicación un coeficiente N de depreciación de importes respectivos; 0,85 (MBR1), 0,80 (MBR2 y MBR3), 0,70 (MBR4), 0,60 (MBR5 y MBR6) y 0,50 (MBR7).

Este campo de aplicación del coeficiente ha sido aprobado expresamente por todas las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria correspondientes, según el ámbito territorial de su competencia.

Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en los apartados anteriores de la presente disposición, la aplicación de los mismos será compatible entre sí.

Componente de gastos y beneficios.

La componente de gastos y beneficios es tenida en cuenta mediante la aplicación del método residual en la determinación de las zonas de valor de suelo, y dado que permite reproducir el módulo de valor medio de los distintos productos inmobiliarios representativos existentes en cada ámbito, será de aplicación, en todo caso, en el cálculo de los valores de referencia individualizados, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

Los valores que adopta la componente de gastos y beneficios, contenidos en el Anexo III de la resolución, dependen de la jerarquía asignada a la zona de valor en la que se ubique el bien inmueble, con la excepción de las construcciones de almacén-estacionamiento, a las que se les aplicará en todo caso el coeficiente de gastos y beneficios correspondiente a la jerarquía del valor de suelo de la zona de valor del uso residencial en la que se encuentre ubicado el inmueble.

En los inmuebles ubicados en una zona de valor por unitario se aplicará el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones, y a la parte del suelo ocupada por las mismas. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, la superficie de cada una de ellas se computará como superficie de suelo ocupada.

Además, no se considerará como superficie ocupada la de las construcciones bajo rasante, ni la de los locales con tipologías constructivas deportivas y piscinas descubiertas o correspondientes a obras de urbanización interior y jardinería, ni tampoco la de aquellas en estado ruinoso. En cualquier caso, la superficie ocupada considerada no podrá exceder de la superficie total de la parcela.

CASO PRÁCTICO CÁLCULO VALOR DE REFERENCIA INMUEBLE URBANO.

Una vez conocidas las reglas por las que se rige el procedimiento de obtención del valor de referencia vamos a realizar un caso práctico.

Un inmueble situado en la zona Calle Mallén-Céfiro de Sevilla. El inmueble cuenta con 100 m² construidos, y partimos de la hipótesis de que no tiene zonas comunes, su construcción data de 1995.

Como datos para cálculo necesitamos disponer de los siguientes anexos que están accesibles en la sede electrónica de catastro:

ANEXO I. Listado de módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos de los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores correspondientes al Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2024 de la Dirección General del Catastro.

ANEXO II. Módulos Básicos de repercusión de suelo (MBR) y de construcción (MBC), asignados, para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en su sesión de 9 de julio de 2024.

ANEXO III. Jerarquías de zonas de valor de repercusión (R) y unitario (U) e importes de la componente de gastos y beneficios.

ANEXO IV. Listado de características del producto inmobiliario representativo por ámbito territorial, módulo de valor medio, Módulo Básico de la Construcción y jerarquía de valor de suelo de la zona de valor correspondiente.

ANEXO V. Mapas de zonas de valor de suelo.

ANEXO VI. Listado de zonas de valor de suelo.

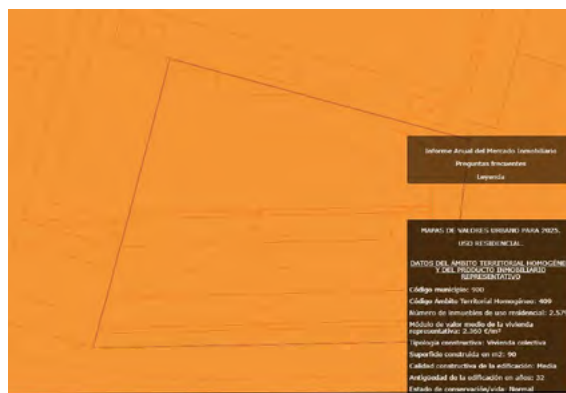
ANEXO VII. Porcentajes aplicables en la valoración de inmuebles con construcciones de almacén-estacionamiento, en los casos de inexistencia de ámbito territorial homogéneo específico del uso garaje-aparcamiento.

ANEXO VIII. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones y de conversión de las tipologías correspondientes a cuadros marco de valores contenidos en normas anteriores al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.

ANEXO IX. Fichas de estados de vida de las construcciones.

ANEXO X. Listado de municipios por provincia y código de municipio.

El valor del suelo se calcula según los criterios indicados anteriormente, esto es, mediante el método residual estático, deduciendo de los módulos de valor medio recogidos en los mapas de valores (elaborados a partir de la información suministrada por los fedatarios públicos), el valor de la construcción de los productos inmobiliarios representativos, calculado de acuerdo con la metodología de costes de la construcción.



Una vez consultado el mapa de valor, aparece ubicado en la zona 409 del ámbito territorial homogéneo del producto inmobiliario representativo. En el que el valor medio de la vivienda representativa se sitúa en 2.790 €/m², valor del que partimos para la obtención del valor de repercusión de suelo aplicable a los distintos elementos residenciales del edificio. Ahora, es necesario consultar los anexos y la resolución anteriormente referida, que contiene la información específica sobre la zona de

valor de repercusión de suelo, concretamente en el *Anexo IV. Listado de características del producto inmobiliario representativo por ámbito territorial homogéneo, módulo de valor medio, Módulo Básico de la Construcción y jerarquía de valor de suelo de la zona de valor correspondiente.*

Previamente a ello, debemos consultar el *Anexo X. Listado de municipios por provincia y código de municipio.* Donde podemos determinar el código de municipio que corresponde a Sevilla capital. En este caso le correspondería el código 41900.

SEVILLA	41900
---------	-------

Con este código vamos al Anexo IV. Donde localizamos nuestra zona del ámbito territorial homogéneo (409) correspondiente al código de municipio 41900.

PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO													ZONA VALOR SU	
409	AMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO	MÓDULO DE VALOR MEDIO (€)	MÓDULO DE VALOR MEDIO (€/M2)	TIPOLOGÍA	CATEGORÍA	ESTADO CON/ESTADO DE VIDA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)	ANTIGÜEDAD (años)	SUPERFICIE PARCELA (M2)	TIPOLOGÍA ANEXOS	CATEGORÍA ANEXOS	SUPERFICIE ANEXOS (M2)	IMPORTES GB	ZON
	409		2.350	VC	0112	S	N	90	32		S		1,4	

Zona R13. Consultando el *ANEXO III. Jerarquías de zonas de valor de repercusión (R) y de unitario (U) e importes de la componente de gastos y beneficios*, obtenemos el valor de repercusión de suelo correspondiente a la mencionada zona, que asciende a 1.226 €/m².

VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO 2024		
JERARQUÍA	IMPORTE €/m²	GB
R00	5.268	1,45
R01	4.837	1,45
R02	4.415	1,45
R03	4.000	1,45
R04	3.635	1,45
R05	3.280	1,45
R06	2.930	1,45
R07	2.582	1,45
R08	2.262	1,40
R09	1.992	1,40
R10	1.760	1,40
R11	1.572	1,40
R12	1.389	1,40
R13	1.226	1,40
R14	1.081	1,40
R15	945	1,40
R16	836	1,35
R17	724	1,35

Procedemos ahora a calcular el valor de la construcción tal y como se ha indicado anteriormente. El coste unitario para cada tipo de construcción, en €/m², recogido en el *ANEXO II. Módulos Básicos de repercusión de suelo (MBR) y construcción (MBC)*, asignados, para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 9 de julio de 2024, para cada municipio, por el coeficiente que le corresponda en razón de su uso y calidad.

PROVINCIA	CODIGO MUNICIPIO	MUNICIPIO	MBR 2024	IMPORTE MBR 2024	MBC 2024	IMPORTE MBC 2024
SEVILLA	41900	SEVILLA	2	1200	2	810

En el caso que nos ocupa el módulo básico de la construcción (MBC) asciende a 810 €/m².

Con los datos de la tipología de construcción consultamos el módulo básico de la construcción, que lo podemos encontrar en el *ANEXO VIII. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones y de conversión de las tipologías correspondientes a cuadros marco de valores contenidos en normas anteriores al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.*

El caso que nos ocupa se trata de dentro del residencial una vivienda colectiva de carácter urbano con edificación abierta y categoría constructiva 4. Con lo cual,

el coeficiente multiplicador ascendería a 1,05.

Por lo que el MBC corregido ascendería al resultado de multiplicar 810 €/m² x 1,05 = 850,05 €/m².

Ahora es necesario determinar los coeficientes correctores de la construcción. En este caso la construcción data de 1995 por lo que tiene una antigüedad de 30 años. Por lo que el coeficiente sería 0,63.

I AÑOS COMPLETOS	H					
	USO 1º			USO 2º		
	CATEGORÍAS 3-4			CATEGORÍAS 3-4		
	1-2	5-6	7-8-9	1-2	5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21
90 o más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20

Uso 1º. Uso predominante residencial, oficinas y edificios singulares.
Uso 2º. Uso predominante industrial no fabric, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso.
En las categorías 1A, 1B y 1C, se aplicarán los mismos coeficientes que corresponden a la categoría 1.

VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO 2024		
JERARQUÍA	IMPORTE €/m²	GB
R00	5.268	1,45
R01	4.837	1,45
R02	4.415	1,45
R03	4.000	1,45
R04	3.635	1,45
R05	3.280	1,45
R06	2.930	1,45
R07	2.582	1,45
R08	2.262	1,40
R09	1.992	1,40
R10	1.760	1,40
R11	1.572	1,40
R12	1.389	1,40
R13	1.226	1,40
R14	1.081	1,40
R15	945	1,40

El estado de conservación es normal, por lo que no habría que hacer ningún tipo de actuación.

En lo que respecta a los coeficientes correctores conjuntos del valor del suelo y de la construcción (depreciación funcional, viviendas interiores, fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco y depreciación económica). En el caso que nos ocupa no se da ninguna de las circunstancias, por lo que no se aplicaría ningún coeficiente al respecto.

Únicamente nos quedaría por aplicar el componente GB que recordemos representa la componente gastos más beneficios de la promoción inmobiliaria. En nuestro caso el GB es igual a 1,40 determinado tras consultar el ANEXO III. Jerarquías de zonas de valor de repercusión (R) y de unitario (U) e importes de la componente de gastos y beneficios.

Vamos a proceder por lo tanto a recapitular todos los cálculos empleados separando el valor del suelo del valor de la construcción.

Valor Suelo

Superficie(m²)	Destino	Zona de Valor	Tipo de Valor de repercusión	Valor de repercusión (€/m²)	G+B	VALOR (€)
100	V	R13	Vivienda	1226	1,4	171.640

Valor Construcción

Superficie(m²)	Coste construcción			Coef. Corrección		G+B	MBC (€/m²)	VALOR (€)
	Antigüedad	Tipología	Coef.	H	I			
100	1995	R13	1,05	0,63	1	1,4	810	75.014

Valor de referencia

Total suelo (€)	Total Construcción (€)	TOTAL	Factor minoración	VALOR DE REFERENCIA (€)
171.640	75.014	246.654	0,9	221.989

El factor de minoración está aprobado por la Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles.

VALOR DE REFERENCIA PARA BIENES DE NATURALEZA RÚSTICA

La Resolución, de 23 de octubre de 2024, de la Dirección General de Catastro, regula los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones para el ejercicio 2025.

Determina los valores de referencia para los bienes inmuebles rústicos sin construcción, esto es, si en la finca rústica existe algún tipo de construcción, la misma no tendrá valor de referencia. Además de esto, existen fincas que si bien no tienen construcción presentan alguna de las siguientes causas de tipo técnico por lo que lo más probable es que no cuente con valor de referencia, las causas son las siguientes:

- i. Cuando el inmueble se encuentre en suelo urbanizable incluido en ámbitos o sectores sin ordenación detallada, en suelos pendientes de desarrollo urbanístico o afectados por inconcreción urbanística.
- ii. Cuando alguna de las subparcelas que forman parte del inmueble, no se corresponden con productos inmobiliarios representativos.
- iii. Cuando las condiciones de compraventa libre entre partes independientes no puedan ser reproducidas por alguna limitación, y así se justifique por la Dirección General del Catastro.
- iv. Cuando se trate de inmuebles que, ubicados en una zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil, hayan sido dañados físicamente de forma directa por una catástrofe originada por causas naturales o derivadas de la acción humana, sea accidental o intencionada.
- v. Cuando el grado de actualización de los datos obrantes en el Catastro impidan el cálculo del valor de referencia.
- vi. Cuando se trate de inmuebles con precio de transmisión fijado por subasta pública, notarial, judicial o administrativa, en el periodo de efectos de esta resolución.
- vii. Cuando la coherencia lógico-informática de la descripción del inmueble en la base de datos catastral adolezca de algún defecto que imposibilite la obtención matemática del valor de referencia del mismo.

Ámbitos Territoriales Homogéneos (ATH)

Una vez delimitados aquellos inmuebles de naturaleza rústica que tienen valor de referencia es necesario

delimitar las zonas geográficas continuas o discontinuas que engloban municipios del ámbito de la competencia de una misma Gerencia Regional de Catastro, en los que el precio unitario de las compraventas de los inmuebles rústicos permita un tratamiento homogéneo (ATH), estas zonas se encuentran en el ANEXO I. Ámbitos Territoriales Homogéneos.

Agrupaciones de Cultivos o Aprovechamientos (AC)

Para la determinación del valor de referencia, el cultivo o aprovechamiento existente en cada subparcela se asignará a una de las 25 agrupaciones de cultivos o aprovechamientos (AC) definidas en el Anexo II. Agrupaciones de cultivos o aprovechamientos. Las citadas agrupaciones se clasifican en tres tipos: agrícola, agroforestal y forestal.

Módulos de valor de productos inmobiliarios representativos.

Al igual que hemos visto anteriormente para los bienes de naturaleza urbana, para el cálculo del valor de referencia de los inmuebles de naturaleza rústica es necesario determinar los módulos de valor de productos inmobiliarios representativos, que serán aquellas agrupaciones de cultivos o aprovechamientos cuya dinámica inmobiliaria sea suficientemente significativa y así se deduzca del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos e incluidos en el informe anual del mercado inmobiliario rústico.

El módulo de valor medio del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial homogéneo se corresponderá con una medida de tendencia central resultante del análisis realizado sobre los precios de las compraventas comunicadas por los fedatarios públicos para cada agrupación de cultivo o aprovechamiento representativa.

Criterios y reglas de cálculo específicas para la determinación del valor de referencia de inmuebles rústicos.

El valor de referencia de los inmuebles rústicos sin construcción resultará de aplicación de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en los ámbitos territoriales homogéneos de valoración recogidos en el informe anual del mercado inmobiliarios rústico y en los mapas de valores correspondientes. Asimismo, cuando así lo prevea el informe anual del mercado inmobiliario correspondiente, serán de aplicación coeficientes correctores de localización, agronómicos y socioeconómicos, cuyos importes serán los indicados en el informe.

La fórmula de cálculo del valor de referencia es la siguiente:

$$VR = (\sum (MV \times FA \times Sup \times CS)) \\ \times FLS \times CP \times DE \times FM$$

VR = Valor de referencia, en euros.

MV = Módulos de valor de los productos inmobiliarios representativos asignados en el Informe Anual del Mercado Inmobiliario Rústico (IAMIR), en euros/hectárea.

FA = Coeficiente agronómico de aptitud para la producción.

Sup = Superficie de la subparcela, en hectáreas.

CS = Coeficiente agronómico de superficie excesiva.

FLS = Coeficiente de localización y socioeconómico.

CP = Coeficiente agronómico por concentración parcelaria.

DE = Coeficiente de depreciación económica por características de localización y agronómicas.

FM = Factor de minoración de los bienes inmuebles rústicos sin construcción.

Todos los coeficientes son compatibles entre sí, salvo los coeficientes CP y CS que no pueden aplicarse de manera conjunta.

Existen tres coeficientes a aplicar en el cálculo del valor de referencia de inmuebles de naturaleza rústica, coeficientes agronómicos, coeficiente de localización y socioeconómico (FLS) y por último el coeficiente de depreciación económica por características de localización y agronómicas (DE).

i. Coeficientes agronómicos

AC	FA
FCS	$-0,0063 \times P + 1,1855$
FSR	$-0,0037 \times P + 1,0474$
FSS	$-0,0043 \times P + 1,0848$
OLR	$-0,0047 \times P + 1,0772$
OLS	$-0,0053 \times P + 1,0922$
TAR	$-0,0066 \times P + 1,0569$
TAS	$-0,0072 \times P + 1,1001$
VIS	$-0,0073 \times P + 1,0983$
PRD	$-0,0045 \times P + 1,1025$
PST	$-0,0034 \times P + 1,0455$
VIR	$-0,0026 \times P + 1,0385$

Dentro de los agronómicos nos encontramos con tres tipos diferentes. El primero el *coeficiente agronómico de aptitud para la producción (FA)*, determinado por una ecuación distinta para cada tipo de cultivo y que estará directamente relacionada con la pendiente de la subparcela.

El segundo sería el coeficiente agronómico de superficie excesiva (CS), de aplicación sobre la superficie de la subparcela que exceda de la definida para cada ATH y AC en el Anexo IV. Superficie Excesiva para cada Ámbito Territorial Homogéneo y Agrupación de cultivo o aprovechamiento. Esta superficie extrema a partir de la cual se aplica el coeficiente se determina en función de la distribución de las subparcelas de cada AC en cada ATH. El valor de este coeficiente será de 0,8.

El último de los coeficientes agronómicos sería el coeficiente por concentración parcelaria (CP), aplicable a todas las parcelas de una zona concentrada, tendría como valor 1,10.

ii. Coeficiente de localización y socioeconómico (FLS). Sería aplicable a las parcelas teniendo en cuenta el grado de construcción de las parcelas circundantes y el municipio en el que se encuentra el inmueble.

RANGO DE CONSTRUCCIONES		AM1
Sin construcciones	FLS-0	1,00
De 1 a 5	FLS-1	1,00
De 6 a 15	FLS-2	1,06
De 16 a 25	FLS-3	1,06
De 26 a 50	FLS-4	1,06
De 51 a 100	FLS-5	1,11
Mayor de 100	FLS-6	1,37

ANEXO V. Agrupaciones de Municipios (AM)

CÓDIGO DELEGACIÓN	CÓDIGO MUNICIPIO	DENOMINACIÓN MUNICIPIO	AM	REGIONAL
04	001	ABLA	4	ANDALUCÍA
04	002	ABRUCENA	4	ANDALUCÍA
04	003	ADRA	4	ANDALUCÍA
04	004	ALBANCHEZ	4	ANDALUCÍA

El coeficiente se determinará para cada agrupación de municipios, mediante la utilización de unas tablas publicadas en la resolución referida anteriormente. El

valor será determinado por un lado por el número de construcciones, y por otro por el grupo de municipios en el que se encuentra incluido el inmueble. Estos grupos se han definido por en función de las características de la población y renta de los municipios. La clasificación la podemos encontrar en el Anexo V. Agrupaciones de Municipios (AM).

A título de ejemplo se adjuntan tanto la tabla que determina el coeficiente FLS para la agrupación de municipios 1, como detalle del contenido del Anexo V donde se determina el AM.

iii. Coeficiente de depreciación económica por características de localización y agronómicas (DE).

Existen tres apartados de clasificación en función de las características de la parcela, el primero DE-1: Depreciación económica por localización para aquellos inmuebles con especiales características de accesibilidad, que no cuentan con acceso directo a vías de comunicación terrestres. Se le aplicará un coeficiente de 0,6.

El segundo, DE-2: Depreciación económica por localización para aquellos inmuebles con especiales características de accesibilidad orográfica que dificulta el transporte de los productos fuera de la explotación. Se le aplicará un coeficiente de 0,9.

El tercero y último está determinado para aquellos inmuebles cuyo estado agronómico y circunstancias intrínsecas condicionan su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal. Nos podemos encontrar dos casos, el primero DE-3 para aquellos inmuebles afectados parcialmente por estas circunstancias, que requieren una inversión que conllevan trabajos de reestructuración,

implantación de infraestructuras y recuperación o nueva implantación del cultivo o aprovechamiento, para estos casos el coeficiente a utilizar será 0,9. Por último el segundo caso es el DE-4, para aquellos inmuebles afectados totalmente por circunstancias intrínsecas que condicionan su aprovechamiento o inmuebles que requieren una inversión que conlleva trabajos de reestructuración, implantación de infraestructuras y recuperación o nueva implantación del cultivo o aprovechamiento. El coeficiente para este caso será de 0,75.

CASO PRÁCTICO CÁLCULO VALOR DE REFERENCIA INMUEBLE DE NATURALEZA RÚSTICA

Una vez conocidas las reglas por las que se rige el procedimiento de obtención del valor de referencia vamos a realizar un caso práctico.

Como datos para cálculo necesitamos disponer de los siguientes anexos que están accesibles en la sede electrónica de catastro:

ANEXO I. Ámbitos Territoriales Homogéneos.

ANEXO II. Agrupaciones de cultivos o aprovechamientos.

ANEXO III. Módulos de valor medio de productos inmobiliarios representativos.

ANEXO IV. Superficie Excesiva para cada Ámbito Territorial Homogéneo y Agrupación de cultivo o aprovechamiento.

ANEXO V. Agrupaciones de Municipios (AM).

Para este caso disponemos de una parcela catastral con las siguientes características:

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	O- Olivos secano	03	106.614
b	I- Improductivo	00	1.182
c	O- Olivos secano	03	76.570

La expresión que recoge los factores que intervienen en la formación del valor de referencia es la siguiente:

$$VR = (\sum (MV \times FA \times Sup \times CS)) \times FLS \times CP \times DE \times FM$$

En la que:

VR = Valor de referencia, en euros.

MV = Módulos de valor de los productos inmobiliarios representativos asignados en el Informe Anual del Mercado Inmobiliario Rústico (IAMIR), en euros/hectárea.

FA = Coeficiente agronómico de aptitud para la producción.

Sup = Superficie de la subparcela, en hectáreas.

CS = Coeficiente agronómico de superficie excesiva.

FLS = Coeficiente de localización y socioeconómico.

CP = Coeficiente agronómico por concentración parcelaria.

DE = Coeficiente de depreciación económica por características de localización y agronómicas.

FM = Factor de minoración de los bienes inmuebles rústicos sin construcción.

Como se ha comentado anteriormente, todos los coeficientes son compatibles entre sí, salvo los coeficientes CP y CS que no pueden aplicarse de manera conjunta.

Empezamos con el módulo de valor (MV) que se obtiene con la consulta de la Agrupación de Cultivos o Aprovechamientos (AC) y de los Ámbitos Territoriales Homogéneos (ATH), ambos se pueden consultar en los ANEXO I. Ámbitos Territoriales Homogéneos y ANEXO II. Agrupaciones de cultivos o aprovechamientos.

Una vez conocidos tanto el AC como el ATH, podemos obtener el MV gracias a la tabla del ANEXO III. Módulos de valor medio de productos inmobiliarios representativos.

La finca rústica objeto de este caso práctico se ubica en Osuna (Sevilla). Nos vamos al Anexo II, y comprobamos que el ATH para Osuna es el 0106 (VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA).

0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	042	FUENTES DE ANDALUCÍA
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	044	GELVES
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	047	GINES
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	051	HUÉVAR
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	052	LANTEJUELA, LA
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	053	LEBRIJA
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	055	LORA DEL RÍO
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	056	LUISIANA, LA
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	058	MAIRENA DEL ALCOR
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	059	MAIRENA DEL ALJARAFE
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	060	MARCHENA
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	063	MOLARES, LOS
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	067	OLIVARES
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	068	OSUNA
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	069	PALACIOS (LOS) Y VILAFRANCA
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	070	PALOMARES DEL RÍO
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	071	PARADAS
0106	VEGA Y CAMPIÑA DE SEVILLA	41	074	PEÑAFLORES

La Agrupación de Cultivo es Olivar de secano (OLS) tal y como se puede comprobar en el Anexo III y el Módulo de Valor correspondiente al ATH 0106 y AC OLS es de 10.600 €/Ha.

106	HUE	41.526	18
106	OLR	16.052	100
106	OLS	10.600	588
106	TAR	20.161	400
106	TAS	8.125	905
107	CIT	34.649	19

Con estos datos y para cada subparcela tendríamos:

Subp	Cultivo/aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Municipio	ATH	AC	MV
a	O- Olivos secano	3	106614	41640 OSUNA(SEVILLA)	106	OLS	10600
b	I- Improductivo	0	1182	41640 OSUNA(SEVILLA)	106		
c	O- Olivos secano	3	76570	41640 OSUNA(SEVILLA)	106	OLS	10600

Ahora es necesario determinar el Coeficiente agronómico de aptitud para la producción (FA), que se obtendrá mediante la utilización de la siguiente tabla, que podemos encontrar en la Resolución anteriormente referida:

AC	FA
FCS	$-0,0063 \times P + 1,1855$
FSR	$-0,0037 \times P + 1,0474$
FSS	$-0,0043 \times P + 1,0848$
OLR	$-0,0047 \times P + 1,0772$
OLS	$-0,0053 \times P + 1,0922$
TAR	$-0,0066 \times P + 1,0569$
TAS	$-0,0072 \times P + 1,1001$
VIS	$-0,0073 \times P + 1,0983$
PRD	$-0,0045 \times P + 1,1025$
PST	$-0,0034 \times P + 1,0455$
VIR	$-0,0026 \times P + 1,0385$

Siendo P, la pendiente de la subparcela (%). Calculada como la mediana de las pendientes obtenidas en los nodos del modelo digital del terreno (MDT) que se superponen con la subparcela. El resto de AC se considera FA=1.

Para nuestro caso, dado que la Agrupación de cultivo es Olivar de Secano, debemos de aplicar la siguiente fórmula:

$$FA = -0,0053 \times P + 1,0922$$

La pendiente se puede obtener de diferentes maneras, a través de la página web del PNOA, de la misma Sede de Catastro, etc. En nuestro caso se ha obtenido de la Sede

Electrónica de Catastro con lo que podemos completar los datos de nuestro ejemplo,

Subp	Cultivo/aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Municipio	ATH	AC	MV	Pendiente(%)
a	O- Olivos secano	3	106614	41640 OSUNA(SEVILLA)	106	OLS	10600	14,32
b	I- Improductivo	0	1182	41640 OSUNA(SEVILLA)	106			7,09
c	O- Olivos secano	3	76570	41640 OSUNA(SEVILLA)	106	OLS	10600	8,94

Sustituyendo el valor de la pendiente ya conocido en la fórmula anteriormente indicada obtenemos:

Subp	Cultivo/aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Municipio	ATH	AC	MV	Pendiente(%)	FA
a	O- Olivos secano	3	106614	41640 OSUNA(SEVILLA)	106	OLS	10600	14,32	1,016304
b	I- Improductivo	0	1182	41640 OSUNA(SEVILLA)	106			7,09	1,054623
c	O- Olivos secano	3	76570	41640 OSUNA(SEVILLA)	106	OLS	10600	8,94	1,044818

El siguiente paso es determinar el Coeficiente Agronómico de Superficie Excesiva (CS), recordemos que sólo es aplicable sobre la superficie de la subparcela que exceda de la definida para cada ATH y AC en el ANEXO IV. Superficie Excesiva para cada Ámbito Territorial Homogéneo y Agrupación de cultivo o aprovechamiento.

El coeficiente a aplicar en su caso será de 0,80.

Según el Anexo IV para nuestro ATH y AC la superficie excesiva es de 90.493 m².

106	OLR	186.519
106	OLS	90.493
106	PAR	210.048
106	PST	86.032

Siendo necesario restar la superficie de la subparcela a la superficie excesiva del ATH. La superficie que exceda se multiplicará por el coeficiente agronómico de superficie excesiva (0,8).

Para facilitar los cálculos se han separado estas superficies multiplicando por el coeficiente en el caso que fuera de aplicación y ambas superficies se han sumado para obtener una Superficie Final que será la que se utilizará para el cálculo.

Subp	Cultivo	IP	Superficie m ²		Sup. Parciales	Coef. a aplicar	Sup. tras coef.	Sup. tras coef.
a	O- Olivos seco	3	90493	Sup. No excede	90493	1	90493	103389,8
				Sup. Excesiva subparcela	16121	0,8	12898,8	
b	I- Improductivo	0	90493	Sup. No excede	1182	1	1182	1182
				Sup. Excesiva subparcela	0	0,8	0	
c	O- Olivos seco	3	90493	Sup. No excede	76570	1	76570	76570
				Sup. Excesiva subparcela	0	0,8	0	

Con todos estos datos, podemos obtener la expresión de la fórmula:

$$\sum (MV \times FA \times Sup \times CS):$$

Subp	Cultivo/aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Municipio	ATH	AC	MV	Pendiente(%)	FA	Sup. Final	MV+FA*Sup Final
a	O- Olivos seco	3	106614	41640 OSUNA(SEVILLA)	106	OLS	10600	14,32	1,016304	103389,8	111.380,00
b	I- Improductivo	0	1182	41640 OSUNA(SEVILLA)	106			7,09	1,054623	1182	0,00
c	O- Olivos seco	3	76570	41640 OSUNA(SEVILLA)	106	OLS	10600	8,94	1,044818	76570	04.801,82
196.181,81											

Recordamos la expresión que calcula el Valor de Referencia:

$$VR = (\sum (MV \times FA \times Sup \times CS)) \times FLS \times CP \times DE \times FM$$

Una vez obtenido el sumatorio $\sum (MV \times FA \times Sup \times CS)$, nos queda calcular el Coeficiente de Localización y Socioeconómico (FLC), el Agronómico por Concentración Parcelaria (CP), el de Depreciación Económica por características de localización y agronómicas (DE) y por último aplicar el Factor de Minoración vigente (FM).

El FLC es aplicable a las parcelas, teniendo en cuenta el grado de construcción de las parcelas circundantes y el municipio en el que se encuentra el inmueble.

Dicho coeficiente se obtendrá, para cada agrupación de municipios, mediante la utilización de las siguientes tablas, en las cuales:

AM es el grupo de municipios en el que se encuentra incluido el inmueble. Los grupos están definidos en función de las características de población y renta de los municipios, y se detalla su clasificación en el ANEXO V. Agrupaciones de Municipios (AM).

- Rango de construcciones: número de inmuebles con construcción en un radio de 300 metros a partir del límite de la parcela.

Para Osuna según el Anexo V, obtenemos un AM=3:

CÓDIGO DELEGACIÓN	CÓDIGO MUNICIPIO	DENOMINACIÓN MUNICIPIO	AM	REGIONAL
41	057	MADROÑO, EL	3	ANDALUCIA
41	058	MAIRENA DEL ALCOR	3	ANDALUCIA
41	059	MAIRENA DEL ALJARAFE	2	ANDALUCIA
41	060	MARCHENA	3	ANDALUCIA
41	061	MARINALEDA	4	ANDALUCIA
41	062	MARTÍN DE LA JARA	4	ANDALUCIA
41	063	MOLARES, LOS	3	ANDALUCIA
41	064	MONTELLANO	4	ANDALUCIA
41	065	MORÓN DE LA FRONTERA	3	ANDALUCIA
41	066	NAVAS DE LA CONCEPCIÓN	4	ANDALUCIA
41	067	OLIVARES	3	ANDALUCIA
41	068	OSUNA	3	ANDALUCIA
41	069	PALACIOS (LOS) Y VILLAFRANCA	3	ANDALUCIA
41	070	PALOMARES DEL RÍO	2	ANDALUCIA
41	071	PARADAS	4	ANDALUCIA

Según la resolución obtenemos la tabla a aplicar para un AM con valor de 3.

FLS- AGRUPACIÓN DE MUNICIPIOS 3:

RANGO DE CONSTRUCCIONES		AM3
Sin construcciones	FLS-0	1,00
De 1 a 5	FLS-1	1,01
De 6 a 15	FLS-2	1,03
De 16 a 25	FLS-3	1,07
De 26 a 50	FLS-4	1,09
De 51 a 100	FLS-5	1,12
Mayor de 100	FLS-6	1,12

Mediante fotografía aérea, determinamos que el número de construcciones en un radio de 300 metros se sitúa entre 6 y 15 (en nuestro caso 10), por lo que el valor de FLS= 1,03.

Nuestra finca no se encuentra en una zona concentrada, por lo que el Coeficiente Agronómico de Concentración Parcelaria sería igual a 1.

Nuestra finca no se encuentra afectada por ninguno de los casos enumerados para que se produzca una depreciación económica, por lo que el valor del Coeficiente de Depreciación Económica por características de localización y agronómicas es igual a 1.

Ya por último, únicamente nos quedaría aplicar el Coeficiente de Minoración, que al igual que en el caso práctico de urbana visto anteriormente tiene un valor de 0,9.

$$VR = (\sum (MV \times FA \times Sup \times CS)) \times FLS \times CP \times DE \times FM$$

$\sum (MV \times FA \times Sup \times CS)$	FLS	CP	DE	FM	VALOR DE REFERENCIA
196.181,81	1,03	1	1	0,9	181.860,54

Por lo que el valor de referencia para nuestro ejemplo práctico ascendería a **181.860,54** euros.



RECURSO FRENTE AL VALOR DE REFERENCIA

El valor de referencia como hemos visto anteriormente se basa en datos de los bienes inmuebles que están a disposición de la Dirección General de Catastro, si bien, en ocasiones puede ocurrir que estos datos no estén actualizados o que no recojan características del bien que pueden dar lugar a que el valor de referencia no sea el adecuado dada la realidad del bien.

Para estos casos se ha habilitado la posibilidad de presentar un recurso al valor de referencia. Esta posibilidad se permite tanto a la administración, que cuando a la vista del expediente encuentra indicios o pruebas que indican que el valor de referencia puede no corresponderse con la realidad, por ejemplo, que en la escritura califique el inmueble como en estado de conservación deficiente y este hecho no haya sido advertido por Catastro. En esta situación desde la Administración Tributaria se pondría este hecho de manifiesto ante Catastro aportando los datos pertinentes para que Catastro estudie el caso. La Dirección General de Catastro tiene diferentes opciones, la primera sería reafirmarse en el Valor de Referencia indicado con anterioridad, o bien modificar su valor atendiendo a los datos suministrados por la Administración Tributaria. Un tercer caso sería declarar la inexistencia del valor de referencia.

Así mismo, el obligado tributario tras recibir la propuesta de liquidación por parte de la Administración

Tributaria, en el caso de no estar conforme con la liquidación propuesta que tiene como base el Valor de Referencia, podría impugnar dicho valor, aportando las pruebas o documentos que estime pertinente para apoyar el fundamento de tal impugnación. Catastro al igual que en el caso anterior puede reafirmarse en el valor de referencia anterior, modificarlo, o bien declarar la inexistencia del valor de referencia para ese inmueble.

CONCLUSIONES

Estos dos años de vigencia del valor de referencia han supuesto dos años de seguridad jurídica en lo que respecto a la comprobación de valor se refiere.

La metodología de cálculo es sobresaliente desde el punto de vista técnico, cuyo punto de partida son unos estudios de mercado minuciosos, que más tarde se adaptan y singularizan a la realidad del bien mediante coeficientes transparentes y reglados normativamente.

Recalcar también la posibilidad de recurrir el valor de referencia tanto por parte del obligado tributario como de la administración. Esto hace que el valor de referencia sea flexible y pueda adaptarse a las circunstancias reales del bien en los casos en que para su cálculo no hayan sido consideradas características singulares y particulares del bien.

En definitiva, el valor de referencia se ha mostrado como una herramienta sólida y eficaz que permite de manera individualizada determinar la base imponible en el impuesto de transmisiones y actos jurídicos documentados y el de sucesiones y donaciones.

Opinión

LA MOTIVACIÓN EN EL INICIO Y FINAL DE LA COMPROBACIÓN DE VALORES: ¿UN SUDOKU DE IMPOSIBLE DIFÍCIL SOLUCIÓN?



Fermín Vázquez Contreras
Abogado del Estado

EL AÑO 2018 DIVERSOS REVESES JUDICIALES HAN VENIDO A CAUSAR LO QUE POR PARTE DE LA DOCTRINA SE HA LLAMADO LA CRISIS DEL VALOR COMPROBADO, O MÁS BIEN, DE LOS MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALOR. CRISIS A LA QUE HASTA LA FECHA EL LEGISLADOR HAYA ADOPTADO MEDIDA ALGUNA QUE ENCARRILE LA SITUACIÓN, SIN QUE PUEDA IDENTIFICARSE COMO REMEDIO LA SUSTITUCIÓN DEL VALOR COMPROBADO, EN EL ITP Y EN EL ISYD, POR EL VALOR DE REFERENCIA COMO BASE IMPONIBLE DE AMBOS IMPUESTOS, PUES EN SU APLICACIÓN NO SE ACUDE A LA COMPROBACIÓN DE VALORES. SIMPLEMENTE, EL VALOR DE REFERENCIA ES BASE IMPONIBLE.

La cronología de los hechos sería la siguiente: el Tribunal Supremo, rompiendo con lo resuelto en resoluciones anteriores¹, en sentencia de 23 de mayo de 2018, declara como no idóneo para la valoración de inmuebles el método de comprobación de valores previsto en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT). Este método permite “la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal”, es decir, mediante el método comúnmente conocido como “valor catastral por coeficientes”.

Esta sentencia de 2018 es seguida por otras posteriores de mismo signo, y sentencia posterior de 23 de enero de 2023, el Tribunal Supremo extiende la doctrina

expuesta más allá del supuesto de hecho enjuiciado en el procedimiento en cuestión sobre el artículo 57.1.b) LGT, al declarar que los razonamientos recogidos en la sentencia de 2018 es predicable a todos los métodos de comprobación de valores del artículo 57 LGT.

Esta extensión de la doctrina a todos los medios de comprobación de valores ha traído consigo, como seguidamente se verá, la imposibilidad práctica de aplicar el artículo 57.1 LGT en su totalidad.

El Tribunal Supremo vino a resolver una situación de gran conflictividad, judicial y administrativa, decantando la balanza a favor del contribuyente. Ahora bien, adopta una posición muy rigorista y garantista, al establecer una serie de premisas, que con trascendencia formal en el procedimiento de comprobación de valores, son harto difíciles de llevar a la práctica.

¹ STS 6 de abril de 2017



Ya desde la doctrina se habla de la “*crisis del valor comprobado*”², y esto tiene su reflejo en la jurisprudencia de los Tribunales Superiores de Justicia.

Las garantías exigidas se pueden sintetizar de la siguiente manera: a) la necesidad de individualizar las valoraciones a los inmuebles en cuestión; b) la presunción de legalidad de las autoliquidaciones de los contribuyentes realizados con ingreso, que se equiparan a liquidaciones tributarias, postulando una interpretación novedosa del artículo 108.4 LGT y que no se acomoda a la literalidad del precepto. Y, c) la necesidad de justificar las razones para la comprobación, “*bien se inicie mediante una comunicación de la Administración, o bien, en caso de que se cuente con datos suficientes, mediante la notificación conjunta de las propuestas de liquidación y valoración a que se refiere el art. 134 de la LGT, en ambos casos se deberá hacer constar las razones por las que se considera que el valor declarado por el contribuyente en su autoliquidación, que la ley presume cierta, no se corresponde con el valor real.*”

De estos tres requisitos, podemos decir con rotundidad que ha sido la motivación del acto de inicio lo que ha dado finalmente puntilla al sistema del artículo 57.1 LGT.

A fecha de este artículo no es temerario afirmar que la motivación, en cuanto requisito de los actos administrativos, es uno de los principales problemas que afrontan las Administraciones Públicas, y en particular las Administraciones Tributarias, cuando

estos mismos actos son revisados bajo el prisma del principio de buena administración. Resulta difícil que las actuaciones ya realizadas, que están siendo objeto de revisión a día de hoy en la jurisdicción contencioso-administrativo, pueda alcanzar el nuevo estándar de motivación que se nos exige por el Tribunal Supremo, como hace en su sentencia de 23 de mayo de 2018.

Cuando el Tribunal Supremo actúa tal y como ha hecho en la sentencia referida, expresando cómo de ser la motivación de un acto concreto, de trámite o definitivo, va más allá de lo que explicita y exige el artículo 35 LPAC con carácter general. E igual ocurre en el ámbito tributario con el artículo 102.2.c) LGT, para las liquidaciones, el artículo 103.2 LGT, al regular la obligación de resolver, el artículo 135.1 LGT para la comprobación de valores cuando hay reserva de la tasación pericial contradictoria por considerar que se omiten datos o motivos, o el artículo 215 LGT que se refiere a los procedimientos de revisión, los recursos y reclamaciones.

El legislador en ninguno de estos artículos ha determinado cómo debe ser la motivación del acto administrativo, cuál ha de ser el razonamiento concreto que una liquidación debe desarrollar o, si se quiere, contener. A lo sumo se exige una motivación con referencia sucinta a los hechos y fundamentos de derecho (artículo 103.3 LGT) y para el solo caso de que las liquidaciones “*no se ajusten a los datos consignados por el obligado tributario o a la aplicación o interpretación de la normativa realizada por el mismo, con expresión de los hechos y elementos esenciales que las originen, así como de los fundamentos de derecho*”. Y, sin embargo, según las sentencias más recientes, solo una motivación específica puede satisfacer el estándar que en estos casos concretos exige la más reciente jurisprudencia de nuestro Alto Tribunal.

Sirva, también, de ejemplo de lo anterior la reciente sentencia número 1219/2024, de 8 de julio,

² Juan Enrique Varona Alabern, “*Motivación e Impugnación del valor comprobado por la Administración Tributaria*”, publicación: “*El valor de referencia y el valor comprobado por la Administración Tributaria*”, Editorial Aranzadi, 2022.

recurso 402/2023³, del Tribunal Supremo, dictada fuera de un procedimiento de comprobación de valores, con ocasión de un procedimiento inspector, donde se planteaba, como cuestión que entraña interés casacional, la de *“determinar si el principio de buena administración permite a la Administración denegar la ampliación de un plazo de alegaciones durante el desarrollo del procedimiento inspector, solicitada por el comprobado, con fundamento exclusivo en que, de otorgarse, se superaría el plazo máximo previsto para la tramitación del expediente. En caso de respuesta negativa, precisar qué efectos provocaría la infracción de tal principio general”*.

En respuesta a la meritada cuestión, el Tribunal Supremo resuelve que la denegación de la ampliación del plazo de alegaciones, fundada exclusivamente en que de otorgarse se superaría el plazo máximo previsto para la tramitación del procedimiento inspector, *“carece de la motivación suficiente que exigen los principios que rigen la actuación administrativa e impide al obligado tributario conocer las razones en las que se basa la decisión administrativa. [...]”*.

Y, de un modo concreto, considera el Alto Tribunal que el acuerdo de denegación no realizó una valoración de las circunstancias concretas concurrentes, entre las que nos encontramos: *“-alcance parcial de las actuaciones inspectoras limitado a la comprobación de la tributación de un incremento de justiprecio de una expropiación; -realización de una única diligencia de obtención de información, que fue cumplimentada por el obligado tributario en la misma fecha en que se solicitó la documentación; - colaboración por el obligado tributario; - requerimiento de información a AENA de 18/07/2017, y, posteriormente, paralización del procedimiento por tiempo de 10 meses hasta que se confiere al interesado el primer trámite de audiencia previa al acta -11/05/2018-, lo que denota una*

“escasa diligencia en el impulso de la actividad de comprobación” (STS de 29 de enero de 2014, rec. 4649/2011).

Tampoco se valoró por la Administración si la denegación de la ampliación solicitada dificultaba las posibilidades de defensa del interesado, teniendo en cuenta que, como se ha expuesto, la circunstancia que justificaba la solicitud de ampliación del plazo no era otra que la modificación por el Inspector-Jefe de la propuesta contenida en el acta de disconformidad, procediendo a su incremento, lo que provocó que se concediera un nuevo trámite de alegaciones que concluía el 20 de noviembre de 2018, siéndole notificado el acuerdo de denegación el día anterior a la finalización del plazo -19 de noviembre de 2018. Finalmente, no consta que el Sr. Marcos presentara alegaciones.”

Pues bien, a la vista del texto de la sentencia se deduce, sin necesidad de realizar un razonamiento muy complejo, que, en contra del criterio del Tribunal Supremo, sí era suficiente la motivación del acto sometido a revisión para fundamentar una crítica adecuada en sede judicial, pues el motivo expuesto era lo suficientemente claro, expresivo y susceptible de comprensión: se deniega la ampliación del plazo de alegaciones porque se excedería de concederse el plazo máximo de duración el procedimiento inspector. Es indudable que el acto expresó de manera sucinta el hecho y el fundamento de la decisión adoptada. El contribuyente ha conocido la razón de la denegación, y la puede someterla a revisión judicial, tal y como ha hecho, siendo prueba de ello el que esta cuestión en concreto haya alcanzado relevancia casacional, con independencia de que se comparta o no la justificación de lo resuelto. Hay motivación.

Podemos entrever, por tanto, que en puridad el Tribunal Supremo, a pesar de los términos en los que

³ El acuerdo, por el que se deniega la ampliación del plazo para alegaciones solicitada, fue notificado el día anterior (19/11/2018) a que finalizara el plazo cuya ampliación se pretendía (20/11/2018). La denegación se funda en que la solicitud perjudicaba los intereses de la Hacienda Pública, siendo indiscutido que, de haberse concedido, se habrían superado los dieciocho meses de duración de las actuaciones inspectoras. Según la sentencia, *“la Administración denegó la ampliación del plazo solicitada por entenderla perjudicial para los intereses de la Hacienda Pública, en atención al plazo máximo antes mencionado para finalizar el procedimiento inspector, cuyo plazo de actuaciones concluye el 28/11/2018”* y considerar *“que el obligado tributario dispuso de tiempo suficiente para formular las alegaciones que considere oportunas sin necesidad de una ampliación del plazo que además perjudica a los intereses del procedimiento inspector”*.



se expresa, no está criticando la ausencia de expresión de la razón de la denegación, que simplemente es el exceso de duración del procedimiento inspector, sino la falta de constancia de la razones, o al menos valoraciones, que el órgano judicial sí considera adecuadas y se deben dar a conocer al contribuyente, Valoraciones que son enumeradas de un modo exhaustivo en la propia sentencia como ejemplo de una correcta motivación. Por tanto, el acto estaría motivado, en cuanto expresa la razón de la decisión adoptada, pero no con la motivación que considera suficiente y adecuada el Tribunal Supremo para tener por cumplido el deber de motivar.

De este modo, a nadie se le escapa que aquí el problema concreto no es de motivación. No es el de hacer sucinta referencia a los hechos y fundamentos de derecho de la decisión adoptada, sino el contenido mismo de la motivación, lo que entraña una cuestión completamente distinta a si el acto está suficientemente o no motivado, pues la decisión judicial engarza, al menos a un primer nivel, con el control mismo del fondo de la decisión adoptada en el ejercicio de una facultad, la de conceder o no la ampliación de plazo,

que el propio Tribunal califica de discrecional en su sentencia al amparo del artículo 91 RGAT⁴.

La misma situación se produce con la motivación que, de un modo concreto, que se exige en relación con los medios de comprobación de valor. Dice la sentencia de 23 de mayo de 2018⁵ que la Administración tiene que *“justificar por qué no acepta el valor declarado, incredulidad que, a su vez, involucra dos facetas distintas: la primera sería la de suponer que el precio declarado no corresponde con el efectivamente satisfecho, lo que*

daría lugar a una simulación relativa cuya existencia no puede ser, desde luego, presumida, sino objeto de la necesaria prueba a cargo de la Administración que la afirma; la segunda faceta, distinta de la anterior, consiste en admitir que el valor declarado como precio de la compraventa es el efectivamente abonado, pero no corresponde con el valor real, que es cosa distinta. En este caso, también tendría que justificar la Administración la fuente de esa falta de concordancia.” Y, que *“Esa justificación no es sólo sustantiva y material, sino también formal, en tanto comporta la exigencia, en el acto de comprobación y en el de liquidación a cuyo establecimiento tiende, de motivar las razones por las que se considera que el valor declarado en una autoliquidación que la ley presume cierta no se corresponde con el valor real, sin que sea admisible que la fuente de esas razones sea la mera disparidad del valor declarado con el que resulte de los coeficientes aprobados.”*

Los Tribunales Superiores de Justicia⁶ al hacer suyo el criterio del Tribunal Supremo, como no puede ser de otro modo, están exigiendo una doble motivación,

⁴ Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

⁵ En su fundamento de derecho tercero, apartado 3.5.

⁶ TSJA, Sala de Málaga, de 22 de mayo de 2024, recurso 742/2022

que es requerida tanto en el acuerdo de inicio como en la resolución final y que el legislador nunca ha exigido. Un doble juicio donde, en primer lugar, se habrá de motivar por qué se considera que el valor declarado por el contribuyente no se corresponde con el valor real del inmueble. Y, en segundo lugar, se deberá justificar en cada caso por qué existe correspondencia entre el valor resultante de la tasación hecha por sus propios peritos y el valor real del inmueble.

Como se ve, se exige un contenido que va más allá de lo determinado de forma genérica por los artículos que son de específica aplicación, que en ningún caso exigen que los actos de inicio de un procedimiento administrativo, o tributario, estén motivados.

Si bien es verdad que son escasos los preceptos que el legislador dedica a regular el requisito de la motivación de los actos administrativos, no es, sin embargo, por vía de la jurisprudencia como esta escasa regulación se puede ver completada. La jurisprudencia complementará el ordenamiento jurídico con la interpretación que resulte de la ley, la costumbre y los principios generales del derecho, pero debe recordarse que no es fuente del derecho⁷, y las Administraciones Públicas actúan únicamente sometidas al principio de legalidad⁸.

Ante la escasez de artículos debería pensarse que, si el legislador ha dedicado pocos preceptos a regular la motivación, y no ha definido un contenido mínimo para entender cumplida la obligación de motivar, ni tampoco ha impuesto una regla general de motivar en todo caso, sino todo lo contrario⁹, se debe a que la motivación de los actos administrativos queda dentro del margen de discrecionalidad del que gozan las Administraciones Públicas a la hora de ejercitar las potestades públicas

que le han sido confiadas. De tal modo que, la cuestión no debe ceñirse a si está o no motivado con un contenido predeterminado, sino, únicamente, a si, finalmente, la decisión adoptada es o no ajustada a Derecho. Esto es, si se someten a la legalidad y se ajustan a los fines que la justifican¹⁰.

En cualquier caso, y volviendo a la cuestión que es objeto de reflexión en el presente artículo, la motivación en los procedimientos de comprobación de valores, este requisito de la doble motivación se ha venido exigiendo desde las Salas de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con abstracción hecha del procedimiento de comprobación de valor de que se trate. No se examina ya el medio de comprobación utilizado de modo específico¹¹, ni se entra a considerar, en alguna de ellas, las particularidades del caso concreto, como puede ser que el demandante haya denunciado, o no, la falta de motivación en la vía administrativa y haya alegado su omisión evidenciando que haya sido causante de una indefensión material y no meramente formal.¹²

Tal forma de obrar en el ámbito judicial, al menos en la Comunidad Autónoma de Andalucía, lleva consigo la inaplicabilidad práctica del procedimiento de comprobación de valores, generando un panorama muy desolador para aquellos casos en los que, por estar fuera de los supuestos previstos en los que se acude al valor de referencia, es inevitable tramitar un procedimiento de comprobación de valores de forma autónoma, y no en el seno de otro procedimiento tributario.

Ahora bien, uno de los propósitos de este artículo el arrojar algo de luz sobre el panorama actual.

Por ello se ha de poner en conocimiento de quien lea este texto que, sorpresivamente, el Tribunal Supremo

⁷ Artículo 1.1 y 1.6 del Código Civil.

⁸ Artículo 9.1 y 103 de la Constitución.

⁹ García Enterría y Tomás Ramón Fernández (1998, página 556).

¹⁰ Artículo 106 de la Constitución.

¹¹ SSTSJA, Sala de Málaga, recurso 742/2022, 22 de mayo 24, sobre Dictamen de peritos, y recurso 540/2023, de 31 de octubre de 2024, esta última resuelve sobre la tasación hipotecaria, y sentencia de la Sala de Sevilla, recurso 460/2020, de 27 de junio, sobre dictamen de peritos. También reciente sentencia de la Sala de Granada, dictada en el recurso 980/21, 26 noviembre 24, donde empieza a resolver sobre casos en los que se aplica la tasación hipotecaria. También sentencia de la Sala de Granada, número 2708/2023, de 9 de octubre.

¹² A modo de ejemplo, las sentencias de la Sala de Granada, antes referidas, de 26 noviembre 24 y de 9 de octubre de 2023.

en dos recientes sentencias¹³, de 4 y 9 de diciembre de 2024, ha avalado el método de comprobación de valor previsto en el artículo 57.1.g) LGT, que es el referido a la valoración que se obtiene por el valor dado en una tasación hipotecaria.

Esta decisión de nuestro Alto Tribunal cambia el paso a casi todos los Tribunales Superiores de Justicia del territorio español. En mayor o menor medida las Salas de lo Contencioso-administrativo ya habían dictado sentencias, en consonancia con la línea jurisprudencial iniciada en 2018, en las que se había resuelto que era un método válido, ya por la inhabilidad de quien emite el informe¹⁴, ya por no apreciar que exista una equivalencia entre el valor real del bien y el valor obtenido en la tasación hipotecaria¹⁵. No obstante, también una minoría de sentencias¹⁶ venía admitiendo este método de comprobación de valor, pero considerándolo susceptible de contradicción mediante la práctica de prueba en contrario. En definitiva, el reciente criterio del Tribunal Supremo ciertamente obligará a muchas Salas a rectificar su línea jurisprudencial más reciente y que se ha expresado en no pocas sentencias.

Ahora bien, no podemos dejar de apuntar que el método del artículo 57.1.g) LGT ya fue avalado en una sentencia remota de 7 de diciembre de 2011, recurso de casación en interés de la ley nº 71/2010. Y que ha sido esta sentencia, precisamente, la que ha servido de fundamento o sostén a la reciente decisión judicial, pues las dos sentencias de diciembre de 2024 la transcriben y hacen suyo el siguiente razonamiento que ya se expresó en 2011: *“la utilización por la Administración tributaria del medio de comprobación de valores previsto en el apartado g) del art. 57.1 de la LGT (“Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria”), en la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, no requiere ninguna carga adicional para aquélla respecto a los demás medios de comprobación de valores, por lo que no viene*

obligada a justificar previamente que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas coincide con el valor ajustado a la base imponible del impuesto, ni la existencia de algún elemento de defraudación que deba corregirse”.

El Tribunal en las dos sentencias de diciembre rechaza expresamente que la doctrina sentada en 2011 haya sido superada por la doctrina posterior que es recogida en las sentencias de 2018, tal y como postulaba la parte recurrente en casación, y declara que la Administración *“no viene obligada a justificar, con carácter previo, que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas coincide con el valor ajustado a la base imponible del impuesto, ni la existencia de algún elemento de defraudación que deba corregirse”*. Y que, a la vista de la diferencia existente entre el valor de tasación, fijado en el certificado de tasación anexo a la escritura de préstamo hipotecario, y el precio consignado en la escritura de compraventa, teniendo en cuenta que dicho certificado contiene una valoración pericial individualizada que sugiere una cuantificación razonada y objetiva, se *“desplaza la carga de la contraprueba hacia el obligado tributario quien, debe aportar un elemento de prueba eficaz de similar fuerza probatoria al utilizado por la Administración como motivación de la liquidación impugnada”*.

Por ello, concluye el Tribunal, *“advertida la falta de concordancia entre el valor declarado por el obligado tributario y el fijado en la tasación hipotecaria, acreditado mediante certificación emitida conforme a la legislación hipotecaria, puede, utilizando el medio de comprobación del artículo 57.1.g) de la Ley General Tributaria, que resulta apto e idóneo atendiendo a las características del bien, comprobar el valor real del bien transmitido”*.

Por consiguiente, el método de comprobación de valores por excelencia, que había venido a sustituir en la práctica, al menos en Andalucía, al malogrado método de

¹³ Sentencias de 4 y 9 de diciembre de 2024, recursos de casación 2810/2023 y 5884/2023.

¹⁴ Tribunal Superior de Justicia de Madrid (a modo de ejemplo, sentencia de 9 de junio de 2023).

¹⁵ Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, sentencia del 17 junio de 2021, 2987/21, Tribunal Superior de Justicia de Murcia (sentencia 407/2022, de 14 de julio, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (sentencia 695/2023, de 4 de julio) y la Sala de Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (sentencia de 10 de febrero de 2023).

¹⁶ Tribunal Superior de Justicia de Asturias, sentencias 380/23, de 31 de marzo, y 518/22 de 10 de junio.

comprobación de valor mediante dictamen de peritos, previsto en el artículo 57.1.e) LGT, cumple, por sí solo y sin necesidad de realizar una mayor motivación, con lo exigido por la jurisprudencia desde el año 2018, volviendo la cuestión, al menos en lo que a este método se refiere, a sus cauces, o derroteros, ya conocidos, pues, frente a la comprobación así realizada, solo le queda a los contribuyentes impugnar el valor fijado mediante la tasación pericial contradictoria.

Cabría plantearse, al menos de un modo hipotético, qué ocurre con todas aquellas liquidaciones que, con fundamento en el método previsto en el artículo 57.1.g) LGT, han sido anuladas a lo largo de estos años por los Tribunales Superiores de Justicia por falta de motivación, ya constatada en el acto de inicio, ya en la liquidación misma. A esta cuestión cabe responder que, por lo común, al erigirse la falta de motivación en causa de anulabilidad¹⁷, y no nulidad de pleno derecho, o incluso un defecto de forma subsanable que da lugar a la retroacción del procedimiento de comprobación, podrán las Administraciones Tributarias volver a girar la liquidación por las mismas figuras impositivas, o bien, en su caso, incoar un nuevo procedimiento de comprobación de valores si el primero hubiera sido anulado ab initio, con el solo límite que le imponen los plazos de prescripción. Sabiendo ahora que la liquidación no precisará de más motivación que aquella que ya era necesaria en los años anteriores a 2018.

Finalmente, no podemos dejar de intentar arrojar, también, algo de luz a la aplicación del resto de medios de comprobación de valores previstos en el artículo 57.1 LGT, a los que les sigue siendo exigible, además de los requisitos que deban concurrir en cada caso, la doble motivación que requieren los Tribunales de Justicia desde 2018 para dar validez al valor que resulte de la aplicación de los mismos. No es posible entrar a estudiar en este artículo la problemática actual



de todos estos métodos, siendo especialmente preocupante el nivel de exigencia que se aplica al dictamen de peritos desde los órganos judiciales, haciéndolo un método inviable en la práctica. Sin embargo, es preciso dejar constancia aquí, como posible solución al problema de la motivación en el acto de inicio, a la ya apuntada por el profesor VARONA ALABERN, donde en su artículo de 2022 emplaza a la aplicación, previa y combinada, del método de comprobación previsto en el artículo 57.1.b) LGT, el valor catastral por coeficientes, a modo de filtro que opera *ex ante* para

identificar aquellas declaraciones que merecen ser comprobadas, es decir, cuando existe una diferencia entre el valor declarado y el resultado del valor catastral del mismo inmueble. Mas no aplicándolo como un medio de comprobación strictu sensu, lo que ya fue criticado duramente por el Tribunal Supremo.

De esta manera, una vez aplicado el filtro y constatada la diferencia con el valor declarado, se puede incoar el procedimiento de comprobación de valor aplicando el método de los previstos en el artículo 57.1 LGT, que por su idoneidad al caso concreto, ofrezca más garantías a los contribuyentes. Lo mismo cabe decir, como mecanismo de filtro previo, respecto del método previsto en el artículo 57.1.c) LGT, referente a los precios medios en el mercado, que comparte similitudes con el artículo 57.1.b) LGT. Será por ello la utilización combinada de varios métodos lo que ayude a motivar de manera adecuada el inicio del procedimiento de comprobación de valor, y asegurar con ello la confirmación de la liquidación resultante de su tramitación. No obstante, la mejor solución posible será aquella que provenga de nuestro legislador, que ya va con retraso en la adaptación de la normativa tributaria a los diversos pronunciamientos que, por vía del recurso de casación, venimos recibiendo de nuestro Tribunal Supremo.

¹⁷ Juan Enrique Varona Alabern, página 3/2021, con cita a la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de junio de 2009.



*Hernán Alejandro Olano García
Decano del Colegio Jurídico y de
Ciencias Sociales, Profesor Titular e
Investigador de la Institución Universi-
taria Colegios de Colombia UNICOC*

Opinión

TRÁMITE DEL EXEQUÁTUR EN COLOMBIA

TENIENDO EN CUENTA LA RECIPROCIDAD ENTRE LOS DIFERENTES ESTADOS, SE HACE NECESARIO QUE LAS SENTENCIAS PROFERIDAS POR JUECES EXTRANJEROS SURTAN EFECTOS EN TERRITORIO COLOMBIANO. EL EXEQUATUR ES EL PROCEDIMIENTO MEDIANTE EL CUAL UNA SENTENCIA EXTRANJERA ADQUIERE VALIDEZ Y EFECTOS EN COLOMBIA, GARANTIZANDO LA RECIPROCIDAD ENTRE ESTADOS.

Este procedimiento se encuentra regulado por el artículo 607 del Código General del Proceso (CGP) y es competencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

En Colombia se le da valor y ejecutabilidad a aquellas decisiones de carácter judicial que son proferidas en otros países, con el condicionamiento que el Estado en donde se produjo el fallo otorgue igual fuerza a las decisiones judiciales tomadas por los jueces colombianos, ello en virtud de tratados internacionales, o porque la ley del país origen de la sentencia, otorga a los fallos colombianos efectos idénticos, en cumplimiento del principio de reciprocidad legislativa.

Se debe contar con el correspondiente asentamiento en el registro civil de matrimonio celebrado en el exterior, para lo cual debe tramitarse lo pertinente ante el consulado colombiano más cercano.

La sentencia proferida en país extranjero debe incorporarse al proceso en copia auténtica con las formalidades necesarias, y deberá legalizarse de acuerdo con la ley colombiana con la constancia de que se encuentra ejecutoriada y ha sido debidamente notificada en aplicación a la garantía del debido proceso.

Debe tenerse en cuenta, como reiteradamente lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia: “Para que los fallos extranjeros produzcan efectos en

el territorio colombiano, necesariamente deberá acreditarse la existencia de un tratado suscrito entre Colombia y el país que dictó la sentencia, es decir lo que es conocido como la reciprocidad diplomática; o, en su defecto, lo que a ese respecto prevea la ley foránea o la práctica jurisprudencial imperante, en orden a reconocerle también efectividad a las sentencias dictadas en Colombia, fenómenos denominados en su orden reciprocidad legislativa y reciprocidad de hecho (CSJ SC, exequátur, 17 jul. 2001, rad. 0012 y, CSJ SC, exequátur, SC18560-2016; 16/12/201617, Rad. n.º. 11001-02-03-000-2014-01997-00).

Hay que anotar, que el artículo 694 del Código de Procedimiento Civil fijaba en su numeral 7 el trámite del exequátur, pero, el artículo fue derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012. Rige a partir del 1o. de enero de 2014, en los términos del numeral 6) del artículo 627.

Requisitos para la Procedencia del Exequátur

Para que una sentencia extranjera surta efectos en Colombia, debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Reciprocidad internacional: Debe existir un tratado o prueba de reciprocidad diplomática, legislativa o de hecho entre Colombia y el país de origen.

2. Ejecución en firme: La sentencia debe estar ejecutoriada y no sujeta a recursos en el país de origen.

3. No oposición a leyes de orden público: La decisión extranjera no debe contradecir disposiciones de orden público en Colombia.

4. Ausencia de conflicto procesal: No debe existir un proceso en curso ni una sentencia ejecutoriada sobre el mismo asunto en Colombia.

5. Debido proceso: En casos contenciosos, se debe acreditar la debida citación y garantía de contradicción del demandado en el extranjero.

6. Traducción oficial: Si la sentencia está en un idioma distinto al español, debe acompañarse de una traducción legalizada.

Procedimiento

El proceso de exequátur se inicia con la presentación de una demanda por el interesado ante la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con los siguientes pasos:

1. Presentación de la demanda: Se incluye la sentencia extranjera debidamente autenticada y legalizada.

2. Revisión inicial: La Corte verifica el cumplimiento de los requisitos establecidos en los numerales 1 a 4 del artículo 606 del CGP. De faltar alguno, la demanda es rechazada.

3. Traslado: La demanda se pone en conocimiento de la parte afectada y del Procurador Delegado correspondiente por un término de cinco días.

4. Práctica de pruebas: La Corte decreta las pruebas necesarias y fija una audiencia para practicarlas, oír los alegatos y dictar sentencia.

5. Decisión: Si se concede el exequátur, la sentencia reconocida se registra en el folio correspondiente del registro civil de los interesados. Si requiere ejecución, esta corresponde al juez competente conforme a las reglas generales.

Particularidades

- **Duración estimada:** En la práctica, el proceso puede extenderse hasta dos años.



- **Exclusiones:** No se admite el reconocimiento de sentencias extranjeras que traten sobre derechos reales respecto a bienes situados en territorio colombiano al inicio del proceso extranjero.

Fundamentación Jurídica

El exequátur está sustentado en el principio de reciprocidad legislativa, la autonomía de los Estados y las disposiciones del Código General del Proceso. Las decisiones de la Corte Suprema han reafirmado la aplicación de estos principios, destacando casos emblemáticos como los radicados SC18560-2016 y 11001-02-03-000-2014-01997-00.

El cumplimiento de este procedimiento asegura que las decisiones judiciales extranjeras sean reconocidas y ejecutadas en Colombia, respetando los principios del debido proceso y la seguridad jurídica.

Esta decisión deberá ser inscrita junto con la sentencia reconocida, en el folio correspondiente al registro civil de matrimonio de los interesados.

Cabe indicar, que, de lo analizado, el trámite está previsto para dos (2) años en la realidad.

BIBLIOGRAFÍA

- Colombia. Código Civil Colombiano
- Colombia. Código General del Proceso.
- Colombia. Código de Procedimiento Civil.
- Colombia. Corte Suprema de Justicia. (CSJ SC, exequatur, 17 jul. 2001, rad. 0012 y, CSJ SC, exequatur, SC18560-2016; 16/12/201617, Rad. n.º. 11001-02-03-000-2014-01997-00).

VISITA DE LOS ALUMNOS DE LA UNIVERSIDAD LOYOLA ANDALUCÍA

El día 27 de noviembre de 2024 cincuenta alumnos de la Universidad Loyola Andalucía visitaron las instalaciones del Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores y los Registros de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Sevilla.

Lo hicieron acompañados por Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de Morón de la Frontera

y Director del Servicio de Estudios Registrales y Delegado de Discapacidad y Mayores de este Decanato y por Emilio Vieira Jiménez-Ontiveros, Director de los Servicios Jurídicos de ASAJA-Sevilla, ambos profesores de Derecho Civil de la Universidad Loyola Andalucía.

El Seminario teórico-práctico trató el funcionamiento de los Registros y la importante función de servicio público y seguridad jurídica que prestan.



EL CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

IPRA CINDER y el Registro Nacional de Costa Rica han organizado el XXIII congreso internacional, celebrado en San José los días 4 a 6 de Diciembre del año pasado. Dos ejes temáticos son los que se desarrollaron en el Centro de Convenciones de la capital de Costa Rica:

- El Registro del Siglo XXI. Oportunidades y desafíos. Nuevas necesidades y nuevos retos jurídicos, organizativos y tecnológicos.
- Inscripción de Zona Marítimo-terrestre. Prohibiciones y limitaciones impuestas por el dominio público marítimo-terrestre.
- Enclaves históricos y servidumbre
- Contribución del Registro de la propiedad a la protección del medio ambiente. Agenda 2030

Gracias a la amabilidad de Alfonso Candau, Director del Cinder publicamos dos ponencias de las expuestas en el Congreso. Asimismo agradecemos a los autores el permiso para la difusión de sus trabajos.



Copa de Navidad 2024















*Luis Francisco Gentil Girón
Registrador de la Propiedad de
Valverde del Camino*

Vida Corporativa

HOMENAJE A JOSÉ CASTILLA ROMERO

El pasado 19 de diciembre, con ocasión de la tradicional Copa de Navidad celebrada en el decanato, se hizo acto de entrega de la Medalla al Mérito del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España a don José Castilla Romero, más conocido en los ambientes registrales como “Pepe Castilla”, oficial superior del Registro de Valverde del Camino.

Recientemente jubilado, Pepe Castilla ha trabajado en dicho registro durante más de 45 años, junto con un buen número de registradores, a los que recordó en su discurso y muchos de los cuales nos encontrábamos en el salón de actos, orgullosos de que se reconociera la importante labor desempeñada, fundamental en el buen funcionamiento de la oficina y el servicio al ciudadano.

Acompañado de su mujer, hijos, nuera y algunos compañeros del registro, recibió la medalla de manos del Decano Territorial, Manuel Ridruejo Ramírez. En su discurso, bastante emocionado, recordó importantes momentos de su vida laboral, mencionando a todos los registradores junto a los que había trabajado, así como agradeciendo a sus compañeros de trabajo todos los años compartidos.

A continuación, durante el almuerzo, pudo departir con muchos de los asistentes, viviendo bonitos momentos de reencuentro con anteriores titulares del Registro de la Propiedad de Valverde del Camino, así como compañeros de las oficinas liquidadoras,





donde tan importante labor también ha desarrollado durante todos estos años.

Como último titular del registro que ha tenido a su cargo a Pepe, es un orgullo para mí haber disfrutado de la última etapa laboral de un oficial como él, como los de antaño, que sienten el registro y la labor registral como algo propio, y tanta vocación de servicio público tienen, tan importante en los registros “de pueblo”, donde el trato al ciudadano es mucho más cercana, algo que he podido comprobar tanto en su desempeño hasta el día de su jubilación, como en el gran respaldo de familia, compañeros y demás operadores jurídicos que se dio en la comida homenaje que se celebró en Valverde del Camino en septiembre y en la entrega de la medalla el pasado diciembre.

Luis Francisco Gentil Girón.
Febrero de 2025.

Vida Corporativa

SEMINARIO SOBRE DERECHO DE SUCESIONES

*Aspectos civiles y fiscales del Derecho de transmisión
a la luz de la reciente Jurisprudencia*



El 30 de enero de 2025 ha tenido lugar un interesante Seminario sobre Derecho de Sucesiones con el título “Aspectos civiles y fiscales del Derecho de transmisión a la luz de la reciente Jurisprudencia”, organizado conjuntamente por la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Sevilla y este Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores, en el Salón de Actos del Decanato.

La presentación corrió a cargo de D. Manuel Espejo Lerdo de Tejada, Catedrático de D. Civil de la Universidad de Sevilla y Director de la Cátedra de D. Registral.

Fueron ponentes:

- D. Bruno Rodríguez-Rosado Martínez-Echevarría, Catedrático de D. Civil de la Universidad de Málaga, con la Ponencia “La transmisión de la delación en la jurisprudencia civil y fiscal del Tribunal Supremo”.
- D. Francisco Javier Gómez Gállico, Registrador de la Propiedad, ExDirector General de los Registros y del Notariado, con la Ponencia “El ius transmissionis en la doctrina de la Dirección General”.
- D^a Patricia Represa Polo, Profesora Titular de D. Civil de la Universidad Complutense, con la Ponencia “El ius transmissionis a través de un caso práctico. Aceptación tácita de la herencia y determinación de los transmisarios”.

Moderó D. Juan Pablo Murga Fernández, Profesor Titular de D. Civil de la Universidad de Sevilla.

Clausuró D. Manuel Ridruejo Ramírez, Decano Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores.





*Manuel Ridruejo Ramírez
Decano Territorial de Andalucía
Occidental*

Vida Corporativa

CONVENIO CON LA OFICINA ANDALUZA CONTRA EL FRAUDE Y LA CORRUPCIÓN



El pasado 13 de febrero la OAAF y el Colegio de Registradores unieron sus fuerzas contra la corrupción a través de un Convenio de Colaboración.

La Oficina Andaluza Antifraude y los Decanatos Territoriales de Andalucía Occidental y Oriental han firmado un convenio de colaboración en el Parlamento de Andalucía, que permitirá el acceso a información registral clave para la investigación de prácticas fraudulentas, reforzando así la lucha contra la corrupción y el fraude en Andalucía.

Al acto acudió una delegación de ambos Decanatos presidida por los Decanos de Andalucía Oriental y Occidental, Juan Guillermo González-Meneses y Manuel Ridruejo. El Convenio se firmó con la directora de la OAAF, Marta Blázquez Expósito, en el Parlamento de Andalucía siendo un acto significativo. Tras la firma se realizó una visita de cortesía organizada por miembros de la OAAF completando una jornada muy satisfactoria en la prestación del servicio de los Registros a Andalucía.

CONVENIO ESPECÍFICO DE COLABORACIÓN ENTRE LA UPO Y LA FUNDACIÓN REGISTRAL PARA LA CREACIÓN Y DESARROLLO DE LA CÁTEDRA DE DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRAL

El rector de la Universidad Pablo de Olavide, Francisco Oliva Blázquez, y el decano de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, Manuel Ridruejo Ramírez, han firmado esta mañana un **convenio por el que se crea la ‘Cátedra de Derecho Inmobiliario y Registral’**, que estará dirigida por el profesor de Derecho civil de la UPO Juan Pablo Pérez Velázquez.

Esta nueva Cátedra de la Olavide se crea **con el objetivo de dar a conocer a la sociedad la importancia para la seguridad del tráfico jurídico de los Registros de la Propiedad y Mercantiles**, y de fomentar la investigación y el conocimiento del Derecho Inmobiliario y Registral. Abarcará un sistema integrado de actividades de investigación, formación, información y divulgación en materia de Derechos Reales, Derecho



Francisco Oliva Blázquez, rector de la Universidad Pablo de Olavide y Manuel Ridruejo Ramírez, Decano Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores

Inmobiliario y Registral.

En cuanto a **formación y empleabilidad**, la Cátedra concederá unos premios a los mejores Trabajos Fin de Grado (TFG) y Fin de Máster (TFM) sobre Derecho Inmobiliario, y el estudiantado de la Universidad podrá realizar prácticas en las oficinas registrales. Entre las **actividades de investigación**, destaca el estudio del impacto de la digitalización en este ámbito del Derecho —en cuestiones como la *tokenización* inmobiliaria o el *blockchain*— así como la elaboración de dictámenes sobre cambios normativos y propuestas de *lege ferenda*. La Cátedra impulsará asimismo la especialización y la labor investigadora de profesionales del sector público y privado del mercado hipotecario y registral.

Manuel Ridruejo Ramírez ha destacado el arraigo que tiene la Pablo de Olavide en el ámbito del Derecho en Sevilla. “Nuestra fuente es la Universidad

y de aquí procedemos”, ha subrayado tras la firma del convenio.

Por su parte, Francisco Oliva ha resaltado la importancia de las cátedras como recurso de transferencia y como vínculo con el mundo profesional desde los campus, “en este caso en un campo que vela por la seguridad jurídica y en el que podremos fomentar el conocimiento y desarrollar, de forma conjunta, cursos de formación continua con pleno reconocimiento universitario”.

El **Consejo de la Cátedra** está compuesto por los profesores de Derecho civil de la Olavide Juan Pablo Pérez Velázquez, Reyes Sánchez Lería y Davinia Cadenas Osuna; y por los registradores de la propiedad Santiago Molina Illescas, Alberto García Ruiz de Huidobro y Paloma Villalobos Sánchez.



ACTO HOMENAJE AL PROFESOR D. JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ PORRAS

El 3 de marzo ha tenido lugar en el Colegio de la Abogacía de Córdoba un Acto Homenaje al Profesor D. José Manuel González Porras, recientemente fallecido.

Cuenta entre sus méritos con ser Catedrático de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la Universidad de Córdoba, Académico de la Academia de Doctores de Distrito Universitario de Barcelona, Asesor jurídico del Obispado de Córdoba y Caballero Comendador de la Orden de San Gregorio el Magno.

El acto fue organizado por D^a María del Mar Manzano Fernández, Directora de la Cátedra Bienvenido Oliver de Derecho Registral de la Universidad de Córdoba, el Colegio de la Abogacía

de Córdoba y el Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores.

La presentación corrió a cargo de D. José Carlos Arias López, Decano del Colegio de la Abogacía de Córdoba.

Intervinieron en el mismo D. Ignacio Gallego Domínguez, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba, D. Vicente Merino Naz, Registrador de la Propiedad, D. José Luis Vidal Soler, Ecónomo Diocesano, miembro de la Asesoría Jurídica de la Diócesis de Córdoba y D. Manuel Espejo Ruíz, Abogado, Profesor Permanente Laboral de la Universidad de Córdoba.

Todos coincidieron en poner de manifiesto su valía humana y profesional y su gran compromiso con la enseñanza y difusión del Derecho.



Víctor Rodríguez en nuestro recuerdo

CON FECHA 25 DE FEBRERO DE 2025 HA FALLECIDO NUESTRO COMPAÑERO VÍCTOR RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ. A CONTINUACIÓN REPRODUCIMOS LA ENTREVISTA QUE SE LE HIZO EN LA BUHAIRA Nº 10 CON MOTIVO DE SU JUBILACIÓN

ANTONIO CARAPETO: ¿Tenías antecedentes en la profesión?

VÍCTOR RODRÍGUEZ: No, mi padre era veterinario y mi madre ama de casa.

A.C.: ¿Y tú eres ya de los pocos que van quedando sevillanos auténticos en la profesión?

V.R.: De los pocos, pocos.

A.C.: ¿Pero tus ascendentes no son sevillanos por las dos ramas?

V.R.: No. Mis abuelos paternos son de Salamanca, mi abuelo materno es de Soria, mi padre de Salamanca y mi madre de Sevilla. Yo nací en Sevilla en la Plaza de la Encarnación, nº 5, 1 º dcha.

A.C.: Anda, esto queda ya para... El paso siguiente será cuando pongamos la placa en tu calle.

V.R.: Hombre, claro.

A.C.: Pero en vida. Muy bien. Entonces, ¿antecedentes familiares de la profesión nada?

V.R.: Ninguno.

A.C.: ¿Te gustó entonces la carrera o te informaron? ¿Cómo fue el paso?

V.R.: Cuando terminé la carrera, primero me coloqué en una empresa de seguros que se llama Plus Ultra, en Madrid, y cuando fui a la tercera casa a vender un seguro y me pegaron tres portazos, cogí la cartera y un taco que me habían dado de billetes para montarme en el autobús, que entonces no había metro ni esas cosas, le tiré la cartera a Don Servando, que era el director, y ya me fui al Ateneo, yo estaba estudiando en el Ateneo, y allí había un preparador muy mítico que se llama Juan Sevillano. Me citó. Vivía en la calle Raimundo Fernández de Villaverde, nº 83, me parece.





Era un preparador a la antigua usanza. Preparaba Abogado del Estado, Notaría, Registro...

A.C.: ¿En Fernández Villaverde estaba la Academia de Sánchez de Frutos?

V.R.: Yo esa no la conocía, Antonio. Fui y había elegido Abogado del Estado y me dice Juan -bueno, yo le decía Don Juan, por supuesto-: “¿Cómo te llamas?”. “Víctor Rodríguez Hernández”. Dice: “Mañana me traes el tema número 1 de Registro”.

A.C.: ¿Así, sin más?

V.R.: Así de claro fue la cosa.

A.C.: ¿Sin tener fotocopias?

V.R.: Sin más preámbulos ni nada. El Castán puro y duro y se ha acabado. Y para adelante. Y me tuvo con la primera bola seis meses seguidos, del 20 de septiembre del 69 hasta el 31 de marzo de 1970.

A.C.: Y el primer tema que diste, ¿al día siguiente lo diste?

V.R.: Claro. Allí cantábamos...

A.C.: ¿Pero qué haces, media hora?

V.R.: Me acuerdo que me dijo: “Bien pero muy

largo”.

A.C.: Joder, pero de un día para otro, eso ahora es impensable.

V.R.: Bueno pero en aquella época era otra, fíjate tú.

A.C.: Pero bueno, yo recuerdo, y tú y yo tampoco tenemos tantísima diferencia, que el primero dijo: “La semana que viene tráete uno. Si quieres, estúdiate dos o tres pero uno para aprobar y 25-30 minutos”.

V.R.: Nosotros teníamos que dar un tema. Lo que pasa es que tardaba muchísimo, por supuesto, y con la primera bola me tuvo seis meses exactamente. Y ya después empezamos la segunda bola enganchando la primera, la tercera y así. ¿Pero qué le vamos a hacer? Y después, cuando teníamos el primero, metíamos el segundo.

A.C.: ¿Toda la preparación la hiciste en Madrid?

V.R.: La preparación la hice en Madrid. Fui a Registro en el año 72. Aguanté el primero, me tocó el tema de la Iglesia, me suspendieron y el Presidente creo que era un registrador muy conocido, que era gallego y se llamaba Cabaleiro.

A.C.: Eugenio Fernández Cabaleiro.

V.R.: Le dijo a mi preparador que allí se preparaba uno para registrador, no para obispo y me suspendieron. Después fui a Notaría en el año 73, cuando el programa de Notaría era de hora y media, hablé la hora y media entera, saqué una nota muy buena en el teórico, no hice ningún dictamen y estaba Víctorio Magariños en el tribunal, era el secretario, estaba de notario en Andújar, puso un caso práctico de una doble venta y me la comí entera y me suspendieron. Yo ya era novio de Pili y a Pili la trasladan a Herrera, un pueblo de Sevilla, y yo me vine a Sevilla sin preparador. Fui a Registro en el 74 sin haber dado temas con un preparador y entonces me dieron un quince pelón. Allí conocí en los pasillos, y de ahí viene mi amistad, a Fernando Álvarez Gómez y me recomendó a su preparador, que era Mariano Toscano San Gil. Entonces íbamos los hermanos

Álvarez Gómez y yo. Los lunes, miércoles y viernes hacíamos un completo. Ya en el segundo saqué mejor nota y después en el dictamen yo me fui a Madrid, cosa que no hicieron ni Fernando ni Manolo. Entonces el preparador de allí en aquella época era Abelardo. Y el domingo antes del dictamen nos reunimos en casa de Catalino. Con Catalino y con Don Demetrio Madrid. Estaba Paco Quiroga, Javier Sáez, Antonio Rivera, Paco Labeira, José Vicente y saque una buena nota.

A.C.: Entonces muy bien. Entonces tu preparación académica en Sevilla poco. ¿Y el primer destino?

V.R.: El primer destino fue el 10 de octubre de 1974 en Saldaña, provincia de Palencia. Estoy ahí hasta el 13 diciembre de 1977.

A.C.: ¿Te tragaste alguna concentración parcelaria?

V.R.: Me tragué todas las concentraciones parcelarias. Pero además yo iba a los actos previos de las concentraciones parcelarias porque daban dietas en aquella época.

A.C.: ¿Te sentaban a la derecha del juez como decía el reglamento o no?

V.R.: Allí no se puede sentar en ningún lado porque era en medio del campo y pasaba un frío que no te puedes ni imaginar. Ahí, en medio del campo,

hace un frío horroroso.

A.C.: ¿Pero se cobraba?

V.R.: Cobrabas y para mí entonces era un capital.

A.C.: Pero después no había inscripción ni nada de nada, ¿no?

V.R.: No, no, no. Yo inscribí en Saldaña por lo menos y sin exagerarte, porque Saldaña tenía ciento y pico pueblos, por lo menos 15-20 concentraciones parcelarias. Pero vamos, era una cosa totalmente mecánica.

A.C.: Y el primer contacto con la liquidadora.

V.R.: Exactamente, el primer año. Entonces las liquidadoras pertenecían al Gobierno.

A.C.: A la Abogacía del Estado, ¿no?

V.R.: Estaba de abogado del Estado un compañero mío de Sevilla, de la facultad, que se llamaba José María Cervelló y que tuvimos muy buena relación aunque, pese a la amistad, las visitas de inspección eran serias.

A.C.: ¿Y vivías en Saldaña o vivías en Palencia?

V.R.: Yo he vivido siempre en los pueblos donde he estado destinado. Yo vivía en Saldaña. Cuando nos casamos, que nos casamos en diciembre del 74, alquilamos un piso amueblado y estuvimos Pili y yo hasta el 77. Allí tuvimos a nuestra primera hija, a Carolina. Y vivimos en Saldaña durante tres años. Lo que pasa que entonces en Saldaña y en los pueblos la vida era muy buena, se vivía muy bien y había muchísima calidad de vida y yo no me perdía ninguna corrida de San Isidro en Madrid. Los tres años de Saldaña son para mí imborrables. La prueba es que todos los años mi mujer y yo hacemos un viaje a Castilla y por supuesto vamos a Palencia y a otra ciudad alternativa. Este último año hemos estado en León, el otro año estuvimos en Zamora pero todos los años, sobre el puente de la Inmaculada o en el mes de noviembre, nos vamos unos días a Castilla.

A.C.: Y de Saldaña, ¿a dónde fuiste?

V.R.: El 13 de diciembre me voy a Reinosa, Cantabria.

A.C.: La patria de los Gentos.

V.R.: Yo de fútbol sabes que no sé nada.

A.C.: ¿No te sonaba Gento?

V.R.: No.

A.C.: Eran de Fontibre, de un pueblo de Reinosa.

V.R.: Ahí está. Allí pasamos un frío tremendo.

A.C.: Pero viste el nacimiento del Ebro, ¿no?

V.R.: Yo vi todo lo que había que ver porque allí nevaba muchísimo y yo no había visto tanta nieve junta y me pegué unos costalazos al principio de estar allí. Y además yo me quedé aislado en Reinosa hasta una semana al tomar posesión. Pili estaba en Saldaña, yo estaba en un hotel que había allí y me acuerdo que la guardia civil tiraba alimentos en aquella época. Yo estuve en Reinosa aislado cuatro o cinco días.

A.C.: Estamos hablando del año 78.

V.R.: Del año 77-78.

A.C.: ¿Y tenían que tirar por el helicóptero comida? ¿Reinos a está en una montaña?

V.R.: El Pozazal, ese puerto es el primero que se cierra cuando nieva y después Reinosa va hacia abajo, hacia el valle de Cantabria y entonces allí nieva muchísimo y se quedaba totalmente incomunicado. No podía ir ni por carretera porque estaba cerrado el Pozazal ni tampoco por abajo porque la pendiente hacia Santander era muy resbaladiza y los coches iban al río, que creo que es el río Saja. Después nos fuimos a vivir a Reinosa y yo recuerdo una anécdota muy buena y es que cuando Pili se quedó embarazada de Víctor, el segundo hijo, iba al mismo ginecólogo que le atendió, con Carolina vivía en Palencia. Tú sabes que yo no conduzco y tenía un taxista fijo, que era de Saldaña y se llamaba Álvaro. Entonces viniendo de Palencia, subiendo el Pozazal, el coche se queda y me dice Álvaro: “Usted tiene que bajar a empujar el coche”. Efectivamente, yo me pongo a empujar el coche pero el coche arranca y se olvidan de mí. No veas tú corriendo yo detrás del coche y el coche que no paraba.

A.C.: ¿Y cómo era tan zopenco el conductor? El tío lo que quería era salir de allí.

V.R.: Exactamente. Y entonces venía detrás una furgoneta y me monté en esa furgoneta y ya llegamos al taxi porque, claro, Pili decía: “Párese usted, párese usted”. Pero vamos, los dos años de Reinosa fueron muy buenos, muy buenos. Yo lo he pasado muy bien en todos los sitios, para qué te voy a engañar. En Reinosa teníamos una peña muy buena, estaba

un notario que todavía vive y que es asturiano Jorge Lahoz, está casado con una cordobesa de Cabra, que es prima de Carlos Pérez Marín, Toti. El registro daba para comer y poco más.

A.C.: Para comer muy bien.

V.R.: Me acuerdo que compramos en Reinosa el dormitorio porque yo también me fui a un piso alquilado con muebles. Ya en el año 79, a primeros de mayo, el día 5 de mayo, nos venimos a Villacarrillo. Yo no había pedido informe de Villacarrillo, no tenía ni idea, y llegamos a Villacarrillo y alquilamos un piso también con algunos muebles y el primer domingo salimos nosotros a un bar mítico que había en Villacarrillo que se llamaba “La Rufa”, que era un bar que había en una plazoleta que daban unas tapas muy buenas y era un domingo con un calor insostenible. Y Saldaña pero sobre todo Reinosa tiene una vida urbana muy fuerte y Villacarrillo era un pueblo rural, rural de la provincia y nosotros, cuando vimos aquel ambiente, tanto Pili como yo nos echamos a reír y yo pensé: ¿dónde nos hemos metido? Pero afortunadamente el registro era bastante bueno y sobre todo hicimos amistad con el notario y el juez, Pepe Maroto que en paz descanse y Pepe López, el magistrado. Los tres matrimonios salíamos, nos juntábamos a las dos de la tarde en el casino que llevaban allí en Villacarrillo y llegábamos a nuestras casas a las 4 de la mañana. Lo pasamos de fábula.

A.C.: ¿Cuánto tiempo allí?

V.R.: Hasta el año 1981, otro 5 de agosto de 1981, y me hice una aventura catalana. Me llama mi amigo Javier Sáez que estaba de Registrador en La Carolina. Yo no conocía Cataluña ni Valencia. Me acuerdo que hicimos noche en Xàtiva. Cuando yo me levanto por la mañana y veo Xàtiva (Valencia), la Comunidad Valenciana es impresionante, yo creo que es la más rica que hay en España con muchísima diferencia, lo que pasa es que los valencianos no se lo creen. Y ya fuimos a ver Tortosa y Vico. A mí Vico no me gustó. Yo lo vi en aquella época muy catalanista y, claro, yo era más antiguo que Javier, pedí Tortosa y Javier se fue a Vico con un compañero de promoción, Javier Aguirre Colongues. Estuve en Tortosa desde el año 81 hasta el 85. Yo había alquilado un piso en Tortosa, fui con el



sustituto a buscar un colegio para los niños y entonces me dijeron que las clases las daban en catalán. Digo: “Hasta aquí hemos llegado”. Inmediatamente alquilamos un piso en Castellón que era del notario Facundo Sánchez Alegre, que es consuegro de Eduardo Villamor. Alquilamos un piso allí y ha sido la única época que yo no he vivido en el Registro. Pili estaba con los niños, que iban al colegio La Magdalena que era castellano, y yo iba y venía a Tortosa. Coincidí en Tortosa con Julio Colomer, Carlos Pérez-Marsa, y Enrique Colomer.

A.C.: Bueno, ya estaría en Reus José Vicente Torres, ¿no?

V.R.: Exactamente. Y estaba también un registrador muy bueno, Juan Manuel Rey después vino Gabriel Baleriola notario y registrador que ha fallecido hace poco.

A.C.: ¿Ha fallecido?

V.R.: Sí, hace poco.

A.C.: Y coincidirías también con el monstruo

José Luis Sarrate.

V.R.: No, pero Sarrate estaba en la otra banda. Y cosa anecdótica, a mí me dio posesión del registro Eugenio, el que fue después decano, y yo le di posesión porque cuando se fue Enrique Colomer dividieron el registro, estaba al 50% y la parte del 50 lo dividieron en dos y vino Fernando Méndez y Vicente Carbonell, o sea que a mí me dio posesión un decano y yo le di posesión a otro decano. Estuvimos allí hasta el año 85 y cuando salió la demarcación del 85, Sevilla 6. Yo es que ni pensarlo.

A.C.: ¿Ni sabías qué distrito tenía ese Registro?

V.R.: Nada, nada.

A.C.: ¿Ni de dónde salía?

V.R.: Yo ya tenía el dinero justo para comprarme un piso, que es a lo que había ido a Cataluña, y cogí, me fui a Paniagua, que entonces la gestoría era totalmente diferente y eché mi instancia. Inmediatamente me llamó Don Fermín y yo le mandé un ramo de flores a mi mujer que ponía “Y Sevilla”. Ya nos

venimos para acá, tomo posesión del 6 el 31 de Enero de 1985, que ha sido quizá la aventura más grande que yo he hecho en mi vida. Estuve primero en la calle Méndez Núñez, en un piso propiedad de los padres de Fernando Álvarez Gómez, un local en la 1ª planta, enfrente estaba entonces Galerías Preciados y hoy El Corte Inglés. Después vino Manolo Ridruejo, que por cierto le había conocido en Villacarrillo y en “La Rufa”, nos fuimos a un local en Reyes Católicos en la 1ª planta, lo compartimos el Registro 7 y el 6. Lo pasamos estupendamente. Yo creo que ha sido la época mejor de mi época de registrador en Sevilla. Tanto el 6 como el 7, cuando abríamos un diario, cuando cerrábamos un diario, cuando llegaba el aniversario nos íbamos a comer. Pero vamos, teníamos no sé cuántas comidas al año.

A.C.: Mínimo una o dos al mes.

V.R.: O más. En la calle Rafael González Abreu. Estaban los demás registros le llamaba la casa matriz, con José Manuel Capitán, Nicasio Angulo, Ignacio Casado, Joaquín Lanzas, Mauricio Martín y Juan Navarro. Auténticos Señores, le teníamos un gran respeto.

A.C.: Y Federico.

V.R.: Pero Federico vino más tarde.

A.C.: Estaba en Córdoba, ¿no?

V.R.: Exactamente. Entonces los ocho teníamos unas tertulias en un bar muy conocido lo pasamos impresionantemente. De vez en cuando nos daban un estaconazo y entonces ...

A.C.: La ensaladilla rusa más cara de la ciudad.

V.R.: Ahí está. Joaquín lo castigaba y decía: “Nos vamos a otro sitio”. Y nos íbamos entonces a un bar que era del nieto del Caracol, el del bulto y ya, cuando alguien decía “Volvamos al bar”, íbamos otra vez. Lo pasamos maravillosamente, fue una época inolvidable. Íbamos a comer, teníamos unas comidas mensuales en casa de cada uno donde venían todos los matrimonios.

A.C.: Traslado a la Buhaira.

V.R.: Fue en el año 1996, al principio tuvimos problemas de adaptación, pero poco a poco nos fuimos adaptando y, por supuesto, ganamos muchísima calidad en el servicio en el edificio de la Buhaira

con respecto a donde estábamos antes nosotros, o sea, el salto cualitativo y cuantitativo fue muy importante, ganarnos tanto en el aspecto profesional como en el aspecto personal, lo que pasa es que al principio, claro, como todo en la vida, nos costó bastante. Y aquí pasé yo hasta el año 2010. Estuve 25 años en el Registro nº 6, un registro que yo creé y que llegó a tener 29 empleados y empleadas. Los empleados y las empleadas de ese registro para mí son no amigos, son familia. Se han portado todos de maravilla, son gente magnífica, un personal magnífico, solamente agradecimiento. Y el día 2 de marzo me voy a Dos Hermanas nº 1.

A.C.: Pero previamente dividieron el 6.

V.R.: Bueno dividieron el 6, en el 2006 se hizo efectiva, en el año 2008. Ah!, una cosa que me he saltado. En el 2006 hacen la demarcación y entonces la Dirección General, con muy buen criterio, puso unos registradores ayudantes a los macro-registros y aquí Manolo se trajo a su sobrino Pepe, Eduardo a Sebastián Rey, Ramón a Rosa y conmigo se vino Teresa López, que actualmente se ha ido a Madrid, a Torrelaguna. Yo tengo que tener, por supuesto, una mención muy especial para Teresa López porque fue, aparte de una ayuda impresionante porque el Registro 6 era de trabajo horroroso, de reparcelaciones, de obras nuevas, de hipotecas, etc. -era un monstruo-, el aspecto humano de Teresa, Teresa es una mujer impresionante, encantadora y yo, en esta entrevista que me hacéis, yo quiero dedicarle una parte de ella a Teresa. Y después, en el año 2008, cuando se produce de hecho la demarcación, La Rinconada se crea sola, la parte de Sevilla San Jerónimo y La Bachillera se va al Registro 17, donde está ahora el hijo de Eduardo, Eduardo Fernández Estevan.

A.C.: Dos Hermanas.

V.R.: Me voy a Dos Hermanas. Tomo posesión de Dos Hermanas el 2 de marzo y tengo la mala suerte que el día 3 de abril, que era Jueves Santo, yo estaba viendo los Caballos en la Plaza de la Encarnación dando la revirá para la calle Laraña, tengo un desprendimiento de retina escalofriante. Fui muy maltratado quirúrgicamente en el desprendimiento y lo pasé muy mal. Y aquí tengo que hacer mención a las

dos primeras compañeras que tuve en Dos Hermanas, a Lucía Capitán y Marta Crespo, que se portaron conmigo de maravilla, me llevaron el registro de una manera impresionante con la colaboración de Doña Reyes Muñiz y Teresa López. Yo me recuperé. En Dos Hermanas he pasado seis años muy buenos. Dos Hermanas tiene fama, una fama incierta porque yo ahí he encontrado un personal muy bueno, muy bueno, no he tenido problemas, hemos

congeniado. Hemos pasado una época muy dura porque tuvimos ERTE en los años 2012 a 2014 que fue bastante duro pero con la ayuda de todos, tanto de ellos como mía, hemos salido adelante. Tengo ahí también un grupo enorme de amigas y de amigos, lo he pasado profesionalmente muy bien y personalmente muy bien y yo me vaya mi casa con la satisfacción de haber cumplido y que si le he hecho daño por acción o por omisión a alguien, le pido perdón en este momento.

A.C.: Qué va, qué va. Y entonces ese es el recorrido profesional. Después, en el aspecto técnico, ¿cómo has llevado empezar en Saldaña con el bolígrafo y el tintero y presentar cuando se despachaba, a los primeros pasos en el tratamiento de textos, a los ordenadores, después a la presentación por fax hasta la base gráfica?

V.R.: Cuando yo empecé en Saldaña, efectivamente, se escribía con pluma y además con tintero y había nada más que una máquina de escribir para hacer las certificaciones.

A.C.: ¿Y las notas simples no?

V.R.: Notas simples entonces había muy pocas.

A.C.: Es que yo me acuerdo que había una máquina de esas enrollables negras y se hacía una nota simple a la semana, o dos.

V.R.: Exactamente. En Reinosa más o menos lo mismo, en Villacarrillo ya sí empezamos el tratamiento de textos porque yo sustituí en Villacarrillo al que estaba entonces en la Junta, Juan Fuentes, y ya él había metido un embrión de técnica. En Tortosa ya estaba, porque Enrique Colomer, gran amigo y gran compañero, estaba avanzado en tema de informática y ya puso la informática en el Registro de Tortosa. Yo estuve con Enrique dos años. Cuando yo llegué a

Sevilla en el año 85 pues estamos igual que antes, con máquinas de escribir y no estaba nada informatizado. Ya en la Buhaira empieza el primer período de informatización, yo suelo guardar las grandes noticias siempre y tengo una carpeta donde las guardo y concretamente, el día que hicimos la primera inscripción con el nuevo programa, que la hizo un oficial que está actualmente en La Rinconada que se llama Jesús y que era informático del Registro 6, fue el vuelco del Registro. Nos costó al principio pero fue una tarea muy apasionante y por supuesto mejoró muchísimo la calidad del servicio. Ahora estamos avanzando en informática, como el Digreg con el Experi. Ahora tenemos la nueva fase de coordinación del Registro y el Catastro, que ahí, con todos mis respetos a todo el mundo, por supuesto, porque mi opinión es muy modesta, yo quiero hablar posteriormente del futuro de los registros.

A.C.: Claro.

V.R.: Ahí nos han metido un gol por toda la escuadra porque a nosotros no nos pueden imponer las reformas, nosotros tenemos que ser autogestionarios. Entonces a nosotros no han impuesto como referente el Catastro y, desgraciadamente, a día de hoy el Catastro no funciona. Por ejemplo, en Dos Hermanas nosotros hemos georeferenciado, me parece, a 30-35 fincas. Como no hemos podido conectar con el Catastro hemos mandado unas cartas con acuse de recibo a la Gerencia del catastro y nos la ha devuelto diciendo que no sirve, que en su momento cuando se aplique el Plan Informático Auxiliar, entonces habrá que darle cuenta a la Gerencia, con lo cual es un atraso absoluto. Y además hay ahí un aspecto jurídico y sustantivo importantísimo que han extendido a las fincas coordinadas con el Catastro el artículo 38 en el aspecto físico. Para mí, el artículo 38 de la Ley hipotecaria es fundamental porque no hay 34 sino 38 y el principio de la legitimación es vital. Ahí creo que nos han metido un gol bastante grande. Pero vamos, yo creo que se arreglará porque así no se puede seguir, ayer felicité a un compañero que también se ha jubilado ahora, Andrés Colorado, porque le han dado la Gran Cruz y fíjate Valencia, que he dicho al principio que la Comunidad Valenciana



es una de las más ricas de España, tiene los mismos problemas con el Catastro. Sin embargo, en Illescas, que es el compañero que viene a Dos Hermanas, Javier Aguilera, sí pueden coordinar con el Catastro. O sea que hay una disparidad de zona. En Toledo sí hay Catastro, en Sevilla no hay Catastro, en Valencia no hay Catastro y eso hay que arreglarlo. Y ya paso al futuro de los registros haciendo un prólogo. Yo he disfrutado en esta carrera lo que no está en los escritos. Yo me he sentido registrador desde el primer momento hasta el último y he disfrutado muchísimo, me ha gustado muchísimo mi carrera y la he disfrutado día a día y minuto a minuto. Tengo una fe en la carrera enorme, yo ingresé en el 74 y al año murió Franco, pese a todos los flagelantes, que aquí hay gente que se flagela con el látigo en la espalda cuando van a hacer una cosa o cuando van a hacer una reforma, nosotros hemos superado todo absolutamente. Cuando ingresé estaba de decano Antonio Leyva y después vino Narciso Fuentes, que por cierto lo sustituí en Bilbao, y después tuvimos un decano excepcional, para mí el mejor decano que he conocido y que creo que es muy

difícil que se repita que es Carlos Hernández Crespo. Hizo unas reformas totales de los registros, sacó el registro hacia el exterior...

A.C.: Un registro abierto a la realidad.

V.R.: Exactamente. Lo hizo de maravilla.

A.C.: Congreso de Barcelona.

V.R.: Exactamente en el Congreso de Barcelona en el año 1989, que en el último día cerró la puerta, echó a todo el mundo fuera y nos quedamos él y nosotros y nos cantó las cuarenta e hicimos todas las reformas. Yo sigo creyendo en la carrera pero ahora tenemos un problema tremendo y es que estamos muy divididos. Políticamente yo no diría que hay dos bandos, sino que creo que ya hay 4 o 5 bandos. Hay bandos por todos los lados con unas peleas a muerte, unas discusiones muy lamentables, hemos perdido el señorío, el saber estar, que ha sido propio de esta carrera porque esta carrera para mí es única y siempre ha habido entre los compañeros un trato exquisito y ahora te metes en la lista libre y da pena ver las cosas que escribe la gente, auténtica pena. Desde aquí yo quiero mandar un mensaje a las compañeras y

compañeros recientemente ingresados, los más jóvenes: El futuro sigue siendo nuestro, tenemos que tener una fe enorme en los registros porque damos una cosa que no la da nadie en España y que es la seguridad. Cuando nosotros decimos dos es dos y cuando decimos cuatro es cuatro. Eso no lo da nadie.

A.C.: Se llama bajo nuestra responsabilidad civil, pecuniaria ...

V.R.: y de todo. Pero sobre todo, Antonio, yo quiero recalcar el aspecto de la seguridad porque yo, por desgracia, he tenido que ir a muchos médicos, y mi familia también, y la diferencia que hay es abismal. Entonces tengo una fe enorme en el cuerpo y nadie se debe asustar porque digan lo que digan lo que hay que seguir es teniendo fe en el cuerpo y el Registro se tiene que reformar. El Registro de la Propiedad se tiene que reformar y tenemos que tomar ejemplo de nuestros compañeros los Registros Mercantiles por las reformas que han hecho. Yo llegué a llevar el Registro Mercantil de Sevilla en la época de Joaquín Lanza, que en paz descansa, en unión de Manolo Ridruejo antes de que llegara Luis Selva y el Registro Mercantil, que estaba en la calle Marqués de Paradas, era un registro manual y ahora cualquier registro mercantil es un ejemplo a seguir por todos. Además, han tenido la enorme virtud y el enorme mérito, que hay que dárselo y yo se lo doy con muchísima alegría, de hacer ellos las reformas, a ellos no se las han impuesto. Ellos han autogestionado las reformas. Nosotros tenemos que llegar ahí. Tenemos que hacer una reforma integral del Registro de la Propiedad porque el Registro de la Propiedad está desfasado. Con las tecnologías que hay actualmente, nosotros tenemos que estar mucho más informatizados en todos los aspectos. Pero tenemos que hacer una reforma que sea consensuada, no impuesta por un grupo minoritario de compañeras y compañeros que se las imponga a los demás con nocturnidad y alevosía. Nos tenemos que sentar en una mesa y decir: el registro hay que reformarlo en esto, en estoy en esto y entonces nombrar una comisión que represente a todos los sectores del cuerpo, a los mayores, a los medianos ya los jóvenes, hacer las reformas. Necesitamos esas reformas. El Registro de la Propiedad tiene que salir más a la calle, tiene que ofrecer más datos, pero además

a tiempo real, y nuestras técnicas tienen que ser unas técnicas totalmente informatizadas. Si hacemos eso y la Administración responde, el poder judicial con las presentaciones telemáticas y el Notariado está respondiendo, yo creo que nosotros tenemos un futuro envidiable y no tenemos que tener problema de ningún tipo. Ahora, eso sí, las reformas hay que hacerlas.

A.C.: ¿Qué tal han sido tus relaciones con el Notariado?

V.R.: Mis relaciones con el Notariado han sido muy buenas.

A.C.: No ya en el aspecto personal, sino profesionalmente.

V.R.: Profesional. Yo tengo una máxima que dice que los notarios están para hacer escrituras y los registradores para hacer inscripciones, con lo cual yo me he llevado perfectamente bien con todo el mundo y yo no he tenido problema con un solo notario. He tenido en mi vida dos recursos: un recurso aquí, estando en el 6, que quisieron poner un cementerio privado y les dije que no inscribiría un cementerio y, claro, me pusieron un recurso. Después desistieron y se arregló la cosa. No se inscribió el cementerio, por supuesto, que era lo que yo quería. Yo me he llevado muy bien con los notarios, en Saldaña Arturo Yáñez, que fue mi primer notario, una amistad entrañable; Jorge Laoz en Reinosa; en Villacarrillo, Pepe Maroto; en Tortosa había cuatro notarios y aquello ya era inabarcable porque era enorme. Y después en Sevilla he tenido unas relaciones muy buenas con el notariado. Yo no he tenido problemas con ningún notario. Cuando he tenido algún problema lo he llamado y hemos hablado en plan de amigos y de compañeros y se han resuelto sin ningún tipo de problema. Si yo me he equivocado, me ha dicho: “Pues esto es ... “ y yo me he dado cuenta que me he equivocado, pues nada. Y después, personalmente, me llevo muy bien con un grupo de notarios, que ya hablaremos después de este tema. Pero yo con el Notariado me he llevado muy bien y creo que nos debemos llevar muy bien con el Notariado porque yo he estado en el Registro de la Propiedad muy urbanístico y entre lo que es un documento público otorgado por un notario, autorizado por un notario, y un documento privado o público, como puede ser una reparcelación, etc. etc.,

hay una distancia tremenda. Entonces yo abogo por que sigan existiendo una relaciones magníficas con el Notariado porque el notario es un profesional exactamente igual que nosotros, tiene la misma preparación, se ha estudiado los mismos temas y tiene unos conocimientos de Derecho como nosotros. Somos las dos patas de una mesa. Ellos dan fe de unas cosas y nosotros de otras y nos tenemos que llevar a la fuerza bien y si nos llevamos mal, sería malo para ellos y para nosotros.

A.C.: Y algo más íntimo: personal, aficiones, familiar y lo que tú digas. Algo que no sepa la gente más joven porque los que tenemos cierta edad ya conocemos muchas cosas pero algo personal, familiar, aficiones.

V.R.: Nací en Sevilla y eso me ha marcado. Nací en la Plaza de la Encarnación, que entonces era un sitio muy céntrico. Yo soy muy sevillano, tremendamente sevillano y tengo las grandes aficiones de Sevilla. Las aficiones de Sevilla son la Semana Santa y los toros. El fútbol es la otra gran afición de Sevilla pero a mí el fútbol no me gusta. No me gusta absolutamente nada, o sea, no puedo aguantar un partido de fútbol porque me aburro totalmente. Pero sin embargo sí me gusta muchísimo la Semana Santa, no me pierdo ni un solo día. Pese a mi edad, yo salgo todos los días del Domingo de Ramos al Sábado Santo. Yo empiezo a ver Semana Santa cuando sale la Paz y me recojo cuándo entra la Soledad de San Lorenzo el Sábado Santo.

A.C.: ¿Alguna cofradía en particular tienes más devoción, afición?

V.R.: Yo tengo predilección por dos cofradías marcadas por mi infancia: la Amargura, que era la hermandad de mi madre y la Esperanza Macarena.

A.C.: Que es el Domingo de Ramos, ¿no?

V.R.: El Domingo de Ramos, que está en San Juan de la Palma, que entraba por la plaza de la Encarnación, doblaba por Los Alcázares, paraba en el convento de Santa Ángela... Y después la Macarena. La Macarena pasaba y sigue pasando por la Plaza de la Encarnación. Yo soy de las dos Hermandades, de la Amargura y de la Macarena, pero además, tanto la Amargura como la Macarena las tengo presente las 24 horas del día. Cuando tengo cualquier problema, echo mano de la Macarena y la Amargura y hasta ahora me han dado muy

buen resultado. Pero a mí me gustan todas las cofradías. Me gusta mucho el Cristo del Calvario, que para mí es un crucificado de muchísima talla y además a este Cristo hay que verlo en sitios clave, como es Castelar, la Plaza del Molviedro, Doña Guiomar. Y otra cofradía que también es cercana a mi barrio de nacimiento en la Plaza de la Encarnación es la Sagrada Mortaja, que ésa es de Viernes Santo. A la Sagrada Mortaja hay que verla por Doña María Coronel cuando viene con las luces apagadas, con el muñidor tañendo la esquila.

A.C.: Emocionante.

V.R.: Emocionante. Con 18 ciriales. Es otra gran fe.

A.C.: Es que es muy bonito tener fe y afición.

V.R.: Yo tengo mucha fe y mucha afición. Y gracias a Dios, cada día que pasa tengo más fe y más afición. Vaya misa nada más que los domingos y los domingos vaya misa en los Paúles, que está en la calle Pagés del Corro, a las 10:30 estoy yo. Yo disfruto en la misa y me reconforto en la misa y siento una fe enorme y eso me da fuerza para la semana.

A.C.: Es una suerte. Y otra cosa, el de Ronda se llama Cayetano. ¿De toros qué?

V.R.: Yo soy un gran aficionado a los toros porque mi padre era veterinario.

A.C.: Joselito, Belmonte, Curro, Camino, Ordóñez o Dominguín?

V.R.: Ahora te lo diré. Yo quería ser torero y mi padre estaba entonces de veterinario en el matadero de Sevilla, que estaba en la calle Ramón y Cajal, que ahora lo han convertido en teatro, creo que es un teatro de Távora. "Pues vamos a hacerle torero". Entonces se puso de acuerdo con los matarifes. En este caso era un toro viejo y estaba encerrado en un toril y entonces me amarraron una cuerda, yo no me di cuenta, y me echaron dentro. Yo iba con mi muletilla y mi estoque de madera para dar unos pases. En un momento el toro me comía vivo y tiraron de la cuerda. Cuando yo vi al toro de cerca ya me olvidé de ser torero. Cuando yo era un niño en Sevilla abrían las puertas cuando entraba a matar el último matador y entonces no tenía medios económicos. Después en Madrid, cuando preparaba la oposición, mi maestro Juan Sevillano decía que los ojos del opositor tenían que aclararse los domingos y entonces yo iba a Las Ventas a la mítica andanada del 8,



gracias a dicha andanada hoy hay toros.

A.C.: Lo que llamaban los perritorios.

V.R.: Exactamente, o los medio toros, que es lo que son ahora. Pero sin embargo ahora hay que guardar un recuerdo enorme al matador recientemente fallecido Víctor Barrio, que como taurino que soy le mando a su señora, que ayer por cierto sacaron un reportaje magnífico...

A.C.: ¿Le viste actuar alguna vez, que ha muerto tan joven, con 29 años?

V.R.: Sí lo he visto, pero ayer lo que me impresionó, fue que grabaron dos veces, antes de iniciar la corrida y después, el comentarista que está retransmitiendo ahora San Fermín pusieron una entrevista a la mujer de Víctor Barrio y fue impresionante.

A.C.: La entereza de la mujer.

V.R.: Exactamente, una entereza y sobre todo un conocimiento de lo que es el mundo del toro porque es que no hay derecho que los taurinos estemos perseguidos por un grupo minoritario, que en la plaza de toros hay 24.000 personas y fuera pegando voces hay 100 personas. Pero en fin, es lo que tenemos. Sobre preferencias, yo llegué a ver a Antonio Ordóñez en su

última época y a Luis Miguel, también. Al torero que he visto, que he disfrutado y que me ha hecho a mí ser un gran aficionado es Paco Camino. Yo reconozco que Curro y Paco Camino marcaron una época pero yo soy caminista. Vamos, soy currista porque a mí me gusta como buen aficionado ver los toros pero me llena más Paco Camino por una sencilla razón: un registrador tiene 100 escrituras para inscribir

y no puede despachar cinco y 95 no despacharlas, y Paco Camino de 100 toros toreaba 95 y Curro de 100 toros toreaba 5. Muy bien pero nada más que cinco. Lo que pasa es que en Sevilla no ha entrado Paco Camino. Sevilla es una plaza muy especial porque Sevilla es muy especial y yo soy sevillano. Entonces entró Curro y no entró Paco Camino. Paco Camino sin embargo es un torero de Madrid. Yo le he visto la famosa Corrida de Beneficencia cuando se encerró con siete toros que ha sido lo mejor que yo he visto en los toros. Cuando me vine a Sevilla me hice abonado de La Maestranza y tenía dos sillones del tendido. Y en Sevilla he estado abonado hasta que me dio el desprendimiento de retina. En Sevilla he visto grandes corridas de toros. Del torero

actual hay un torero muy bueno que torea muy bien, con mucho pellizco, que es Morante. Hay otro gran torero que este año ha hecho una faena excepcional en San Isidro, que es José María Manzanares hijo. El padre era un monstruo también. Y ahora hay un torero que le vi al principio y no me gustó mucho pero ayer precisamente en San Fermín, en Pamplona, dio un paso cambiado por la izquierda que es el peruano, Eduardo Roca Rey, que fue un impresionante. O sea, el toro está sufriendo una crisis muy grande porque la época en que yo empecé a ver toros estaba Diego Puerta, estaba Paco Camino, estaba el Viti, estaba Jaime Ostos y había una lista de toreros enorme. Actualmente todo queda reducido a tres o cuatro. Se me ha olvidado destacar al torero más creativo del momento actual, que es un paisano tuyo, un extremeño, que es Talavante. Talavante tiene gran cabeza para el toreo y sobre todo es muy creativo. Cuando el toro se viene encima y tú te crees que no le va a hacer nada o se va a quitar, te saca una revolera o te saca un paso cambiado o un farol y eso no está al alcance de cualquiera. Yo me he retirado, lo que es físicamente, de ir a los toros. Ahora estoy suscrito a Canal+ como es lógico, que por cierto Canal+ me hizo una canallada porque yo me inscribí en Canal+ para ver los toros y me quitaron los toros y me metieron todos los partidos de fútbol.

A.C.: Y la NBA y rugby y beisbol.

V.R.: Me metieron la liga italiana, la francesa, la alemana y la holandesa y no había toros. Entonces ya por fin he conseguido otra vez el canal de toros y yo estoy viendo el canal de toros, que está en el 67, los ratos libres que tengo los estoy viendo todo el día.

A.C.: Viajes

V.R.: y después, a mí y a Pili nos gusta muchísimo viajar. Hemos sido unos grandes viajeros. Hemos viajado por toda Europa. Nosotros hemos estado en Francia 5 o 6 veces, en Italia, en Inglaterra, en Suiza, Países Nórdicos... En fin, en toda Europa. Hemos ido a Estados Unidos de América y a Canadá. África no la conozco, yo no paso de Ceuta bajo ningún concepto. Y ahora por la edad y la movilidad que la tenemos reducida, hacemos 3 ó 4 viajes al año por España. En Andalucía tengo una preferencia absoluta: hay dos ciudades emblemáticas en Andalucía, que son Granada

y Sevilla, y dos ciudades tremendamente profundas, las más profundas que tiene Andalucía, que son Córdoba y Cádiz. Yo voy a Córdoba con muchísima frecuencia. No con la frecuencia que yo quisiera

últimamente por el tema de la vista pero yo he estado yendo a Córdoba normalmente 2 ó 3 veces al mes. Siempre me he encontrado a las mismas personas: Antonio Palacios (Padre) y Juan José Jurado. Pero nosotros íbamos de incógnito y en verano, porque ahora estamos nosotros en el Puerto de Santa María, vamos a Cádiz y Cádiz es la otra ciudad profunda de Andalucía, el casco antiguo de Cádiz. Nuestras aficiones las hemos compartido: los toros, la Semana Santa y los viajes.

A.C.: Di algo de la peña gastronómica que animaste y creo que fuiste fundador.

V.R.: He tenido muy buenas relaciones con la gente y he sido miembro de muchísimas peñas, tanto en Saldaña, en Reinosa, en Villacarrillo, y aquí en Sevilla iniciamos una peña que yo la llamo "La peña de la isla" que nace con Fernando Álvarez Gómez, amigo entrañable y compañero, Manolo Ridruejo, amigo entrañable y compañero, y un notario, Luis Barriga, y yo el cuarto. La primera comida la hicimos en Mairena del Aljarafe, en un restaurante del que no me acuerdo el nombre, y después la instituímos en el restaurante "La isla" cuando la llevaban los Zamorano, porque ahora "La isla" ha cambiado de titular. Entonces esa peña fue engrandeciéndose cada vez más por parte de los registradores, aparte de los tres fundadores (Manolo, Fernando y yo), entraron Antonio Carapeto, Santiago Molina y de los notarios, aparte de Luis Barriga, entró José Manuel Monte, José Luis Lledó y el añorado Antonio Rosado.

A.C.: Sí, señor, añorado.

V.R.: Añorado y recordado. Esa peña es magnífica. Ahora, como está la cosa un poquito más tiesa, pues en vez de a "La isla", cuando nos toca la comida, que es mensual, pues el que la hace organiza la comida donde quiere.

A.C.: Pero tú te mantienes fiel a...

V.R.: Yo me mantengo fiel y mi turno es en marzo y lo organizo en "La isla".

A.C.: Un solomillo a la sartén.

V.R.: Exactamente. Para mí esa peña es fundamental, es una peña entrañable por la cantidad de años que

llevamos.

A.C.: Ya lleva más de 25 años, ¿no?

V.R.: La peña esa tiene más de 20 años.

A.C.: O quizá tenga más de 25.

V.R.: No, no.

A.C.: A ver si yo soy de los últimos, que yo llevo 8.

V.R.: Del 95, 21 años. Yo propicio y lo he dicho públicamente que la peña hay que abrirla. Y por supuesto que ahora, cuando esté jubilado, yo quiero crear una peña gastronómica que los registradores de Sevilla nos reunamos una vez al mes a comer.

A.C.: Bueno, hubo un embrión. ¿Te acuerdas de aquella que hizo Quico Capitán?

V.R.: Exactamente, con Quico Capitán.

A.C.: Dos o tres veces se hizo.

V.R.: Yo quiero instituir una comida mensual, por supuesto salvando el verano porque Sevilla se acaba en mayo y empieza otra vez en septiembre, una comida mensual de registradores. Libremente el que quiera va y el que no quiere no va. Y por supuesto hay que tener un sitio fijo.

A.C.: Eso es importante.

V.R.: Es básico. Creo que los compañeros y las compañeras tenemos que compartir al mes mesa y mantel y hablar.

A.C.: Está muy bien. Di algo que se te ocurra más, si quieres, porque hemos tocado casi todo.

V.R.: Pues yo estoy muy agradecido a mis compañeros y mis compañeras. Yo he dicho alguna vez, y lo vuelvo a repetir hoy, que nuestro mejor patrimonio, nuestro mejor capital social somos los registradores y las registradoras.

A.C.: Sí, quizá el capital humano es lo más importante de la carrera.

V.R.: El capital humano, sin lugar a dudas, es lo más importante. Y yo quiero decirlo en mi despedida ya oficial, aunque no faltará nunca porque no he faltado nunca salvo en imponderables porque yo creo que no me he perdido ninguna asamblea ni ninguna reunión.

A.C.: Bueno, esa es una cosa que no hemos zafado pero también has sido cargo colegial algunas veces.

V.R.: He sido cargo colegial en Saldaña, he sido

delegado provincial en Tarragona y en Sevilla cuando era decano Eduardo Ruiz del Portal. Vaya contar una anécdota muy buena de Eduardo. A mí me llamaba Eduardo, que estaba entonces en Córdoba, los domingos por la noche a última hora. Eduardo, que era un amigo entrañable, siempre recordado, era muy sevillista y el domingo por la noche cuando ganaba el Sevilla todo era un placer. Ahora, cuando perdía el Sevilla me echaba una bronca que no veas. Después he sido delegado provincial con Manolo Ridruejo y también he estado en la junta me parece que 12 años. Yo he hecho lo que he podido, no he hecho más porque no he podido.

A.C.: Con Manolo Martín también estuviste, ¿no?

V.R.: Claro, con Manolo Martín también he estado. En fin, yo he hecho todo lo que he podido, más no he podido. Quiero finalizar en primer lugar, con un recuerdo para los compañeros grandes que se nos han ido éste último año, Severiano Montero; Salmantino de Pro, compañero por antonomasia; Mauricio Martín Moreno, un señor de Sevilla que salía en El Silencio y Carlos Collantes, una persona excepcional. En segundo lugar, un recuerdo a mis dos compañeras actuales en Dos Hermanas, Marta Ruiz y Paloma Villalobos, nos hemos llevado muy bien, pese a la diferencia de edad. En tercer lugar un saludo a Juan Escudero Ruíz, un señor y un Registrador como Dios manda. En cuarto lugar, conmigo el mes siguiente, se ha jubilado Eduardo Fernández

Galbis, Eduardo es el que más sabe, es un tanque. Pero yo quiero destacar, el aspecto humano, es una persona que está contigo a las duras y las maduras.

Por último, quiero recordar que el alma del Decanato de Andalucía Occidental, es Inmaculada, llame a la hora que llame, Inmaculada atiende con una sonrisa de oreja a oreja. No sabemos lo que tenemos con Inmaculada.

V.R.: Yo quisiera terminar si me lo permiten...

A.C.: Claro que sí.

V.R.: Porque hay una frase que yo tengo registrada a mi nombre en el Registro de la Propiedad Intelectual y quiero terminar con mi frase emblemática: Esto es una carrera y lo demás son meras colocaciones.

A.C.: Sí, ya lo verás. Muchas gracias, muy bonito, muy bien.

REGISTROS DE LA PROPIEDAD
Y REGISTRO MERCANTIL





*Manuel Ridruejo Ramírez
Decano Territorial de Andalucía
Occidental*

UNA CARRERA

NUNCA PENSÉ QUE ME TOCARÍA ESCRIBIR ESTAS PALABRAS. NO SE ME HABÍA PASADO POR LA CABEZA QUE, SIENDO DECANO, TUVIERA QUE DESPEDIR A UN COMPAÑERO COMO VÍCTOR. EL TIEMPO PASA Y A VECES NO SOMOS CONSCIENTES, O NOS GUSTARÍA QUE SE PARASE, O CONGELARLO, EN ALGUNOS MOMENTOS O CON ALGUNAS PERSONAS CON LAS QUE SOMOS ESPECIALMENTE FELICES.

Nos queda el consuelo de conservar su ejemplo y guardar en la memoria el privilegio de haber compartido extraordinarios momentos y haber forjado una manera única de entender la profesión gracias a compañeros como él. Forma parte de una generación extraordinaria de registradores que ejercieron en este Decanato y que marcaron la entrañable manera de relacionarnos en el mismo. Eran amigos antes que compañeros y así lo transmitían.

Para referirme a Víctor como profesional no utilizaré la expresión “registrador de a pie”, la cual no he llegado a entender y además creo que puede ser

incluso desafortunada en algunos momentos en que pueda denotar jerarquías donde no existen. Él era un Registrador devoto de su profesión, que creía en el trabajo diario y en el compañerismo mejor entendido como medio para defenderla, como el único y adecuado para servir a los demás, sin dejar de ser un jurista brillante. Está condecorado con la Cruz de San Raimundo de Peñafort aunque el reconocimiento para él resultaba accesorio. Le gustaba la oficina, compartir momentos con el personal, con los usuarios o profesionales que acudían al despacho y con los compañeros con los que era de café diario, más de una comida, muchas confidencias y aún más risas. No se perdía una, ni a las buenas, ni a las malas. Siempre estaba. Tenía predilección por los registradores que empezaban y se caracterizaba por su buena relación con los notarios con los que compartía distrito. Le escuché más de una vez decir que nosotros éramos nuestro mejor patrimonio. Todos le querían, y le querían mucho. En definitiva, entendía la vida como nadie.

Cuando hablaba de la profesión de registrador todo lo resumía en una frase: “Nosotros tenemos una carrera”. Era único sintetizando cualquier concepto con una facilidad pasmosa y con gracia hasta decir basta. Si apelaba a “la carrera” lo podía hacer tanto para alabar las bonanzas de nuestra profesión, como





para señalarnos a los recién llegados las responsabilidades que teníamos que asumir sin aliviarnos lo más mínimo, como el más honrado de los costaleros de un paso. Porque teníamos una carrera y eso eran palabras mayores. ¡Cuántos como Víctor hacen falta!

Tenía muchas frases geniales, en pleno agosto te decía: “en España sólo funcionamos nosotros, la Benemérita y el Corte Inglés”. Cuando había alguna resolución o alguna disposición legal que cumplir lo tenía claro, “el que tiene el tambor es el que lo toca”. Era un servidor de la Ley.

En el Decanato ha representado todas las virtudes que deben presidir el ejercicio de la profesión: trabajo, responsabilidad, compañerismo y mucho compromiso. Ha participado siempre de manera activa, durante muchos años en distintos cargos de la Junta Territorial o, ya más cercano a la jubilación, en otro plano. Como jubilado ha seguido participando en la actividad del Decanato, nunca ha perdido el contacto, siendo útil al cuerpo de Registradores hasta el último momento. No fue Decano porque no quiso. Huía de protagonismos

porque era una persona muy humilde y además era un auténtico caballero.

Nos deja un registrador ejemplar y una mejor persona. En estas líneas he intentado reflejar lo que ha significado sin entrar en todo lo que se puede escribir de él por riesgo a extenderme demasiado. Basta decir que para mí era como de mi familia, lo conozco desde que tengo recuerdos y he sido beneficiario de su afecto a través de la gran amistad que siempre ha tenido con mi padre. Llegaron a ser como hermanos.

Yo lo recordaré siempre con el abrazo que, entre lágrimas, me dio el diecisiete de diciembre de 2009 junto a la portería del edificio de la Buhaira cuando salió la nota de mi segundo ejercicio. Se estaba cumpliendo un sueño y cuando me acuerde de él, nunca despertaré de ese sueño.

No quiero terminar sin dedicar el último párrafo a su familia. A Pilar, su mujer, y a sus hijos, Carolina y Víctor. Pueden estar muy orgullosos y nosotros muy agradecidos. Ahora Víctor descansa y los cuida junto a su Esperanza Macarena.



*Eduardo Fernández Galbis
Registrador jubilado*

Querido amigo Víctor

Cuando en el año 2016 tuve la ocasión de colaborar con la revista “La Buhaira” en el justo y merecido homenaje que te dedicó con motivo de tu jubilación, jamás pude imaginar que casi nueve años más tarde tendría que afrontar la dolorosa tarea de escribir tu obituario. Aunque siempre es una satisfacción redactar unas líneas para glosar las virtudes que adornan a un entrañable amigo y compañero, esa labor se torna muy penosa cuando se realiza como elegía en la que se lamenta la muerte de una persona.

Precisamente aquel artículo en nuestra revista me servirá de guía para recordar ahora tu vida, todo tu inmenso quehacer como registrador de la propiedad y la humanidad y el señorío que presidió tus actuaciones, tanto a nivel profesional como de relaciones sociales, sublimado para quienes tuvimos la dicha de gozar de tu profundo sentido de la amistad. Valiéndome de aquel escrito además de lo entonces dicho, añadiré los ratos vividos en nuestra tertulia y tantos otros acontecimientos compartidos con posterioridad.

Conocí a Víctor en 1985, cuando, tras un periplo por otras tierras (Saldaña, Reinosa, Villacarrillo y Tortosa) consiguió la titularidad del recién creado Registro número 6 de Sevilla, logrando así retornar a su querida y siempre añorada tierra natal. Porque Víctor era, ante todo y sobre todo, un sevillano de pro, amante y orgulloso de su ciudad, en especial de

esa Plaza de la Encarnación que le vio nacer, de su devoción por las Hermandades de la Amargura y de la Esperanza Macarena y, en general, por la Semana Santa que tanto le gustaba. Sin olvidar, asimismo, otra de sus grandes pasiones: el toreo. No sólo fue siempre un asiduo asistente a las ferias taurinas, ya fuera la de Sevilla, la de El Puerto de Santa María o la de Jerez de la Frontera, acudiendo regularmente a sus plazas de toros hasta que sus problemas de movilidad lo reconvirtieron en telespectador de las corridas, sino que era además un magnífico conocedor del arte de Cúchares, enamorado de los toreros artistas, en especial de su admirado Paco Camino, de igual modo que criticaba a aquellos otros que basaban su arte en el tremendismo del riesgo más que en el mando de la lidia.

Nuestra amistad, desde aquel momento inicial, se vio acrecentada notablemente cuando en el año 2000 me vine a Sevilla, al convivir en el mismo edificio y compartir aquellos desayunos en “La Monumental” ... mientras duraron. Y, por otra parte, tuve la suerte de coincidir con él cuando Manolo Ridruejo fue elegido como Decano Territorial y nos llamó a ambos para formar parte de su Junta Directiva.

Al volver a leer la entrevista que en su día le hizo la redacción de “La Buhaira” me he dado cuenta que en muchos aspectos nuestras vidas han guardado un cierto paralelismo. En primer lugar, los dos nacimos en el mismo año de 1946 y en un día 11 -él de marzo, yo de

abril-. Ambos pensamos al principio en ser Abogados del Estado, aunque pronto optamos por preparar las oposiciones de registros, si bien, como fracasamos en nuestra primera intentona, también nos examinamos de notarías en Barcelona, pero en convocatorias distintas, y obviamente sin éxito. Por fin ingresamos en el Cuerpo de Aspirantes en la segunda ocasión. Y, por último, tanto uno como otro hemos formado parte de uno de los dos Tribunales de la oposición a notarías que se celebraron en esta Ciudad en 1996.

Como son ya muchos los compañeros que han ingresado después de su jubilación y que, si bien han estado destinados en alguno de los Registros demarcados en Andalucía Occidental, no han tenido ocasión de conocerlo en su faceta profesional, les diré que fue siempre un destacado ejemplo de lo que debe ser un registrador: Trabajador incansable, siempre en constante aprendizaje para adaptarse a las nuevas tecnologías que se han ido incorporando a nuestras oficinas (desde que comenzamos con libros encuadernados y asientos escritos a mano hasta llegar a los libros de hojas móviles, el programa Exporior para los ordenadores y el uso de la firma electrónica) y que en todo momento procuró y consiguió mantenerse al día en su preparación jurídica, aunque lograrlo haya presentado para todos los de nuestra generación una especial dificultad, ya que tras un periodo inicial de calma, donde los conocimientos adquiridos en los años de oposición conservaban su básica vigencia, hemos llegado a la actual vorágine de legislación, jurisprudencia y doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica (antes de los Registros y del Notariado) en permanente evolución, no siempre por medio de normas o interpretaciones claras en su técnica jurídica o en su expresión sistemática o gramatical, fenómeno que hoy en día sigue siendo un quebradero de cabeza en vuestro trabajo, como bien sabéis.

Víctor siempre fue admirado y respetado por todos sus compañeros, por varios motivos, todos de peso. Era un magnífico organizador de la oficina, un verdadero amigo del personal auxiliar de los distintos registros que ha servido como titular, interino o accidental, una persona abierta en todo momento a los usuarios del servicio registral y a los notarios, autoridades, abogados o procuradores, que acudían a él sabiendo que



encontrarían un jurista excelente capaz de hallar la solución equitativa y el consejo jurídico más adecuado para solucionar los problemas que la titulación presentada ofreciese. Y, sobre todo, era un leal compañero, querido por todos los que buscaran en él una ayuda en cuestiones profesionales o a la hora de encontrar un sustituto por vacaciones, enfermedad u otras causas. A los dos nos preocupaba que ahora puedan plantearse entre compañeros problemas por las sustituciones, cuando antes el peso de la amistad recíproca eliminaba todo conflicto.

De su amor a nuestra carrera, puedo dar fe personalmente, como tantos otros registradores, al igual que de sus preocupaciones sobre su futuro, afrontando con serenidad y sentido común los nuevos desafíos que la sociedad demandaba, pero siempre con el firme convencimiento de la innata defensa de la función registral como protectora de la seguridad jurídica, principio constitucional tan fundamental en un Estado de Derecho. Por eso no dudó en defender la institución registral en los momentos en que, tantos como él, considerábamos que se estaba poniendo en peligro con las modificaciones sustanciales proyectadas, sin una explicación clara y convincente de las razones que pudieran justificar semejantes innovaciones.

¿Y cómo era Víctor como amigo? Como otros muchos, debo confesar que también cometí el craso error de juzgarlo como una persona seria, poco habladora, seca y distante. Gracias a Dios, a medida que fue progresando nuestra amistad, no tardé en descubrir mi equivocación, porque Víctor era una persona amable, noble, de fluida y amena conversación, y con un fino sentido del humor, de ese humor ajeno a la risotada fácil y cercano a la ironía, y que lo que yo había considerado



chasquido de dedos como gesto equivalente a “menudo personaje” o en lenguaje vulgar a “tela marinera”. Y cómo olvidar la frase tan taurina de “una larga cambiada” para calificar a aquellos personajes enormemente hábiles para eludir cualquier responsabilidad.

Al igual que en su día hice públicamente, quiero reiterar, aquí y ahora, mi eterna gratitud porque, en un momento en que la salud me jugó una mala pasada, no dudaste en organizar un equipo de compañeras que, contigo, os hicisteis cargo de mi Registro durante los varios meses de mi forzada ausencia. Esas son las cosas que nunca se pueden olvidar y que demuestran tu profundo sentido de la amistad, de ese afecto personal, puro y desinteresado —como define la amistad la Real Academia— que a lo largo de toda tu vida nos demostraste a tantos.

Dice una célebre estrofa de Antonio Machado que “todo pasa y todo queda”. En esta vida pasaste dedicado en cuerpo y alma a tu familia, haciendo el bien a todos, sirviendo de modelo de honradez y laboriosidad en tu profesión y concediéndonos a quienes considerabas tus amigos disfrutar de tu compañía y afecto, ¿Y qué queda? El perenne recuerdo de tu bonhomía, de tu entereza a la hora de afrontar las dificultades que la vía te deparó y de tu afecto y cercanía.

Querido Víctor, haber gozado de tu amistad ha sido para mí el mayor honor. Siempre te recordaré como esa persona fiel en que pude depositar toda mi confianza. Y aunque siempre te tendré presente en mis oraciones, estoy seguro que el Señor te habrá dado el merecido descanso por todo el bien que has hecho. A tu esposa Pili y a tus hijos reiterarles mi plena disposición para colaborar en todo aquello que necesiten en este difícil trance.

Un abrazo y ¡hasta siempre, amigo!

una actitud circunspecta y reservada era solamente su método para juzgar con prudencia y ponderación a las distintas personas con que ha ido coincidiendo en su vida, a muchas de las cuales, con esa socarronería que le caracterizaba, iba calificando y aplicándoles su original y jocosos apelativo, no como un puya descalificadora, sino como una forma de identificar, expresiva y sintéticamente, conductas y actitudes, de un modo que a mí me recuerda a la filosofía de Séneca, no del gran pensador cordobés, sino del célebre personaje creado por José María Pemán.

Una vez jubilados, nuestro punto de encuentro fue la tertulia en la Cafetería José Luis en la Plaza de Cuba, de la que comenzaron formando parte otros queridos compañeros como Juan Escudero, Miguel Díaz Navarro, Manolo Ridruejo, o Carlos Marín. Desgraciadamente la muerte nos privó de la compañía de Juan y Miguel y, ahora de Víctor, y, por motivos personales, se han alejado Carlos y Manolo. Por eso, comprenderás la nostalgia que me invade cada vez que paso por aquel lugar donde todos los miércoles nos reuníamos para hablar y chismorrear de todo lo divino y lo humano, acompañados de unos vinos y siempre tú con un montadito de salmón. Además, el hecho de veranear ambos en El Puerto de Santa María, nos permitía prolongar el contacto durante los meses de estío.

En nuestra tertulia gozábamos de tu agradable y sapiente conversación, adornada con algunas expresiones peculiares que te han caracterizado, como esa frase “Martín, Martín” para aludir a la necesidad de pagar —que tanta alergia produce a algunos—, o tu típico

En memoria de Don Víctor

ANTES QUE NADA, NUESTRO MÁS SINCERO AGRADECIMIENTO POR OFRECERNOS
LA OPORTUNIDAD DE PODER PLASMAR EN ESTE PAPEL NUESTRO SENTIR Y RENDIR
UN HUMILDE Y SINCERO HOMENAJE A LA MEMORIA DE DON VÍCTOR

Hoy nos parece mentira
que le estemos despidiendo
pero esto no es un adiós,
sino solo, un hasta luego;
porque una persona no muere
mientras exista una sola,
que sostenga su recuerdo.

Y aquí somos más de una
que atesoramos momentos
y vivencias compartidas
pese al transcurrir del tiempo.

Porque fueron veinticinco
los años que nos unieron
y por muchos más que pasen
no borrarán los recuerdos.

Si ahora cierro los ojos...
parece que le estoy viendo
trajeado en su despacho
trabajando sin aliento,
rodeado de papeles
resolviendo por teléfono
“lidiando” en el mostrador
como los buenos toreros.

Mañana, tardes y sábados
siempre el primero en llegar
un espejo al que mirarse
y al que poder imitar.

Hombre cabal y ocurrente,
entrañable y bondadoso,
detallista, solidario,
divertido y generoso.

Amigo de sus amigos,
de notarios y de jueces
sufrió sus enfermedades
y también lloró sus muertes.

Fue premiado su trabajo,
su constancia y su tesón
recibiendo la Cruz Distinguida
de San Raimundo de Peñafort.

Fueron muchas “chicotás”
hasta llegar hasta aquí,
fueron muchos los momentos
que le tocaron vivir;
pero cada “capotazo”
ha merecido la pena
porque han sido bendecidos
por su Virgen Macarena.

Y a ella hoy le pedimos
que le siga acompañando,
que interceda por nosotros
para seguir caminando;
y a usted, que recuerde siempre
que con cariño sincero
esta plantilla “de lujo”
SIEMPRE le echará de menos.



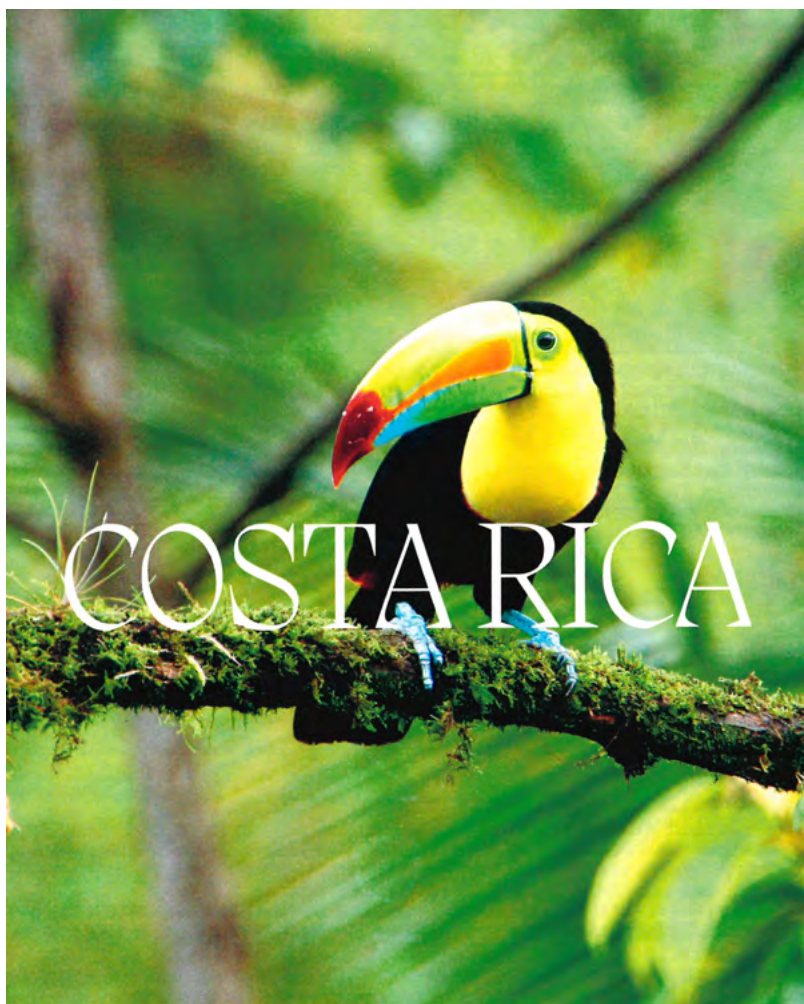
EL CONGRESO DE DERECHO REGISTRAL. *ACOTACIONES INGENUAS DE UN CONGRESISTA Y/O ACOMPAÑANTE*

Se ha celebrado este magno acontecimiento jurídico en el país centroamericano de Costa Rica. Según la publicidad turística es un sitio perfecto para explorar, relajarse y reconectar.

Del relato jurídico voy a prescindir, pues el congresista y/o acompañante no ha tenido tiempo de acercarse a escuchar las interesantes ponencias a desarrollar sobre estos dos temas: El Registro del siglo XXI y la protección de la zona marítimo-terrestre... En otro lugar u otro número de esta revista tendréis amplia información.

Nos trasladamos el día tres de diciembre. En ese país solo hay dos estaciones: lluviosa y seca. Ésta última generalmente es desde mediados de diciembre y dura hasta abril. El resto del año es la estación lluviosa.

El inicio no fue prometedor, precisamente. Ya sentados en el avión —de las líneas aéreas de España— nos informa el capitán que hay un problema, es preciso apretar los tornillos de un panel. Esto es necesario para volar con seguridad, después de varias informaciones, transcurridas dos horas, despegamos. Es posible que contrataran a Pepe Gotera y Otilio para arreglar esta importante avería. Y no es





muy alentador que el comandante –o capitán– nos diga que se tarda tanto porque hay problemas con el ajuste de los tornillos.

Llegamos al aeropuerto Juan Santamaría. Como íbamos con notorio retraso, el autobús –ellos lo llaman buseta– no estaba y se demoraba bastante y solo pasa cada media hora. Nos fuimos varios congresistas y/o acompañantes en taxi, tras leve regateo, hasta el hotel. Llegada rápida al hotel Cariari Hilton, *checking* rápido. Habitaciones, instalaciones y todo bastante avejentado (solo conserva el magnetismo del apellido de los dueños). Instalados nos trasladamos a un centro comercial muy cercano donde, en compañía de jóvenes registradores (más registradoras) comimos bastante bien en un restaurante de comida argentina. Después al hotel, reposo y descanso del congresista y/o acompañante.

Desayuno en el hotel, sorprende la escasez de fruta, dentro de un buffet más que discreto, con muchas carencias (y ausencias). Los acompañantes se desplazan en autobús en un largo viaje al volcán más alto de Costa Rica, el Irazú. Se trata de una larga caminata, apta según nos dicen para todas las edades, pero en medio de un temporal de viento –sobre todo– y ráfagas de

lluvia. Ambos fenómenos meteorológicos hacen que los acompañantes tengan una sensación –real– de frío. Lo mejor es que tras largo paseo no vimos nada. Una densa niebla nos impidió ver el volcán y sus hermosas vistas.

Para compensar y dado el grato ambiente atmosférico, estuvieron los acompañantes más de una hora en un recorrido panorámico en el que bordeamos una laguna y pasamos un frío del carajo. Regreso al autobús, disfruté de lindos paisajes de la provincia de Cartago. Paramos en un pueblo del que no recuerdo el nombre y visitamos una iglesia, en la que había muchos exvotos e imágenes de todas las vírgenes y patronas de todas las naciones de Hispanoamérica. En el programa decía que disfrutaríamos de un “delicioso almuerzo costarricense”. En efecto, al lado de la Iglesia había como una nave en la que había un largo mostrador en el que estaba la comida. Varias clases de arroz, carne de pollo y cerdo y pescado empanizado (similar a nuestro empanado), frijoles y poco más. Ello todo servido en grandes cantidades en un solo plato. De beber, el/los acompañantes se encontraron con la ausencia de cerveza o vino, ya que este establecimiento pertenece a la Iglesia y no se expende alcohol (que se bebió ¿en la

última cena o en las bodas de Caná?) y sí se disponía de algún preparado sin alcohol, té frío y agua.

La vuelta al hotel Cariari Country Hilton debería ser rápida, pues por la noche en el Centro de Convenciones era la fiesta de Apertura del Congreso. Pero no fue todo lo rápido que era deseable, en Costa Rica es normal ver en las carreteras, no vi ninguna autopista, carteleras de límites de velocidad de 60 km/h. En consecuencia casi tres horas de trayecto y llegada tarde a la fiesta de apertura.

Con rapidez el acompañante y/o congresistas nos cambiamos del atuendo informal al de media gala. Pero en la puerta del hotel nos encontramos con que no teníamos medio de transporte y el que llegara tendría mucha demora. Después de varias opciones, optamos por ir caminando el corto trayecto. Una vez recibidas las acreditaciones nos integramos en la fiesta, ya comenzada. Hubo varios discursos de bienvenida, de ofrecimiento, de agradecimientos, etc., etc., de políticos y de juristas, españoles, costarricenses y de otros países. Ya no nos sorprendimos cuando en los mostradores de bebidas no había cerveza y el vino blanco se agotó muy pronto. Sólido, escaso y de mediana calidad. Regreso, tras los bailables, al hotel, de nuevo caminando.

Al día siguiente, tras el desayuno, nos trasladamos en el autobús a la provincia de Punta Arenas. Más de dos horas de camino, paisajes de un verdor asombroso y vistas al océano muy hermosas. Hicimos una parada para el avituallamiento y alivio de la próstata y llegamos a una especie de complejo hotelero, de ocio y de disfrute de una hermosísima playa, pero por la vegetación y colorido, más que por la calidad de la arena de la playa, propiamente dicha. Muchos congresistas y/o acompañantes se instalaron de momento en la playa para disfrutar de la temperatura y de las profundas aguas azules del Pacífico. El que suscribe y su fraterno acompañante se refugiaron de los rayos inclementes de Febo y en una terraza con vistas magníficas degustaron, a la sombra, varias cervezas locales.

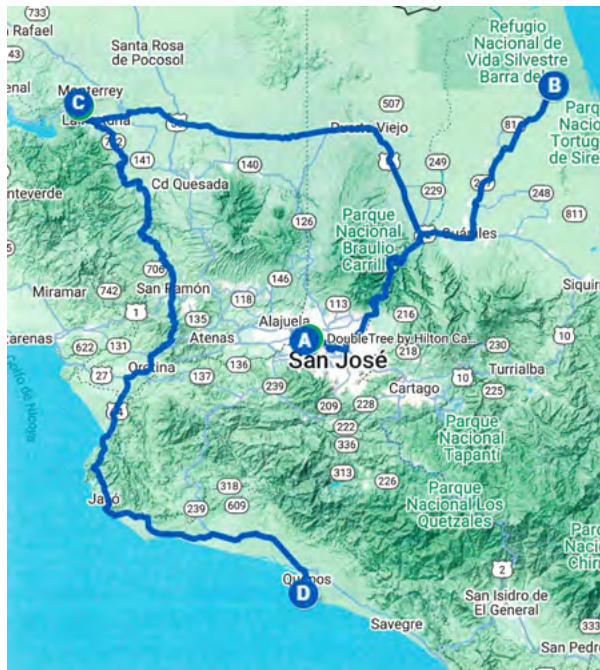
En un autobús del complejo nos trasladamos a un restaurante recomendado y que entraba en la excursión. Mi sorpresa fue que en un sitio de playa y de mar la ausencia de pescado en la carta era destacada. Terminado el refrigerio, íbamos a volver a tomar el

autobús, pero decidimos ir caminando hasta el punto de encuentro, con la desagradable sorpresa que comenzó a llover. Llegué a tiempo a una cafetería-restaurant y al refugio del temporal que comenzaba, degusté un par de gin-tonics.

La hora de recogida, se cumple la ley de Murphy, coincidió con un aguacero de no te menees. Empapados y no en alcohol nos volvimos al hotel, para un par de horas largas de viaje. Por cierto, en el programa oficial se nos ofrecía un día de playa –magnífico en la primera parte de la mañana– piscinas –muy bonitas– mariposario (quien llegó a entrar, comprobó que faltaba el elemento estrella) vivero acuapónico, hotel para abejas, nidos artificiales de lapas, arrecifes regenerativos, vivero de especies nativas y un delicioso almuerzo (esto ya lo he comentado). Yo, al menos, no vi nada de eso –culpa o negligencia mía– y también estaba anunciado un guía, que no vi.

En el hotel, creo que nos fuimos a cenar al complejo cercano y estuvimos, de nuevo, en un restaurante argentino. El día siguiente teníamos como atractivo principal una visita panorámica a la capital, San José. Traslado de más de una hora para varios kilómetros. La ciudad, en lo que yo vi, no tiene mucho de pasado colonial y tampoco grandes monumentos. Paramos en un edificio que fue el primer aeropuerto de la ciudad, muy pequeño y en pleno casco urbano. La principal joya arquitectónica de la ciudad es el Teatro Nacional, que visitamos acompañados de un guía. Sitio curioso y no carente de belleza, como los otros dos monumentos, el museo de arte costarricense y el museo de Rafael Ángel Calderón Guardia.

Nos acercamos al Mercado central, sitio muy curioso, calles repletas de puestos de toda clase de objetos, comestibles o no, fauna humana muy pintoresca, amable y un ambiente bullanguero a medias entre pueblerino y familiar. Compraron los viajeros bastantes cosas. Por cierto, que en este mercado había bastantes sodas. Se trata de casas de comida de ambiente familiar, buen precio y abundante condumio, y ya inmersos en la gastronomía decir que el plato tradicional entre la gente trabajadora en Costa Rica es el “casado” compuesto de arroz, frijoles, huevo, plátano frito, ensalada y la “proteína” que es cerdo o pollo. (El nombre de



“casado” se debe a que los trabajadores al comenzar la jornada, se acercaban a la soda y pedían este plato, siempre pidiendo que le echaran más cantidad, como si estuvieran casados).

El nuevo estadio nacional creo que lo vimos por fuera y la catedral metropolitana no pudimos disfrutar de sus cuadros, pinturas, altares, etc., porque estaba en obras.

Almorzamos un delicioso almuerzo típico, o sea, imaginad algo manifestamente mejorable y acompañado de un enorme vaso de un líquido que no sé si era un gin tonic, una menestra líquida o un jugo de fruta local (si lo quieren saber, no había cerveza). Regreso soporífero al hotel por el tráfico.

Por la noche asistimos a la cena de clausura del CINDER. Recuerdo algunos problemas con las acreditaciones y con el justificante de haber satisfecho el importe de la cena, pero al final sin problemas. Sí quiero mencionar que algunos de los congresistas se negaron a asistir al evento, pues parece que es la primera vez que se cobra la cena de clausura. Estuvimos en un edificio que había sido antes una cárcel. Y como hay una relación perfecta entre la clausura del CINDER y la política, antigua política, de Costa Rica nos ofrecieron

una película o documental, cerca de cuarenta y cinco minutos, sobre persecución política, torturas, violaciones de derecho en una etapa pretérita de Costa Rica. Muy adecuado a la fiesta de clausura (parece que había pensado también retransmitir un discurso del comandante Castro, pero duraba cinco horas y media y no había tiempo).

El aperitivo, en lo sólido manifestamente mejorable en cantidad y calidad, en líquido, ausencia de cerveza y nos quedamos sin vino blanco a la segunda copa.

Problemas para sentarse con los amigos y/o conocidos, ya que estaban todas las delegaciones. Mi fraterno acompañante y yo conseguimos en una mesa junto a Paco Gómez Jené y señora, y unas señoritas dominicanas y dos matrimonios argentinos, que eran patrocinadores del evento.

El vaso largo después del ágape, multitudinario entre bebedores de barra y bailarines. A destacar, quiero acreditar mi meticulosidad, no había ginebra, vodka u otros destilados, pero sí whisky, de tónica ni hablar.

El día siguiente es la primera jornada “tour post congreso”. Creo que era domingo. Iniciamos el post con un transporte terrestre, de varias horas. De San José a Puntarenas, creo que hicimos una parada técnica, en un sitio de carreteras y luego en catamarán a Isla Tortuga, como un par de horas con un sol y humedad inclemente, protegidos los ahora, ya post congresistas y acompañantes de los rayos del sol, y muchas féminas que se arriesgaron al sol del Caribe. Dos horas de ruta, muy bonito el paisaje terrestre y marítimo y llegamos a la orilla de la isla. Todo aquello repleto de bañistas y de variadas embarcaciones pequeñas pasando al lado de los nadadores, familias enteras en la playa y muchos chiringuitos. La organización tenía preparados varias cajas refrigeradoras en las que había variada cantidad de refrescos, colas y té frío, tamarindo, etc. De cerveza no preguntad. Del catamarán a la orilla fuimos en barca y conseguimos llegar a tierra sin mojarnos los no bañistas.

Muchos postcongresistas se fueron no sé a dónde con la organización, otros(as) se quedaron bañando y algunos excéntricos nos pusimos a la sombra con

cerveza de los establecimientos aledaños.

Aquello al mediodía –español– era una sucursal típica de Chipiona o Matalascañas. Regreso en la barca al catamarán y comida creo en la isla Eternia, donde nos sirvieron gigantescas bandejas de carne. Había música mientras la comida y de postre se podía degustar sorbetes de toda clase de frutas. Vuelta en el catamarán y transporte de regreso –con parada– a San José. Día de mucho calor y movimiento. Del programa recuerdo que estaban anunciadas varias actividades: caminata, snorkel, banana boat. No hice ninguna y creo que la caminata fue en la playa al llegar.

Al día siguiente nos fuimos a Tortuguero. Varias horas de transporte, lloviendo casi todo el tiempo. Muy amable el guía –Julio– que no para de hablar y de informar (tampoco nos dejó dormir). El paisaje, asombrosa la vegetación, es para no olvidar, pero más aún es el enclave en su conjunto. Está localizado en la zona este del país, la zona del Caribe. Este gigantesco Parque nacional es uno de los bosques lluviosos más biodiversos del país. Es el hogar de más de sesenta especies de diferentes mamíferos, más de trescientas aves, siete anfibios, doscientas clases de plantas y más de cuatrocientas especies arbóreas.

Finalizado el traslado en ruta, nos encaminamos, con lluvia pertinaz, a un embarcadero en el que el suelo era tierra y barro por donde se deslizaban como podían las maletas y todo tipo de equipajes de los postcongresistas. Me recordaba el embarcadero del pueblo donde se desarrolla “el Coronel no tiene quien le escriba”. Subimos a una embarcación, las maletas van en otra y el consejo es que los que estén en los asientos que están al lado del agua no descuiden y dejen muy al aire las manos.

Por un precioso canal y durante casi dos horas disfrutamos de asombrosos paisajes, vegetación exuberante y la sensación que en la orilla no hay tierra y solo vegetación. En silencio pudimos contemplar los movimientos de algunos cocodrilos y todo tipo de aves y pájaros exóticos. Toda esta zona es un área que alcanza más de 3/4 partes del Parque Nacional Braulio Carrillo.

Llegamos al Hotel Pachira Lodge, que es un complejo residencial en el que las habitaciones se extienden por toda la zona en bungalows, todo rodeado

de vegetación, y se llega a la habitación de cada uno por diversos caminitos asfaltados según el n° del hospedaje, con lo cual es muy fácil perderse. De este hotel, estuvimos en pensión completa, ya que no hay sitio donde desplazarse. El régimen alimenticio en buffet fue, lo siento, muy manifiestamente mejorable, además estábamos asistidos de varios tipos de moscas, avispa que tenían el mismo interés en el condominio que nosotros.

Nos desplazamos a media tarde al pueblo. Aquí el guía Julio nos abrumó con una detalladísima exposición sobre las tortugas, de ahí el nombre del sitio. Según dicen algunas son gigantescas, pero lo que es esa tarde no vimos alguna. El pueblo, un par de calles bastante largas es muy comercial, pero muy modesto en su calidad y en su cantidad. No obstante, quien quiso comprar alguno de los símbolos de la zona no tuvo problemas. A la vuelta y después de un aperitivo en el bar de la piscina y cena nos retiramos al reposo –merecido– del turista.

En las habitaciones del Pachira, concretamente en el cuarto de baño fue muy difícil que saliera agua caliente o fría en la ducha, de modo singular, lo habitual era las dos a la vez. Del desagüe les afirmo sin exagerar que cuando sales, el agua está por encima de los tobillos.

Eso sí, está repleto de letreros y advertencias sobre el consumo responsable del agua y los problemas del uso indebido y exagerado del líquido elemento. Cosa que no coincide con el lavabo del cuarto de baño, que carece de tapón para cuando, por ejemplo, se afeita un postcongresista no se pierda más líquido del debido.

La propaganda oficial del Pachira Lodge afirma que nos “ofrece hermosas y confortables habitaciones, con muebles de bambú y madera, baño privado, agua caliente, ventiladores de techo y vista a los jardines tropicales”. Afirmo que nada de esto es mentira, pero reitero mi impresión.

Esa noche cayó un verdadero diluvio, acompañado de aparato eléctrico. Pensábamos que la excursión del día siguiente no se llevaría a cabo. Pero sí, lo que no puedo es comentarla porque no fui y después del desayuno, recorrí por los caminitos del complejo todo lo que me apeteció, me adentré sin saberlo en otro hotel del mismo tipo, y allí en soledad, solo el camarero y yo, disfruté de dos cervezas y de amena lectura. Un inciso

gastronómico. Pregunté en este hotel, que tenía mucha mejor pinta que el nuestro, si se podía comer en un restaurante a la carta, e igual que en el nuestro, buffet.

Esa tarde un reducido grupo de congresistas, creo que éramos doce, después de un aperitivo vespertino cenamos en un sitio de cara al canal, vistas preciosas, y comida de aprobado alto a notable. Nos vino a recoger un taxi fluvial y al hotel.

Al día siguiente, después del desayuno nos fuimos hacia Arenal. Varias horas de ruta y parada con escala técnica para alivio y refrigerio rápido. Llegamos al hotel Arenal Springs por la tarde, este establecimiento sí es un hotel de calidad, con instalaciones modernas y muy agradable. Tiene piscina, sauna, baños y todo tipo de actividad relajante, extensiones de césped en los alrededores de las habitaciones, que son bungalows individuales en zona horizontal. Las habitaciones, confortables, amplias y muy luminosas, vistas muy agradables del volcán desde todos los sitios. En los alrededores del volcán estamos en el parque Arenal Ecoglide. En él hay 400 hectáreas de terreno, rodeadas de ríos, pastizales, jardines y de un bosque secundario formado principalmente de exuberante vegetación. Parte del terreno linda con la zona protegida del parque nacional creándose un corredor biológico donde podemos disfrutar de plena naturaleza y de vistas panorámicas muy hermosas de esta parte septentrional de Costa Rica.

El hotel en cuanto a gastronomía, dispone de un amplísimo comedor donde sí se puede degustar un desayuno buffet en condiciones, variedad de frutas, café, infusiones, platos de todo tipo, quesos, embutidos, tortillas y muchos jugos recién exprimidos. En el “lobby” hay un bar muy bien atendido y un comedor-restaurante donde varios postcongresistas almorzamos y cenamos bastante bien. No así en el pueblo fronterizo, no recuerdo el nombre, donde fuimos a cenar seis postcongresistas, después de un breve recorrido comercial, y pese a que en una de las tiendas del hotel nos recomendaron un restaurante, el material no era del todo satisfactorio. A Fernando Monedero y a mí, nos destrozaron un pargo que pedimos, y que era imposible comer, sin destrozarlo a cuchilladas. Pero muy buen ambiente y trato muy amistoso y cordial.

Estaban programadas como dicen allí varias “actividades”. Una de ellas era el desplazamiento en tirolina, demasiado peligroso para el que suscribe, otra era atravesar varios puentes colgantes a una altura considerable, igual comentario que la anterior. Y la alternativa, la actividad elegida fue el tour de perezosos. Creí, en mi ignorancia, que era una ruta por el bosque primario, parque natural o por la fauna y flora costarricense, para postcongresistas acomodados y tranquilos. Pero no, se trata de una búsqueda (emocionante decía la propaganda oficial) alrededor del pueblo de la Fortuna, donde se han identificado aproximadamente 30 puntos donde los perezosos habitan de forma natural. Estos “bichos” son parecidos al oso hormiguero, pueden pasar hasta 18 horas al día durmiendo, por lo que verlos en movimientos es muy complejo. También pueden pasar más de tres semanas sin bajar del árbol. Hay básicamente dos tipos, de tres y dos dedos. Son herbívoros y se alimentan de hojas, brotes tiernos, yemas, por lo que tienen muy poca energía y mucha pereza. Se ven con dificultad pues se confunden con el follaje. La mayoría de los lugares se encuentran en campos abiertos y arroyos bajo la sombra de los árboles de guarumo.

Nos desplazamos desde el hotel, acompañados de guías naturalistas certificados, expertos en la búsqueda vida silvestre y muy conocedores de sus saberes, expertos en la búsqueda de vida silvestre. Provistos de sofisticados equipos de fotos, prismáticos, binoculares, etc., conseguimos ver a varios. También disponen de telescopio y en las dos horas de caminata avistamos a los de tres dedos. También aparecen, pueden aparecer, serpientes, insectos, ranas, mariposas y diferentes clases de aves como tucanes y águilas.

Tras la excursión disfrutamos de un refrigerio en un establecimiento en pleno bosque, café, infusiones, bollería industrial y nada de alcohol. Regreso al hotel, cena agradable con varios/as postcongresistas. Al día siguiente, después de un excelente desayuno en las instalaciones del hotel, largo trayecto hasta el parque nacional Manuel Antonio. Nos alojamos en el Parador Resort. Muy bonita y curiosa instalación hotelera, con vistas muy bonitas al mar, habitaciones amplias y confortables. En este Parador cenamos un amplio grupo de postcongresistas y para acreditar mi meticulosidad

gastronómica, el resultado fue de notable. Pero, casi siempre, algún reparo. Es imposible que alguien pague, invite o convide, cada habitación lleva asignada el importe de la comida.

Al día siguiente, confortados con un buen desayuno, hicimos un tour por el parque nacional Manuel Antonio, considerado, con razón, como uno de los más hermosos del país. Combina y mezcla playas muy hermosas, de muy buena calidad la arena y preciosa vegetación en la orilla, inicio de una exuberante selva tropical. Este Parque se constituyó en 1972 como un área protegida. Idea de varios biólogos y científicos adelantados a su tiempo, que pretendían preservar para las generaciones futuras, una de las zonas más asombrosas y biodiversas del globo terráqueo.

Había programado un tour en un catamarán por las costas de Manuel Antonio, incluidas las islas tropicales y paisajes asombrosos. Optamos varios postcongresistas por un baño en la magnífica playa y una más que aceptable comida en uno de los restaurantes cercanos a la playa. Vuelta al hotel, tras la ingesta de varias bebidas

espirituosas en un ambiente muy alegre en un taxi, que al final me acabó guindando cinco dólares. Descanso y cena en el hotel.

Al día siguiente, después de desayuno, traslado al aeropuerto, con un amago de parada en un río donde podríamos ver, sin seguridad, a cocodrilos, pero la lentitud de las carreteras del país nos hizo desistir de esta bella panorámica. Rápido el trámite y sin problemas en el vuelo de regreso a Madrid.

Puede que en algún comentario de este texto se pueda pensar en una valoración negativa del viaje o de la organización. Me/nos quedamos el grupo más cercano a este comentarista con una opinión muy positiva tanto del país, de sus habitantes, no tanto de su gastronomía o red viaria, e inmejorable la opinión sobre el aspecto humano. Nos lo pasamos muy bien y ha sido una suerte la amistad y el conocimiento con compañeros y acompañantes.

Y termino, si disponen de posibilidad, no lo duden ¡¡¡vayan a Costa Rica, con gusto y pura vida!!!



SUCEDIÓ EN ZAFRA, SEVILLA LA CHICA *LLOVIÓ MÁS QUE CUANDO ENTERRARON A BIGOTE*



*Claudio González Gerada
Profesor y Licenciado
en Filosofía y Letras*

EL DIRECTOR DE LA BUHAIRA HA TENIDO LA DEFERENCIA DE BRINDARME, DE NUEVO, LAS PÁGINAS DE ESTA PUBLICACIÓN PARA QUE ESCRIBA UN ARTÍCULO SOBRE ALGUNO DE LOS TEMAS QUE SUELO TRATAR EN MIS TRABAJOS DE SIMPLE AFICIONADO A LA HISTORIA LOCAL. HACE UNOS AÑOS INVITÉ A LOS LECTORES DE ESTA REVISTA A DAR UN PASEO POR ZAFRA, HACIENDO UN RECORRIDO POR ALGUNOS DE LUGARES EMBLEMÁTICOS DE LA CIUDAD, HABLANDO DE SU HISTORIA Y SU INTRAHISTORIA. POR RAZONES DE ESPACIO, NO SE PUDO HACER EL RECORRIDO COMPLETO Y ME COMPROMETÍ A CONTARLES MÁS COSAS SOBRE ZAFRA EN OTRA OCASIÓN.

A la hora de elaborar este nuevo artículo se planteó la cuestión de cuánto pueden interesar las cosas de Zafra a personas sin vínculos con el lugar sobre el que se habla. Para suscitar algo de ese interés, se han querido buscar algunos nexos de mi ciudad con las de los posibles lectores del ámbito en el que se publica esta revista, Andalucía Occidental. Se han encontrado muchos lazos de Zafra, Sevilla la Chica, con esas tierras andaluzas: la proximidad geográfica; la historia compartida, por su pertenencia a la antigua provincia romana de la Bética, con la vía de la Plata; la situación fronteriza entre las taifas de Sevilla y Badajoz, lo que supuso la construcción de la fortaleza de Sajra Abi Hassan en la sierra de El Castellar, de Zafra; la permuta de la antigua villa por la de Vejer de la Miel (Vejer de la Frontera), en tiempos de Guzmán el Bueno; la procedencia de los Suarez de Figueroa, que desde sus tierras de Écija, vinieron a Zafra y la hicieron capital de su estado de Feria, que llegó a tener 17 villas, siendo ya ducado; los vínculos de los Feria con el marquesado de Priego, etc. Además, no



Grabado de Israël Silvestre (mediados del siglo XVII). Museo Santa Clara, de Zafra.

se puede olvidar el legado de una larga serie de artistas de Andalucía que realizaron sus obras en Zafra o para Zafra, localidad extremeña por excelencia. A todo esto habría que añadir algunas curiosidades como la de tener instalado en la plaza de toros un enrejado que se quitó del coso de la Real Maestra de Sevilla o que las primeras reglas de una de las más importantes cofradías de Zafra, la de El Silencio, están totalmente inspiradas en una de las de aquella ciudad. Además,

en nuestra Semana Santa también procesionan algunas imágenes de artistas andaluces contemporáneos.

Este largo preámbulo viene a intentar justificar la razón por la que escribo aquí de mi ciudad. En esta ocasión seguiré hablándoles de Zafra; pero ahora desde otro punto de vista, pues al hilo de los gravísimos sucesos ocurridos a partir del 29 de octubre del presente año, por efecto de la DANA en varias partes de España, se ha considerado oportuno referir una crónica en la que se recogen los desastres que las fuerzas de la naturaleza ocasionaron en la antigua villa de Zafra el año de 1624. A la historia, añadiremos en este artículo una conocida leyenda, cuyo desenlace tiene relación con uno de los fenómenos meteorológicos que aparecen en la crónica.

Aprovechando los dos relatos se van a incluir referencias a algunos de los lugares de la Zafra actual, que tienen relación con lo ocurrido hace siglos y que han sobrevivido al paso de los años.

I. ESPANTOSO HURACÁN QUE VINO SOBRE LA VILLA DE ZAFRA. Año de 1624

La similitud de muchos de los detalles que figuran en la crónica que se va a referir es tal, que bien pudieran aplicarse a los sucesos que los medios de comunicación actuales nos han mostrado de la catástrofe ocurrida recientemente. En la antigua publicación, se informa y se opina, se constata la duración de los sucesos y se hace una valoración de los daños, así pues, la información que aporta el documento de 1624 la podría suscribir cualquier cronista actual. Los detalles con que se relatan las desgracias personales son muy descriptivos y se asemejan a lo que hace pocos días hemos contemplado en las imágenes de todas las televisiones: casas destruidas, lodo por las calles, escenas de pánico, en definitiva, destrucción y muerte causadas por unas inundaciones¹.

Para la elaboración de esta primera parte del presente trabajo se han consultado dos documentos con el mismo contenido, se trata de unos ejemplares impresos

en Sevilla por Juan de Cabrera. Están localizados en la Biblioteca Digital Hispánica, de la Biblioteca Nacional de España. Las fotografías de las partes del documento que se reproducen aquí pertenecen a los fondos de dicha Biblioteca Nacional de España.

Así contó el cronista lo sucedido hace cuatro siglos. (Se transcribe, el documento cuya primera página figura en la imagen adjunta).

ESPANTOSO HURACAN QUE VINO SOBRE LA VILLA DE ÇAFRA QUE FUE SERVIDO DIOS NUESTRO Señor sucediese por nuestros grandes pecados, para que sea escarmiento a tantas maldades como cada dia cometemos contra su divina Magestad. Dase cuenta de la grande ruyna que uvo de personas y haciendas, en este horrible y admirable terremoto. 1624

AMANECIO EL DOMINGO ocho de Septiembre, día de la Natividad de nuestra Señora, claro y sin señales que pudiesen causar temor de lo que despues sucedio. A las quatro de la tarde, se empeçò a nublarse el Cielo, y como a las seys de la tarde començaron los Planetas a mostrar sus efetos, pues entre gârde tumulto de rigurosos truenos, y relampagos, con grandssimos terremotos de huracanes de ayre, se vido el lugar que todos con grandes boces, plegarias, y alaridos, pedían a Dios misericordia, invocando a la Virgen Protectora nuestra, y a los santos sus devotos, suplicasen a nuestro Señor se apiadase dellos, yendose muy desahorados a recogerse a los Templos, qual yva acompañado de su muger y hijos, qual hombre anciano, sacando fuerças de flaqueza, se alentava con muy devotas oraciones, qual madre con su criatura a los pechos, aqui cayendo, aqui levantando, yva buscando su padre, o madre, para que la acompañasse. Luego en un instante, començaron las lluvias a hazer estrago por las calles, de manera que duró el alboroto del agua y terremoto, tres oras naturales, que fue hasta las nueve de la noche, causa de terror y espanto, pues se vido el lugar tan anegado, que empeçó por la calle Martyres, y se llevó todas las mas casas, tenerias, y corrales della...

¹ En el libro de historia local Glorias de Zafra o Recuerdos de mi Patria, de Manuel Vivas Tabero, editado en Madrid, en 1901, se da noticia de este suceso; pero no se indica la localización exacta del documento en el que se basa.



Cuando las precipitaciones son abundantes, a la villa de Çafra, situada entre las sierras de El Castellar y de Los Santos, llegan las aguas procedentes de esta última. Las aguas de lluvia que caen en similares circunstancias a las de aquel septiembre de 1624, ahora se canalizan a través de las diversas conducciones que se han ido construyendo a lo largo de los años para evitar los daños que se venían produciendo. Todos los lugares que aparecen en la crónica zafrense de hace cuatrocientos años existen en la actualidad, muchos de ellos con los mismos nombres.

... y procurando cada qual salvar su vida, dexaban perder sus haziendas a manos de las inclemencias del Cielo, ni guardar, como é dicho, padres a hijos, ni hijos a padres: allí, en aql primer impetu se ahogaron cinco personas, los tres niños, una mujer, y un moço, y se llevó todo el Trigo, azeyte y cevada, carbon, y todas las demas alhajas de las casas, q̃ con lagrandisima turbación que trayan, no se acordaron de procurar ponerlo en salvo.

Uvo persona en esta Villa de çafra, q̃ en el dia antes tenia mas de mil ducados de hazienda, y en el otro dia siguiente, fue necessario, que entre parientes y amigos, le juntassen, por Dios para mercarle unferruero² (tales son las miserias deste mundo). Bolvio el impetu riguroso del agua por la calle que llaman de la Cerrajería, y vino a dar en las Carnicerías, donde fue derribando quantas casas por delante con su desaforada furia cogia, y echò por el suelo todos los mas de los Mesones, unos sin dexarles pared en pie, otros derribádoles los altos, otros los quartos que cayan a la calle, derramando las tinajas del azeyte, vinos, y otras muchas cosas que en los dichos Mesones avia...

Los mesones que aparecen nombrados eran numerosos, pues la antigua villa gozaba de una gran actividad artesanal y comercial; se celebraban quincenalmente mercados, y aparte de la actividad diaria, era especial la que se registraba en sus ferias: la de Santa Brígida, la de San Juan y la de San Miguel. Aquellos mercados hacían confluir gran cantidad de gente que solía hacer uso de posadas y mesones. De las citadas ferias, en la actualidad tiene especial relevancia la Internacional Ganadera y tradicional de San Miguel. Las posadas y mesones de las calles Mártires y del Rosario disponían de alojamiento para las caballerías que servían de transporte para personas y mercancías. Aquí en el relato se habla de aquellas caballerías que, además de ser de los vecinos de la villa, bien pudieran ser de los foráneos que se acercaban a comprar o vender.

... Las cavalgaduras que atadas en los pesebres estaban, se ahogaron algunas dellas, y a otras les llegava el agua por encima de los lomos, que hasta los animales mostravan su sentimiento con ser irracionales. Llevose tambien con su alterada furia, las Carnicerías, Matadero, y Peso de la harina: allí se ahogaron una madre con su criatura al pecho, que la pobre señora yva forcejando cõtra la furia de aquella rigurosa corriente, procurando salvar su vida, y la de su criatura, q̃ en braços llevaba, y levantose tal golpe de agua con un torvellino de viento que vino, que dio con madre y hija en una pared, haziendolas alli pedaços (por cierto, caso bien lastimoso)...

² Ferreruero es una capa corta con cuello y sin capilla.



Testimonio de una de las inundaciones habidas en Zafra. La inscripción dice que el día 10 de setiembre de 1761 se anegó este convento y llegó el agua aquí y se llevó 66 varas de pared de la cerca. En el subsuelo de ese mismo lugar existe en la actualidad una construcción abovedada por donde discurren las aguas.

En la parte más baja de la villa también estaban las tenerías, famosas por los trabajos de curtido de pieles, en los que se alcanzó tal perfección, que se podían fabricar guantes que cabían en una cáscara de nuez. También se citan en la crónica algunos nombres de calles en las que se asentaban los componentes de los numerosos gremios que existían en la población.

...Luego se entrò esta temerosa burrasca encarnizada, en un famoso Convento de Monjas, que llaman de Santa Catalina³ (que son unas benditas Religiosas), y a penas uvo entrado esta furia por la puerta, quando luego en un instante, ya tenia anegadas todas las Celdas baxas, y dio con el dormitorio en tierra, que fue permission de Dios no estar ninguna Monja dentro, porque se avian subido huyendo al Coro alto a hazer Oración, rogando a nuestro Señor fuesse servido aplacar el açote de su divina mano: al fin todo quanto hallò en este Convento destruyò, derramando las tinajas de azeyte, y mojando todos los frontales, y

recaudos de dezir Missa, y fue milagro que no alcançasse al Sagrario dõde se encierra su divina Magestad. Vieronse tan cercadas y oprimidas las Monjas, que fue necessario diesse su Perlado licencia para sacarlas de allí, y llevarlas a casas de sus parientes, miêtras se desagotava el Cõvento: pues bolviendo a la gran pujança de agua que por las calles andava, encontro con la murallas del lugar, y sintiendo la resistencia que le hizo (por ser tan fuerte) vino a respirar a la Puerta nueva, y baxando por la calle de las Frisas, fue a dar a la plaça grande, que no parecía la fuerça que el agua traía por las calles, sino rigurosos rayos ñ por ellas andavan; y asi se entrò en todas las casas de los Mercaderes de sedas, y paños⁴, haziendo en todas ellas muy temerario estrago, echando por el suelo casas, y mercaderias, y sus haciendas, y vestidos, y poniéndoles a pique de perder las vidas dellos y de sus mugeres, y se halla que les devio de echar a perder en esta entrada mas de veynte mil ducados...

³ Convento cerrado en la actualidad, pero que conserva un interesante artesonado mudéjar.

⁴ Véanse las referencias a la actividad artesanal y comercial de la villa.

En las avenidas producidas en los temporales, las puertas de la muralla situadas al este y al oeste servían de entrada y salida respectivamente. En la actualidad se conservan algunos tramos de cerca y puertas. Por la puerta Nueva entraba la mayor parte de las aguas que se bifurcaban por las calles Cerrajería y Frixas, ahora Huelva, en recuerdo de la construcción del ferrocarril entre Zafra y esa ciudad andaluza.

...Pues discurriendo las temerosas corrientes del agua, embueltas entre el riguroso granizo de las piedras, que sólo ellas bastaban a assolar una grandiosa ciudad, por ser tantas sin numero, embueltas con los grandes torvellinos de vientos, dio en aquellos campos con tanto ímpetu que comẽzò a assolar las viñas, guertas, Olivares, y de mas legumbres, assolando las Caserías, que aunque era como a las nueve de la noche, compungidos de temor y miedo se acogia a los altos de las casas, abraçandose los unos a los otros, pidiendose perdon, porque en este punto ya tenían por cierto venia el temeroso dia del luyzio: al fin lo dexò todo tan assolado, que dizen no seran las guertas, ni viñas en mucho tiempo de provecho: también se vido el mismo estrago q̃ en çafra en el lugar de los Santos: el mismo diluvio ahogo otras quatro personas que causò en el dicho lugar grandissima compassion por ser todos alli parientes. Este lugar està media legua de la Villa de çafra. Despues aca se han hallado a una y a dos leguas de alli, en el término de la Fuente y de la Feria, muchas prendas, y ropas que estavan enterradas entre la lama y escorias, que estavan ya casi podridas.

Demos a nuestro Señor por ello las gracias, para que conozcamos que todo esto es aviso de su Divina Magestad, y nos enmendemos.

LAUS DEO.

En la crónica se dice que los vecinos recurren al auxilio divino y buscan refugio en los templos. La iglesia de Santa María de Candelaria era el templo mayor de la villa. Dejamos para otra ocasión una descripción especial de la antigua colegiata, en la que los habitantes se refugiarían bajo la protección de sus sólidos muros cuando las aguas azotaban sus casas. Años después de aquellos sucesos, la colegiata fue atesorando obras de arte



Primera página del segundo documento consultado, perteneciente a los fondos de la Biblioteca Nacional de España

salidas de las manos de la Roldana, de Zurbarán, de Blas de Escobar, de José de Arce y muchas otras más, de gran mérito artístico.

II. LA LEYENDA DE BIGOTE

La primera parte de este artículo ha correspondido a la historia; veamos ahora la leyenda. Sobre ella es preciso decir que ya hay recogidas por escrito distintas versiones y en otros lugares, una en Granada, con el dicho: *va a llover más que cuando enterraron a Zafra*. ¿Se podría relacionar esa localización con el hecho de que Hernando de Zafra⁵, secretario de los Reyes Católicos, intervino en las negociaciones de la rendición de esa ciudad?, ¿se podría referir a algún personaje relacionado con el Señor de Castril?...

En nuestro caso se va a contar la leyenda que me fue transmitida oralmente por mis mayores, a quienes se la habían contado los suyos. Invito al lector a que, por unos momentos se ponga en situación, imaginando un día en el que el cielo se empieza a nublir en demasía.

⁵ A Hernando de Zafra le fue concedido el Señorío de Castril.

Recuerdo que en mi infancia, mi padre, en los días que el cielo se ponía *panza burro*⁶ decía aquello de: *va a llover más que cuando enterraron a Bigote*. Aquella frase era premonitoria de que iba a *caer una buena*, en algunos casos acompañada de aparato eléctrico. A renglón seguido, venía mi invitación a que me contara lo que pasó el día que enterraron a Bigote, bajando la voz y poniendo tono de misterio, empezaba así su relato:

Cuenta la leyenda que hace mucho mucho tiempo hubo en Zafra una gran sequía; no había agua en las fuentes ni en los arroyos ni en la rivera; además, los pozos estaban secos. Solo en el palacio había una fuente de cuyos caños salía agua. Gobernaba aquella fortaleza un malvado señor al que llamaban Bigote.

Bigote tenía terminantemente prohibido que nadie cogiese agua de su fuente. La guardia del castillo vigilaba para que se cumpliera aquel mandato. La gente de la villa pasaba sed y el malvado no se apiadaba de ellos. La desesperación ante la necesidad de agua para sus hijos, llevó a una mujer gitana a intentar conseguir agua en el único sitio donde la había. Dispuesta a lo que fuera, consiguió burlar la guardia y llegar hasta la fuente para llenar un cántaro. Llenando la vasija estaba, cuando fue sorprendida por la guardia. Fue llevada ante Bigote y éste le dijo que cómo se había atrevido a no respetar su autoridad y a hacer lo que estaba prohibido. La mujer, llorando, explicó sus motivos y pidió clemencia. El señor no se apiadó y como castigo dictó la siguiente sentencia: que se tire el cántaro al suelo y por cada trozo que se haga, se le dé un latigazo. Así se hizo, con fuerza se rompió el cántaro de barro, se contaron los trozos y se procedió a darle un gran número de latigazos en presencia de aquel personaje siniestro. Cuando acabaron el castigo, la mujer se armó de valor y le echó una maldición: ojalá que cuando mueras, las aguas arrastren tu cuerpo y te pierdas entre ellas.

Pasados unos días, Bigote se puso enfermo y murió. Su cuerpo fue colocado en un catafalco en el patio de armas del castillo. El cielo se empezó a nublar, aparecieron nubes negras, se desató una tremenda tormenta y



Retablo mayor de Santa María de Candelaria, de Blas de Escobar; con obras de La Roldana y José de Arce.

empezó a llover torrencialmente. Las aguas iban llenando el patio y las puertas empezaron a ceder por la fuerza de las aguas, el fêretro ya estaba flotando cuando se rompieron las puertas y la corriente sacó del palacio el cuerpo del malvado Bigote. Aquel torrente de agua arrastró el ataúd y bajando a toda velocidad por las calles de la villa, llegando a la rivera, se perdió para siempre.

Así se cumplió la maldición.

DE LA LEYENDA

En esta leyenda entran a formar parte del relato sequías e inundaciones. Como toda leyenda, ésta puede contener personajes o sucesos que en algún momento existieron y que van transmitiéndose de forma oral, muy deformados por el tiempo, de generación en generación. A continuación se hace una relación de algunos de los que pudiera ser hechos y lugares que sí han existido en la realidad.

El suceso histórico en el que se ha podido basar la Leyenda de Bigote ha debido de ser alguna de las sequías

⁶ Expresión popular que viene a definir el color y estado del cielo cuando las nubes son abundantes y se asemejan al color de la barriga de un asno.

e inundaciones que a lo largo de los siglos ha habido en la antigua villa, estas últimas producían graves daños a la población dada la situación de la localidad. De ambos hechos, hay constancia escrita.

Sobre las grandes sequías hay muchos testimonios escritos, algunos incluso labrados en las columnas de la Plaza Chica. Ante la ausencia de lluvias, eran frecuentes las rogativas en las que se sacaba en procesión la imagen del Cristo del Rosario, hermosísima imagen de un crucificado obra de Roque Valduque. Este Cristo se venera en él la monumental iglesia del antiguo convento dominico y posteriormente cordimariano, de la Encarnación y Mina.

Sobre las inundaciones hemos recogido en el presente artículo la crónica de lo ocurrido en 1624. Existe también un testimonio labrado en una lápida situada en la pared de lo que formó parte de un convento de dominicas en la que se indica el nivel que alcanzaron las aguas el 10 de septiembre de 1761. La lápida está a una altura de 1'86 metros sobre el nivel del suelo actual. En diversos archivos también existen otros documentos escritos que dan fe de distintas inundaciones.

El castillo que se menciona en la leyenda, ha de ser el que mandó construir en 1437 Gómez Suarez de Figueroa, primer señor de FERIA, que fue residencia de los señores, condes y duques sucesivamente. En el centro de su patio renacentista sigue habiendo una fuente que mana constantemente, incluso cuando otras muchas se secan, que bien pudiera ser la que se cita en la leyenda. Este alcázar mantiene hoy día todo su esplendor, gracias a que durante siglos ha estado habitado, primero por los señores de la casa de FERIA y posteriormente dedicado a distintas funciones y servicios. Hasta la segunda mitad el siglo XX fue propiedad de los sucesores de los antiguos señores; en los años sesenta del siglo pasado lo adquirió el estado y fue convertido en parador nacional. En el interior del palacio se pueden ver los interesantes artesonados que lucen algunas de sus dependencias. Desde las almenas se puede apreciar el bien conservado entramado del casco antiguo de la ciudad.

Anexa a la primitiva fortaleza medieval se edificó una galería, conocida popularmente como Cuartel de la Bomba, que comunica con la iglesia de Santa Marina. Esta galería daba acceso a unas tribunas desde donde los



Portada del sermón de rogativa por agua, en el novenario al Cristo del Rosario. Año de 1734. Documento de los fondos de la Biblioteca de la Universidad de Sevilla

nobles podían asistir a las celebraciones litúrgicas sin tener que salir de palacio, y sin mezclarse con el pueblo. Estas partes del conjunto palaciego, seguidas en el tiempo a la remodelación renacentista del patio, fueron posibles gracias a dos damas inglesas llegadas a España, Jane Dormer y Margaret Harrington, la primera de ellas duquesa de FERIA por su casamiento con Gomes Suárez de Figueroa y Córdoba, embajador de Felipe II ante la corte inglesa. Con los bienes de Margaret Harrington, prima de la duquesa, huida a España por las persecuciones a los católicos, la duquesa ordenó la construcción de la citada galería y una iglesia, que presentan fachada de ladrillo visto y remates de granito; se realizaron según el estilo renacentista implantado por los Austrias en la corte madrileña, siendo éste de Zafra modelo de otras muchas que se hicieron en la región. La nueva iglesia vino a sustituir a la del convento franciscano, y debía



Alcázar de los Duques de Feria y cuartel de la Bomba. Fotografía de Michi Castañón

ser el lugar de enterramiento de la donante. En una cripta, bajo el altar mayor fue enterrado el cuerpo de Margaret, pero su corazón fue llevado a Inglaterra. En la actualidad, galería y templo mantienen en su exterior su estado original.

Limitado por el alcázar, la galería o cuartel de la bomba y otros elementos, estaba el patio de armas, convertido ahora en una zona de esparcimiento público. Siglos atrás se celebraban aquí torneos, juegos y festejos taurinos.

El malvado Bigote⁷ bien pudiera ser alguno de los señores de la villa, alguno de los gobernadores o el alcaide del castillo.

CONCLUSIÓN

En la crónica y en la leyenda recogidas en este artículo ya se achacan los desastres provocados por el enorme poder de las fuerzas de la naturaleza al mal comportamiento del ser humano; es decir, vienen a ser el castigo por sus malas obras.

Zafra, diciembre de 2024

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- CROCHE DE ACUÑA, Francisco. La Colegiata de Zafra. Crónica de Luces y Sombras, Zafra, 1984.
- CROCHE DE ACUÑA, Francisco. Para andar por Zafra, Zafra, 2003.
- GONZÁLEZ GERADA, Claudio. Crónica de la Cofradía de El Silencio. Zafra (1946-2022), Zafra, 2024.
- LARIOS DE LA ROSA, Juan J. «Feria y Priego: un vínculo muy deseado», Cuadernos de Çafra, Zafra, 2008.
- MORENO GONZÁLEZ, José María. «Noticias de festejos taurinos en Zafra durante la Edad Moderna», Cuadernos de Çafra. Zafra, 2013.
- PLEGUEZUELO, Alfonso. «Cuatro Obras de la Roldana en Zafra (Badajoz)», Cuadernos de Çafra, Zafra, 2020.
- RUBIO MASA, Juan Carlos. El Mecenazgo Artístico de la Casa Ducal de Feria, Mérida, 2001.
- SALAZAR FERNÁNDEZ, Antonio. El Castillo del Castellar, Zafra, 1955.
- SANTOS MÁRQUEZ, A. Joaquín. «Platería Sevillana de los siglos XVII y XVIII en Zafra. Los casos singulares de José Portillo, José Alexandre y Ezquerra». Cuadernos de Çafra, Zafra, 2018.
- VIVAS TABERO, Manuel. Glorias de Zafra o Recuerdos de mi Patria. Madrid, 1901.

⁷ En Zafra se le llama Bigote, no Bigotes.

VICENTE ESPINEL. OTRO RONDEÑO ILUSTRE, MÚSICO, POETA E INVENTOR

LO ÚLTIMO DEL TÍTULO QUE AFIRMA ESTA NOTA DIVULGATIVA ES UN HECHO QUE SE REPITE FRECUENTEMENTE. HAY SITIOS, DICHOS, HECHOS, FRASES QUE SE SIGUEN REPITIENDO, QUE NO RESPONDEN A LA REALIDAD. ÉSTE ES UNO DE ESTOS CASOS.

Vicente Espinel es conocido por ser el inventor de la “décima o espinela”, que no es sino una agrupación de dos quintillas con estructura fija. Y Samuel Gili Gaya aclara que no fue el primero en usar esta combinación, sino que lo que hizo fue “perfeccionarla, dotándola de unidad y ligereza. Su prestigio contribuyó a divulgarla y ponerla de moda”. Y como músico se le atribuye el haber añadido una quinta cuerda a la vihuela, pero está demostrado que Bermudo, en 1544 menciona ya la guitarra de cinco cuerdas.

Pero no todo es falso en este escritor rondeño. Tuvo una vida muy activa, triunfó como músico y poeta, fue famoso entre los famosos en el siglo de oro español, gozó de la amistad y protección de los poderosos, ejerció –ya explicaré cómo– varios cargos eclesiásticos, y durante una época fue el perejil en todas las salsas literarias y de la alta sociedad madrileña de su época. Vais a conocer algo de su vida y obra.

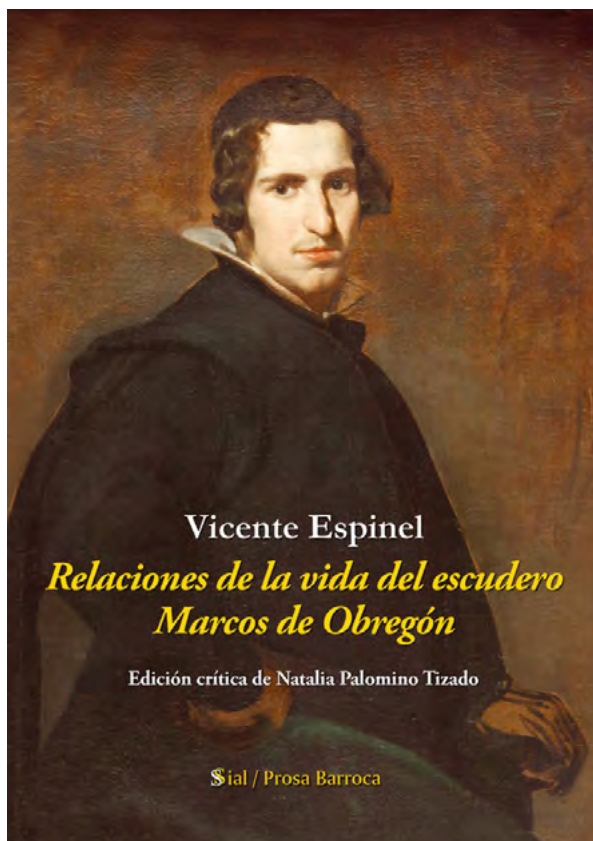
Vicente Espinel siempre fue muy de su pueblo, lo elogiaba refiriendo siempre su agreste geografía “peñascos duros, ásperos collados”. En toda su producción, continuadamente, se refiere a Ronda, un ejemplo, en el Marcos de Obregón “yo señor, soy de Ronda, ciudad puesta sobre muy altos riscos y peñas tajadas”. Su relación con su ciudad natal, durante años,



*José Bartolomé Carretero Fernández
Maestro Nacional*



Vicente Gómez Martínez Espinel



fue idílica. Además de aprender aquí las primeras letras, siempre ocupa un lugar preferente en su vida y obra. En ésta hay constantes alusiones a su nombre “de Ronda”, quitose el jarro de la boca y dijo “huélgome, porque voy hacia allá, de tener tan buena compañía. Enclave privilegiado, situado entre maravillosas reliquias históricas, soberbios vestigios, inmersa entre prodigiosos riscos y es el centro de grandes cadenas montañosas”.

Nace en Ronda, hijo de Francisco Gómez Espinel y de Juana Martín, a finales de diciembre de 1550, sin precisar la fecha. Si la de su bautizo, el 28 de diciembre, en la iglesia parroquial de Santa Cecilia, hoy del Padre Jesús. Ofició la ceremonia don Francisco de Valdealmendra.

Parece que sus padres descienden de montañeses que combatieron en el ejército de Fernando el Católico durante la reconquista. En la vida del escudero, Marcos afirma que sus abuelos eran hijos de conquistadores y que tuvieron acceso a repartimientos con los Reyes

Católicos. Parece, por tanto, que tenía antepasados ilustres, descendiente de los conquistadores de la ciudad del poder de los moros, por lo que habían venido disfrutando de bienes otorgados, pero a su nacimiento la fortuna había desaparecido, a consecuencia de una fianza de gran consideración que habían prestado y de la que, al fin, fueron responsables. Se cría en una familia modesta aunque unida y estructurada. Recibe una primera formación musical y es instruido en gramática y lengua latina por el maestro Juan Cansino, de quien habla y tiene buenos recuerdos en la Vida del Escudero. La academia de Cansino estaba situada en la plazuela del Estudio, hoy del Beato fray Diego de Cádiz. El maestro era bachiller en artes, manco, culto y laborioso y se hacía respetar a fuerza de virtudes.

Recibió la educación normal de un muchacho burgués de provincias. Rudimentos de gramática y retórica y, presumiblemente en su caso, formación musical. Se traslada a la Universidad de Salamanca, ciudad en la que reside entre 1570 y 1572. En el viaje, descrito en la Vida del Escudero, hace un alto en una famosa venta “El Potro”, que es una parada obligatoria para los estudiantes que iban a la Universidad y es citada en varias obras literarias. El viaje le fue de gran provecho porque contempló toda suerte de tipos humanos, posadas, ventas, mesones, arrieros, conversaciones y costumbres de los caminantes, las mil y una trampas y fullerías de la vida picaresca, que luego desarrollaría en Marcos de Obregón.

Su vida como estudiante transcurre entre los agobios por las estrecheces económicas, de las que intentó escapar dando lecciones de canto, aunque en la novela se lamenta del escaso estipendio “por ciertas lecciones de canto que yo daba y aún las daba, porque se pagaban tan mal que antes eran dadas que cobradas”. Las Páginas del Marcos referidas a Salamanca y a la Universidad son muestra evidente de la impresión que le causó “la grandeza de aquella Universidad, la soberbia fama de aquellas Academias en las que vio al abad Salinas, el ciego, el más docto varón en música especulativa que ha conocido la antigüedad, no solamente en el género diatónico y cromático sino en el armónico”. Completa en esta ciudad su formación musical, escuchando las interpretaciones de los músicos del momento, como

Salinas o Juan Navarro y acudiendo a veladas musicales en casa de Agustina de Torres, que le proporciona la experiencia musical que precisaba.

En 1572 vuelve a Ronda, reclamado por unos familiares que lo habían designado como primer beneficiario de una capellanía, fundada el tres de agosto de ese año, herencia que retuvo durante toda su vida. Esta capellanía, heredada de sus tíos la integraban varias casas enclavadas en el Mercadillo, en el arrabal del Puente y calle de las Viñas, más unas viñas cerca de la Torrecilla. Regresó por tierras de Madrid y Toledo, recibe en Ciudad Real los socorros de la monja Ana Carrillo.

Entre 1572 y 1581 –año en que reaparece en Italia– hay mucha oscuridad e incertidumbre en sus vivencias existenciales. Se pierde el rastro de su existencia y nos situamos en el terreno de las conjeturas de las posibilidades del que se cree que...

En estos años hay pocos datos ciertos y muchos episodios novelescos o simplemente inventados. Así, toma posesión en la capellanía, es en Madrid tutor de Lope de Vega, alistarse en Santander en la flota de Pedro Menéndez de Avilés, pasarse en Valladolid cuatro años como protegido del conde de Lemos o ser cautivo en Argel (igual que Cervantes). Pero las evidencias externas que apoyan estos supuestos, sustentados en las andanzas del Escudero no se pueden mantener.

Recorre el centro y el norte de la península. En Vitoria se hospeda en casa del noble Felipe de Lazcano, que lo acogió amablemente. En Navarra acompaña durante un tiempo al condestable Fernando de Toledo, hijo del gran duque de Alba. En Zaragoza amigo con los hermanos Argensola y otros jóvenes aragoneses, aficionados a la música y a las diversiones. También pasó por Burgos, la Rioja y Valladolid. En 1578 está en Sevilla donde escribe las “Sátiras a las damas de Sevilla”. Su residencia en la ciudad hispalense se corresponde con la época más licenciosa y pendenciera de su vida. Las páginas de Marcos de Obregón en esta ciudad son las que más le acercan a la picaresca. Transcurren en la capital andaluza sus días más borrascosos, los que más van a pesar en su vida y en el concepto que de él se tuvo. De su estancia en Sevilla dice Cervantes “un famoso poeta destos tiempos escribió una sátira contra

las damas cortesanas y recibió la censura de una de ellas por no haberla incluido allí”. Estas Sátiras y diversas composiciones de las “Diversas Rimas” permiten suponer que los años de estancia en Sevilla fueron de los más exaltados de este colérico y mal sufrido andaluz, que dejó libremente correr humor y “arrastró pluma y espada hasta los linderos mismos de lo ilícito”. Aquí conoció a Mateo Alemán y a los poetas Barahona de Soto y Herrera y al organista de la catedral, Francisco de Pedraza.

Se ha dicho que un “Espinél rebelde y burlón, impulsivo y sanguíneo, resentido de todo, que veía como su juventud se iba perdiendo anegada en las impotencias de un inútil esfuerzo, llega a Sevilla en 1578, con la intención de alistarse en las tropas del rey don Sebastián. El ejército ya ha embarcado y el poeta menciona el desastre de Alcazarquivir en las Sátiras y en la canción a fray Rodrigo de Arce. Se le encargó la poesía que se leyó en el homenaje que se le tributó como redentor de esclavos”. Abandona la ciudad en plena epidemia, que asola a la ciudad en 1581, con el objetivo de marchar a Italia formando parte del séquito del duque de Medina-Sidonia.

Hubo amores, en 1578, con la famosa Elena Osorio, comediente malcasada, destinada a ser más tarde, sucesivamente, la ardiente pasión y el feroz odio de Lope, que en estas dramáticas relaciones de exaltado erotismo siguió y superó, con mucho, como en la poesía y en el teatro, las normas de su maestro, el entonces aun gallardo de figura y de violento genio Vicente Espinel. El poeta adopta el nombre pastoril de Liseo –nada en consonancia morfológicamente del suyo verdadero– en las composiciones eróticas y en algunas otras, también. En cualquier caso, no puede atribuirse a sus amores acontecimientos posteriores de la vida de Espinel, como el que no llegara a tiempo de asistir a la desdichada jornada en Alcazarquivir o que después emprendiera dudosas andanzas bélicas por Italia o Flandes, capaces, desde luego, de hacer olvidar el más exaltado amor a cualquiera que no fuera el poeta rondeño.

En Italia, para un artista como Espinel, el contacto con los círculos musicales italianos y el ambiente y el refinamiento de la corte de Lombardía, debieron de tener muchos atractivos. En esta época y según un

dibujo que aparece en el tomo IV de Clásicos Españoles es “de regular estatura, de complexión robusta, bien proporcionado, cara llena, ojos grandes y dulzones, mostacho opulento, barba negra, melena desbordante cayéndole sobre los hombros bajo el ancho sombrero de fieltro adornado de plumón”. Los datos autobiográficos de Espinel más importantes, contenidos en sus libros de poesía, son los autorretratos que él mismo se hizo. Así describe su forma de hablar:

*Que como yo (Señor) por mis pecados
Tengo una voz ronca, que me acobarda
los pulmones y pechos tan cerrados
bronca pronunciación, la lengua tarda
colérico el hablar; o vizcaíno
peor al disparar, que una lombarda*

---- como otros sigo el general camino.

*Del escribir, por do mejor dispone.
El pobre ingenio su metal más fino.*

De aquí se explica que el poeta, desde su juventud, además de padecer bronquitis y afonía crónica, era

tartamudo, lo que le hacía trocar la palabra como un vizcaíno—cuando estos hablan en castellano—por lo que prefería escribir a hablar.

En septiembre de 1581 se celebran las exequias en memoria de la reina Ana de Austria, fallecida en Badajoz. Al poeta rondeño se le encomendó realizar varias composiciones en latín y castellano que decorarían el Duomo de Milán para las honras fúnebres, algunas de las cuales se incluyeron después en “Diversas Rimas”. En las exequias pudo escuchar la elocuente oración fúnebre que el cardenal Carlos Borromeo, más tarde elevado a los altares, consagró a su memoria. El príncipe Octavio Gonzaga le dio el honroso encargo de cantar las dotes y virtudes de la Reina, logrando un éxito rotundo. Sus versos latinos y castellanos, hermosos e inspirados, merecieron el aplauso general y la distinción de ser escritos en letras de oro sobre los paramentos del túmulo levantado en el centro de la nave principal de la basílica milanesa. En este viaje a Italia, habiéndose detenido el galeón en la isla de Cabrera, saltó a tierra con gentes en busca de agua, y fue apresado, con otros más, por unos piratas africanos que lo llevaron a Argel. Sus primeros biógrafos dudaron en aceptar estos hechos como verdaderos y para la biografía de Pérez



de Guzmán es una prueba convincente que este episodio, en líneas generales, pertenece a la vida de Espinel. Pero el cotejo de fechas demuestra que su cautividad, de ser cierta, fue brevísima. Las descripciones de Argel parecen sacadas de fuentes literarias, particularmente de Cervantes.

Pasados tres años en Italia, marcha a España con la escolta que el Estado de Milán envía para recibir a la Emperatriz. Está en Madrid en 1584, se relaciona con Lope y Cervantes. Se siente cómodo en la Corte rodeado de prestigiosos literatos y célebres músicos. Toma parte activa en la vida literaria, ganándose la admiración de todos por su personalísima forma de tañer y cantar. En el tema de los sinsabores hay que destacar su mala salud, que se resiente por el clima seco de la montaña. Por estas fechas su salud empieza a deteriorarse y se hacen frecuentes los ataques de gota (enfermedad que padece y sufre el escudero Marcos de Obregón). Vuelve a Ronda cansado, pobre y con la fama de su estancia en Sevilla. Ante sus paisanos es el que había traicionado la piadosa intención de sus tíos, al fundar la capellanía, el que abandona el estudio por el holgorio y el que abandona a su familia. Antes de regresar a Ronda se detiene en Málaga para estudiar la carrera sacerdotal, bajo la protección del Obispo de Málaga, Francisco Pacheco, protector suyo durante varios años, virtuoso y sabio prelado que entonces regía la Diócesis. Intensifica sus estudios eclesiásticos, los termina y es ordenado presbítero, quedando en Málaga de capellán de monjas.

Desde Málaga, por la costa de Marbella hasta la sauceda de Ronda, en una de cuyas poblaciones –feudo del duque de Arcos– Casares, residía Pedro Jiménez de Espinel, hermano de Juana Martín, madre del poeta, de quien hace la descripción el poeta “como el hombre perfecto de la filosofía natural en la sencillez de su trato, en la templanza de sus costumbres, en la prudencia de su consejo y en la modestia y rectitud de su sano discurso”. Es este Pedro Jiménez Espinel, quien le facilita el ingreso en el sacerdocio, y en octubre de 1586 “Vicente Espinel, natural de Ronda, de edad 34 años, ordenado de Evangelio, maestro en el canto de órgano solicita una vacante en la Iglesia de Santa María de Ronda. No lo obtiene pero sí, al año siguiente, un medio beneficio”.

La vida local en su pueblo le aburre y abruma y la

admiración a su persona torna en envidia y maledicencia. Los años que siguen a su regreso a Ronda reflejan una historia de constantes altercados, pues quiso, tal vez, progresar en la Iglesia y mantener los contactos en la capital. Esos intentos de una doble vida, clérigo en su pueblo y poeta en la Corte finalizaron en fracaso. Empieza a optar por beneficios eclesiásticos en Santa María la Mayor, fracasa. Su protector Pacheco lo elige para desempeñar un beneficio en la corte malagueña, pero cambia su suerte y pierde esta protección al ser trasladado su protector a Córdoba. Y es que con respecto a Ronda donde nació y que abandonó adolescente, luchan en su alma dos potencias encontradas: una, su acendrado amor a aquella maravillosa tierra, que vista una vez no se olvida, acrecentado por la ausencia y, otra, la indignación que le produce el aborrecimiento, mezcla de envidia e ignorancia con que le corresponden sus paisanos.

Es claro el deseo de Espinel de residir en Madrid y de seguir disfrutando de los beneficios pecuniarios de su oficio en Ronda. Actitud y conducta nada gallarda, ciertamente, pero explicable en quien dedicado a las letras, cuya centralización madrileña era creciente día a día y, al fin, fácil de disculpar, su disculpa era la cantidad de casos análogos en la época. Es evidente que su intento, repleto de accidentes e incidentes, de mantenerse en lo más alto de los beneficios eclesiásticos y, a la vez, residir en Madrid conduce al fracaso.

Cuando regresa a Ronda, cansado enfermo y solo, se siente atraído por el recuerdo de sus primeros años en su ciudad natal y –según Alberto Navarro González– llega como un “estudiante sin grados, soldado sin batallas, poeta sin libros, enamorado sin dama, capellán sin órdenes y escudero sin señor, anhelando encontrar la paz y la salud que en ella disfrutó en su infancia y adolescencia”. Pronto se acaba la esperanza e ilusión, siente los zarpazos de la envidia y maledicencia y necesita salir de este ambiente cerrado y asfixiante.

Una vez situado en la Capellanía de Santa Bárbara no perdió tiempo en seguir la práctica habitual de nombrar un sustituto para poder seguir en Madrid y poder gozar de una estancia apacible y gozar de la reputación literaria que le empezaba a adornar. En enero de 1594 la ciudad de Ronda acusa los resultados de la dejación por

parte de Espinel de sus obligaciones y pide la toma de decisiones contra el capellán, entre ellas que el beneficiado Espinel regrese en un mes. En 1596 es obligado a volver a Ronda a ocupar la Capellanía y es entonces cuando alcanzan los odios su punto mayor, sus numerosos enemigos, decididos a todo, redactan un documento que el Corregidor de la ciudad, Espinosa, eleva al Rey. Dos años dura la tramitación del expediente. Sus paisanos, ajenos a su fama literaria consiguen por orden real la forzosa incorporación a Ronda.

Un representante del obispo de Málaga, el doctor Padilla visita Ronda y envía al Rey un informe anónimo de un eclesiástico local. En él se pide que conceda, los beneficios eclesiásticos a personas no naturales de Ronda, y ofrece un panorama detallado de los excesos del clero rondeño. Espinel, sin duda, estaba incluido en el grupo de infractores y desocupados en sus obligaciones. Espinel consigue dilatar esta orden alegando enfermedad e imposibilidad de trasladarse por su salud. Solicita prórroga y el final del expediente se resuelve con sanción económica y sin que se incorpore a sus deberes. Amonestado, corregido y castigado “en cierta perna pecuniaria” se le abre un nuevo horizonte, otra vez en la Corte y en mayo de 1599, fallecido el Rey, vuelve a Madrid.

La causa de su falta de interés por los asuntos eclesiásticos puede deberse a su ordenación como sacerdote a edad avanzada, algo que hace suponer una no muy firme vocación eclesiástica. Parece que desempeñó los cargos eclesiásticos con nula atención e interés, un absentismo casi total, se le acusó de inmoralidad, de la que pese a las investigaciones oficiales no era completamente inocente. Espinel había llevado una vida completamente secularizada antes de convertirse en sacerdote, y si la concesión de una capellanía en 1572, implica que ya desde la juventud mostraba inclinación a la Iglesia, no ascendió al sacerdocio hasta los 34 años. Este dilatado periodo nos avisa que, además de nula vocación, le fue difícil la renuncia a sus costumbres y modo de vida. Las acusaciones, en buena parte eran fundadas, aunque también latía el resentimiento y la envidia local. El recurso de los “inútiles” frente al “famoso”, que acostumbrado al halago siente sobremanera el menosprecio de los suyos.

Nada tiene de extraño que Espinel calculara, en efecto, las ventajas del sacerdocio, que eran para él una admirable solución vital. Fue uno de tantos sacerdotes mundanos y calculadores de aquellos tiempos. Recordad la vida religiosa de otros ilustres, la de un Herrera enamorado, la de Góngora tan desconocida o la misma de Lope tan externa y conocida. Alonso Espinosa Calderón, corregidor de Ronda le acusa ante el Rey no porque viva en la Corte, sino porque en la Capellanía en la que se desempeña para nada se ocupa “en el servicio de VM ni en muchas otras cosas a que está obligado en servicio de Dios, Nuestro Señor”. Pero volvió en Ronda a los desenfrenos de su juventud, ¿o fueron solo la envía y enemistad de los paisanos? Sabemos que por gestiones oficiales se le privó del beneficio —medio beneficio— de Santa María y luego se redactó, en su daño, un informe sobre su vida y costumbres que el corregidor eleva al Rey. El expediente se dilata, estamos en vísperas del fallecimiento de Felipe II, y Espinel sigue observando la misma conducta, de modo ostentoso y provocador.

Se le nombra un sustituto —José Ruiz Parra— que lo fue hasta su muerte y poder retornar el rondeño a la vida brillante y destacar su papel en las letras, artes y música. Comienza a autotitularse como Bachiller y Maestro. Este último título puede ser honorífico, asociado a su trabajo de Maestro de coro y músico eclesiástico. Operio licenciado, es un título académico que se le ha atribuido y, parece, que consiguió en Alcalá. Los documentos de este centro para esta época, sin embargo, no indican que se hubiera matriculado para alcanzar este grado. Como con el título de bachiller, que también utilizó Espinel, ni él ni sus biógrafos han podido demostrar con pruebas documentales estas afirmaciones. Sin embargo, sus obras contienen evidencias que su reputación como erudito es merecida. La falta de evidencia externa no invalida la pretensión que fue estimada en su momento como una autoridad en asuntos de gusto literario y musical.

En enero de 1587 Alonso de Ercilla dictó la aprobación de un volumen denominado “Diversas Poesías”, licencia no utilizada por el rondeño hasta 1591, después que añadiera diversas composiciones, corrigiera otras y las publique con el título de “Diversas Rimas”.

Fue a Granada a finales de 1589 para alcanzar el



grado de bachiller en Artes. En febrero de 1590 hizo explosión un polvorín, provocó un incendio que se extendió a los edificios colindantes. Este voraz incendio, del que parece que fue testigo, lo describe en su epístola en versión dedicada al marqués de Peñafiel. En verano de 1590 solicita ayuda económica al duque de Alba. Una vez asegurado el mecenazgo, da los toques finales al manuscrito, se dedica a conseguir los permisos y licencias necesarias, ya que la concedida en 1587 había prescrito. Lo consigue en marzo de 1591, entre tanto compone poemas en elogio de autoridades y amigos. Los poetas y notables halagados revelan la calidad de los conocidos del rondeño: Padilla, los hermanos Argensola, Laynez, Herrera, Barahona de Soto, el duque de Alba...

Las circunstancias que rodean la publicación en 1591 de las *Diversas Rimas* nos ayudan a comprender las dificultades de estos años y su pretendida doble vida. Se encontraba en Madrid ultimando los detalles, pero ante la falta de su protector Francisco Pacheco, se dirige con epístolas en verso a Luis de Castilla, administrador de la casa de Alba y al marqués de Peñafiel. En Ronda compuso la mayor parte de los poemas sobre recuerdos de su viaje así como sobre temas de su tierra. Después de dos años en Granada, regresa a Ronda donde añade alguna otra composición y en Madrid antes de la edición

añade poemas de juventud, escritos a la manera tradicional y las traducciones de Horacio. Las *Diversas Rimas*, precedidas de una carta dedicatorias en tercetos a don Antonio Álvarez de Toledo y Beaumont, duque de Alba, llevaba una elogiosa aprobación de Alonso de Ercilla y un “prólogo en alabanza de la poesía” de Alonso de Valdés, secretario de don Rodrigo de Mendoza, gentil hombre de cámara de SM. En las 86 composiciones que integran el libro se comprueban las dotes poéticas de Espinel. En un verdadero exhibicionismo métrico encontramos silvas, lirás, epístolas, églogas, redondillas, endechas y... la décima o espinela. Es un libro singular, variopinto, ameno, hetero-

doxo, formalmente impecable. La variedad es tal, que junto al Arte Poética de Horacio, hay un poema histórico-literario “la casa de la memoria”. También abundan las composiciones amorosas, elegías al recuerdo de personas queridas, disquisiciones sobre la vida militar y un amplísimo etc., etc....

En *Diversas Rimas* hay referencias a amigos y protectores. En primer lugar, un homenaje a Alonso de Ercilla, también al duque de Alba que residía fuera de la corte, donde tenía a su servicio a Lope de Vega. También es mencionado otro miembro de la familia don Hernando de Toledo, ilustre militar y guerrero. Es elogiado el maestro Juan de Córdoba, que también lo fue de Lope y le enseñó las artes liberales. Era clérigo, vivía en Toledo y tuvo justificada fama de poeta latino y lo demuestran no solo los versos que puso al frente del libro de Espinel, con quien tuvo gran amistad, sino que compuso para otros poetas. Le dedica un soneto a una gran figura de la poesía, Lupericio Leonardo de Argensola a quien le profesa sincera amistad.

Citado, con grandes elogios, en los preliminares de las *Diversas Rimas* es Félix Arias Girón, gran amigo y, también, de Lope. Era hijo del conde Puñonrostro, don Juan Arias de Portocarrero y de doña Juana de Castro y Rivadeneyra. Era famoso por su envergadura y fuerza

hercúlea, sirvió en tiempos de Felipe II, con el grado de capitán en los Tercios de Flandes.

Y no puede faltar entre tantas plumas amigas como aparecen en los preliminares de las *Diversas Rimas*, la de Lope de Vega, discípulo y amigo del rondeño. En este volumen se encuentra el panegírico del Fénix, que aún no lo era, sino un novel en las letras, aunque apuntaba maneras y trazas de contender con el laureado Garcilaso de la Vega.

Finaliza la lista de amigos que figuran en las *Diversas Rimas* un curioso personaje: don Juan Téllez Girón, marqués de Peñafiel. Este prohombre era protector de Espinel, hijo del primer duque de Osuna, casose con su prima Ana María de Velasco, hija del condestable de Castilla. Era conocido más como Peñafiel que como Osuna y fue el padre del tercer duque de Osuna, “el grande”.

En el folio 121 hay una composición de ocho estrofas de a diez versos octosílabos, todas con el mismo artificio. En el libro no hay otra composición igual, pero solo ésta bastó si no para bautizar tales estrofas con el nombre de décimas, a lo menos para que después se las llamara espinelas, teniéndose al rondeño por su inventor. Muy elogiadas sobre todo por Lope quien dice en el Caballero de Illescas “debe España a vuesa merced, señor Maestro, dos cosas, que aumentadas en esta edad,

la ilustran mucho: las cinco cuerdas del instrumento que antes era tan bárbaro y las diferencias y géneros de versos con nuevas elocuciones y frasis, particularmente las décimas... Composición elegante, suave, difícil, y que ahora en las comedias luce notablemente, con tal dulzura y gravedad, que no reconoce ventajas a las naciones extranjeras “Pero erraron quienes asocian al insigne vate de Ronda con la creación de la décima. Éste, a lo sumo, la modifica levemente haciendo de ocho sílabas el sexto verso o trocando el orden de los dos primeros. En ambos casos hizo en la métrica una cosa parecida a lo que hizo en la música: no inventó la guitarra sino que le añadió una cuerda (esto lo trato más adelante). Pero Espinel no dijo nunca que él había inventado la décima, eso fue una especie difundida por sus contemporáneos y señaladamente, está expuesto, por Lope.

Una de las más sustanciales Rimas es “la Casa de la Memoria”, sus dos cantos son encomiásticos de personas conocidas, vivas o difuntas, célebres en las armas o las letras, no decantándose por una u otra. Y de grandes compositores de música, tañedores de instrumentos y cantores de nombradía. Desde Cortés a Alonso de Vargas elogió a muchos de nuestros capitanes. Distingue a muchos escritores: Góngora, Ercillas, los Argensola, Barahona de Soto. También ensalza a compositores: Peraza, Salinas, Cabezón, Martín de Herrera, Castillo y merecen su atención, delicadas cantantes: Francisca de Guzmán, Isabel de Coello, Ana de Suazo o Agustina de Torres.

En la epístola al marqués de Peñafiel describe con minuciosidad pasmosa de detalles brillantes el incendio de la casa de un polvorín en Granada, junto a la Iglesia de San Pedro y San Pablo, y cuyo fuego, propagándose en breve, llevó sus estragos hasta el palacio árabe, cuyos destrozos reconoció en febrero de 1590,



de orden del Alcaide de la Alhambra, don Miguel Ponce de León, el aparejador de las obras reales del alcázar, Juan de Vega.

En el soneto que concluyen las poesías de las *Diversas Rimas* se expresan las desencantadas razones que revelan su estado psicológico. Parte de sus poesías se difundieron a través de antologías. Salvo en el Parnaso Español, de López de Sedano, en las restantes o en las historias de la literatura española solo está representado por una o dos composiciones que, en ninguna forma, dan idea de las cualidades poéticas excepcionales del rondeño. Hasta una edición, hecha por un hispanista, a mediados del siglo XX, de las *Diversas Rimas*, se puede decir que críticos e historiadores cuando mencionan a Espinel, se refieren a la décima o a la traducción de la obra de Horacio. Sobre ésta, el ilustre polígrafo montañés dejó aclarada una contienda literaria entre Iriarte y López de Sedano. Éste última la tachaba de “excelente, perfecta y felizmente ajustada al original” y resaltaba que en el verso suelto “conservaba el vigor y nativa gracia del original, que adquiere nueva fuerza y brío con la frase castellana”. Sin embargo Iriarte resaltó graves defectos que, fundamentalmente, nacían de la “mala inteligencia del texto latino” y del “poco acierto en el uso de la versificación castellana”.

Menéndez Pelayo, en una especie de “tertium genus” considera excesivo los elogios de Sedano y de duros e infundados los ataques de Iriarte. Da un juicio ponderado sobre la traducción que reproduzco íntegramente “tradujo como un estudiante y no como un filólogo, sin abrir para nada ninguno de los sesenta u ochenta comentadores que ya existían en su tiempo. Y sin ver las dificultades o saltando audazmente sobre ellas. Grande fue, sin embargo, el servicio que con su versión, que pudiéramos llamar popular o de aficionado, presto el ingenioso novelista a nuestra lengua que carecía de una Epístola ad Pisones, a lo menos, impresa. Y gratitud merece siempre quien allana el camino y da en el los primeros pasos. Y como, además, la traducción está en versos sueltos y entonces nadie sabía hacer esto más que Jáuregui, educado en la escuela de los italianos, la traducción resultó floja, lánguida y sin nervio y no puede concedérsele más elogio que el que merece en todo caso una primera tentativa para popularizar el

texto horaciano”.

En la producción poética de Espinel, aparte de las *Diversas Rimas*, los comentaristas distinguen tres grupos muy definidos:

– **Poesías latinas y castellanas en elogio de diversas personalidades de su tiempo.**

Ningún poeta que manejara el latín nos ha dejado una producción comparable a la del rondeño, elogiado por Lope como “el único poeta latino y castellano”. Pero se le achaca, que tanto las escritas en latín como las laudatorias, son obras que denotan ingenio hábil en la versificación, pero no deudoras de la espontaneidad o inspiración.

– **Poesías religiosas y amorosas incluidas en certámenes o colecciones poéticas de la época.**

Se destacan tres composiciones religiosas que le sitúan en la cima de la lírica religiosa del siglo de oro. Su oda a la Asunción, elogiada por Pedro de Espinosa y, más tarde por Pemán, es simplemente maravillosa.

– **Composiciones satíricas y festivas, el grupo más endeble según la crítica literaria.**

Se trata de cuatro composiciones desiguales -dos sonetos, un romance y una sátira en tercetos-. Destaca la Sátira a las damas de Sevilla, composición que refleja ágil ingenio y fácil pluma, y, de paso, confirma su desordenada vida en aquella ciudad.

En 1598 nombra como capellán sustituto en el hospital rondeño al licenciado Gabriel Espinosas de los Mossos, beneficiario de la Mayor y Comisario del Santo Oficio. Regresa a Madrid el año de la muerte de Felipe II, 1598, decidido a no volver a su pueblo. Le ha vencido el odio de los paisanos, el peso de un pasado que no deja de recordársele y la irregularidad, cierta de su conducta “profesional”. En 1599 se gradúa en Artes en Alcalá. A raíz de terminar los estudios es nombrado Capellán de la capilla del Obispo de Plasencia, con un sueldo de 30.000 maravedíes, más 12.000 como Maestro de la capilla de música y... con residencia en Madrid. Este nombramiento en mayo de 1599 es el eje de una nueva etapa de su vida y es la fecha que parte en dos etapas su existencia terrena.

Con el nuevo cargo viene otra vez la buena. Empieza

una de las etapas más tranquilas de su vida. Su amistad con las altas jerarquías eclesiásticas y con los escritores más renombrados del momento, su cercanía a la nobleza y magnates se vas estrechando. Gran amigo de Lope, que no cesa de alabarle, mantiene buena relación con el círculo de Góngora, se hace amigo de Quevedo, que lo cita en el *Buscón*. Las músicas, coral e instrumental que se interpretaban en la Capilla del Obispo eran responsabilidad suya, quien preparaba el coro, escogía y adaptaba las piezas y componía obras originales.

Ahora tenía ingresos desahogados, casa en Madrid y un cargo que le ofrecía no solo la oportunidad de ejercer sus talentos musicales, sino tiempo libre para proseguir sus actividades literarias. Siempre gozó de gran notoriedad, al moverse en ambientes selectos y exclusivos, gozar de la amistad y protección de diferentes señores, tales como el conde de Lemos, el marqués de Tarifa, de Medina Sidonia, el arzobispo de Toledo, el vicario de Madrid, el doctor Cetina, el duque de Alba o la familia Girón (casa ducal de Osuna). La época más brillante de su vida es, sin duda, ésta. La que transcurre desde que es Capellán hasta su muerte, Cervantes le llama amigo, Lope Maestro, no había solemnidad o ceremonia literaria en la que no se exigiera su presencia, ni autor de la época que no contara con la opinión del rondeño sobre el libro.

Disfruta de la confianza de las autoridades y del respeto y admiración de muchos colegas. Su redonda figura estaba en todos los ambientes literarios y su carácter mejoro sensiblemente, muy diferente de la hosquedad y aspereza de la época rondeña. Solo su quebrantada salud y los frecuentes ataques de gota atacaron ese remanso de paz y felicidad.

El cumplimiento de sus obligaciones en la capilla del Obispo contrasta sobremanera con el absentismo y negligencia de la etapa rondeña. Los clérigos compañeros de Espinel en Madrid tenían un concepto de él muy favorable. Al estudiar su carácter y buscar un rasgo distintivo que lo individualice, encontramos un afán de superación ejemplar que salva de la trivialidad su juventud disipada y hace perdonar ese egoísmo de eclesiástico mundano que le caracterizo en su madurez. De joven fue, sin duda, hombre extremoso en sus reacciones y de carácter áspero. Lo reconoce Lope

cuando intercede por él, en una carta, ante el duque de Sessa, quien no perdonaba los arrebatos de su antiguo maestro. lo que le hacía temible era la mordaz agudeza de su lengua y pluma, que más tarde suaviza sus aristas y da paso a una fina ironía en su novela. Esta evolución de su carácter contribuyó su delicada salud, ya que un dictamen médico escrito antes de sus 45 años de edad lo presenta como un enfermo crónico, aquejado de gota, obesidad y enfermedad renal. Marcos de Obregón, cuyos rasgos somáticos reflejan los del autor se queja de estos y otros achaques. Así lo define Lope en su *Epistolario* “hombre insigne en el verso latino y castellano, fuera de haber sido único en la música, que su condición ya no será áspera, pues la que más lo ha sido en el mundo se tiembla con los años o disminuye con la flaqueza”.

Cuando una monja le pidió un retrato suyo, él le dio un botijo con un bonete encima. Este autorretrato poco lisonjero, cruel y humorístico, es otro ejemplo de esa lengua afilada que mostró en la *Sátira* y que contribuyó a crearle tantos problemas antes de su acomodo definitivo en la Corte. Junto con esa estampa grotesca, tuvo fama de carácter agrio, que brotaba según los médicos de su humor colérico. En las *Diversas Rimas* admite su forma de hablar desagradable y tendencia a una excesiva franqueza y mordacidad a todas horas. En una epístola enviada a uno de sus protectores –el marqués de Peñafiel– así se describe “un robusto cuerpo de monstruo con una gran cara, cuello corto y ancho, grueso pecho y pequeños brazos, ancha barriga y cintura grande como una olla. Manos como centollos, piernas torpes y rígidas que le hacen caminar como un pato y los pies hinchados con carne enrollada en los tobillos”. Esta cruel definición explica sus continuos padecimientos y enfermedades que sufrió durante años.

Es nombrado a propuesta del doctor Cetina –vicario de Madrid– censor de libros para la Santa Inquisición. Como censor de libros la primera obra conocida que aprobó es la *Patrona de Madrid* restituida, de Salas Barbadillo. Publica, además de composiciones laudatorias, la aprobación de obras de autores españoles y extranjeros, sometidas a su juicio y aprobación. Un hecho significativo es la unanimidad en los elogios al “padre de la música” al “poeta único en latín y

castellano” en el momento álgido de las peleas entre Góngora, Quevedo, Ruiz de Alarcón... aunque no era del todo ajena su todopoderosa profesión de censor de libros para la Inquisición, que le valió el apodo del “gran censor”.

Frecuenta los cenáculos literarios más selectos. En 1608 se funda la Congregación de Esclavos del Santísimo Sacramento, conocida como Congregación del Oratorio del Olivar, en la Iglesia de los Padres Trinitarios Descalzos. Esta congregación, patrocinada por el todopoderoso duque de Lerma, cuenta entre sus miembros con lo más granado de la literatura del siglo de oro. Pertenece a la Academia de Madrid, 1609, patrocinada por Félix Arias Girón, donde se le homenajeó



como el mejor poeta en latín y castellano. También está en la Academia Saldaña, regida por el segundo hijo del duque de Lerma y a la Academia Selvaje, 1612-1614 bajo el mecenazgo de Francisco de Silva.

Su notoriedad era muy apreciada y así lo afirma Carrasco cuando habla de la mejor etapa de la vida de Espinel “con su prestigio de músico y poeta, su ingenio chispeante y oronda figura, el Maestro de la Capilla del Obispo se convierte en uno de los personajes más conocidos de los corrillos, mentideros y saraos literarios. Todo el mundo lo ve con simpatía y no solo se reconoce, sino que se exagera su papel como renovador en técnica poética y musical”. Esta hiperbólica admiración quizás guarda relación con los méritos que se le atribuyen, erróneamente según muchos, de la décima y de la quinta cuerdas de la guitarra”.

En 1600 se publica en Madrid el Romancero General, de Espinel –poeta consagrado– se incluye una canción, aparece anónimamente, como era costumbre

en la época. Este año recibe una visita de inspección de la Capilla, en la que se descubren algunas deficiencias, debidas a su falta de cuidado y atención. Protesta de esta visita, de la que también se quejaron otros capellanes. La corte se traslada de Madrid a Valladolid entre 1601 y 1605. Le dedicó una composición poética a este traslado (más bien contra el traslado). En junio de 1605, el cabildo de la Clerecía, compuesto por los sacerdotes de diez iglesias madrileñas, elige a Espinel para que los represente ante los oficiales reales, con la petición que se permitiera a los clérigos pagar su impuesto de guerra en monedas de vellón, en vez de monedas de plata. Esta encomienda nos da un significado de la posición del rondeño en los asuntos de alta política eclesiástica.

A mediados de 1605 la nueva capital estaba en crisis. Habían acudido todo tipo de aventureros, especuladores, agiotistas, negociantes... la consiguiente corrupción se refleja no solo en la política sino también la literatura de la época. La escasez de alimentos, el coste y carestía de la vivienda (parece que antes del traslado, el duque de Lerma compro solares y edificaciones que, al llegar los nuevos habitantes, rentó o alquiló con inmensos beneficios) llegó a tal extremo que dio argumento a todos los cortesanos que deseaban el traslado a Madrid. Espinel era uno de ellos.

Pasa el tiempo y en este hombre avejentado, deforme y torpe de movimientos, cuya avanzada y con este cuadro clínico, agravado con la hipertensión, la primitiva violencia va dejando sitio a un agrio resentimiento. Mas, no obstante, de su remozado espíritu surge –con su opulenta fantasía andaluza– el muchacho que fue y lleva intacto en la sangre: Marcos de Obregón. Esta novela constituye un enorme y original intento de combinar autobiografía y ficción. Realza su notoriedad literaria, últimamente un poco decaída, y se puede constatar por el hecho que se dan a la luz pública tres ediciones en 1618 y ese mismo año una traducción en París. No tuvo el mismo éxito entre sus contemporáneos, que parece no supieron apreciar sus cualidades. Se publicó en las prensas de Juan de la Cuesta. En la portada consta la dedicatoria a don Bernardo de Sandoval y Rojas, Ilustrísimo Cardenal Arzobispo de Toledo “amparo de la virtud y padre de los pobres”.

Había recibido una subvención a finales de 1617 del



Instituto Vicente Espinel en Málaga

ilustre prelado. A propósito de esto dijo, años más tarde, Salas Barbadillo “aquí se presenta Vicente Espinel con su libro del Escudero Marcos de Obregón y dice que se lo dedicó al ilustrísimo señor don Bernardo de Rojas y Sandoval, Arzobispo de Toledo, Cardenal, Inquisidor General y del Consejo de Estado, puerto de todas las necesidades y verdadero padre de pobres, lo recibió sin escrúpulo, premio al autor mandando que se le señalase un tanto cada día para que pasase su vejez con menos incomodidad”. En el prólogo de la novela, Espinel duda sobre su publicación y parece que lo consulto con Lope, con el orador Paravicino y con el padre Juan Luis de la Cerda. La Vida del Escudero consta de tres partes llamadas “relaciones” cada una de las cuales esta subdividida en veinte capítulos o descansos, repletas de consejos y advertencias morales. La primera edición se hace a costa de Miguel Martínez y se vende en la calle Mayor en las gradas de San Felipe, en Madrid, por Juan Cuesta, año MDCVIII.

Simultáneamente aparecen en Barcelona la segunda y tercera edición, realizadas por los impresores

Gerónimo Margarit y Sebastián Cormellas. Hay más ediciones en Madrid y una en Sevilla.

La obra mezcla la vida del Escudero, hay narraciones intercaladas y digresiones didácticas y morales. La crítica no la incluye, del todo, en la novela picaresca. Según Valbuena Prat es un híbrido entre la novela autobiográfica y un libro de viajes. Es una de las más bellas obras literarias entre el género picaresco y el barroco.

El Marcos de Obregón no fue saludado por la crítica de su tiempo ni con mucha atención ni amplitud. Fray Hortensio Paravicino la califica como del “género de entretenimiento común”. A este parcial desconocimiento no será, sin duda, ajena la poca estimación de Lope por el arte de hacer novelas.

Los manuales de historia y literatura del siglo XIX lo sitúan entre las mejores obras del género picaresco. Coinciden en resaltar las cualidades de la obra, que superan a las clásicas del género. Se resalta la amenidad, la claridad expositiva, los intentos de enseñar, la correcta formación moral del protagonista, etc., etc.

Todas estas características, también destacadas por los hispanistas, diferencian –superándolas– a las mejores obras del género. Aunque el libro contiene elementos picarescos se apunta a la existencia de elementos propios de otros géneros narrativos y, ya está escrito, el protagonista no es propiamente un pícaro.

Se ha llamado la atención, también, sobre rasgos propios de las novelas de aventuras, no necesariamente de caballería. Y aunque hay muchas discrepancias, es muy notable el elemento autobiográfico. Traigo a colación otra vez al crítico Valbuena Prat que comenta “sus relaciones tienen más de libro de memorias que de novela picaresca propiamente dicha, la utilización de con deje picaresco “l viejo servidor del doctor Sagredo se percibe como una delicada emoción autobiográfica. Como en todo artista, no puede darse una copia de la realidad, sino una elaboración de esta conforme a una composición literaria, pero en mucho de los episodios el sentido directo de las cosas se trasluce claramente ... en la amenidad y variedad del relato, en esta emoción de la cosa vivida esta quizás el mérito principal de este

libro de aventuras con deje picaresco”.

Tres elementos fundamentales son el eje de la novela: la autobiografía del protagonista, diversas historias y sucesos y digresiones satíricas, didácticas y festivas. Se han señalado coincidencias más o menos ciertas entre las aventuras del escudero y las del autor del libro. Cuando leemos la narración de las aventuras del escudero, muchas se corresponden con episodios de la vida del autor. Un claro ejemplo es la dedicatoria del libro y luego en el descanso quinto se reproduce la de la portada del libro, es decir, en este caso certeza que escudero y autor son el mismo. Alonso Zamora Vicente lo cataloga como libro de memorias antes que nada, según el académico “unas memorias deshilvanadas, acarreadas con grandes lagunas”, donde vamos a encontrar las lecturas y las vivencias estrechamente anudadas. Este ilustre académico es quien más ha insistido en que no se trata de una narración de la vida picaresca y apunta la diferencia entre la psicología del pícaro y la del bondadoso y entendido Escudero.

Gili Gaya habla del “picarismo circunstancial” ya que aunque es –según él– una novela picaresca, lo picaresco en ella tiene un valor meramente episódico. El protagonista no es un pícaro, sino un observador que contempla cuanto la vida le ofrece. En algunos pasajes parece un libro de aventuras o una silva de varia lección, más que una novela picaresca, propiamente. Según Vázquez Otero no hace falta una lectura profunda para notar que el Marcos no es una biografía en el sentido estricto de la palabra. Emplea en su redacción la forma de relación autobiográfica y no cabe duda que fue compuesto dentro de la línea general de su propia vida. Pero es puro andamiaje literario y es difícil separar lo real de lo fantástico, lo biográfico de lo perteneciente al rico anecdótico de una vida tan plena como la de Espinel. Dos valores planean sobre toda la novela. Una fuerte intención moralizante y una no menos intención pedagógica y educadora. “Yo querría –dice en el prólogo– en lo que escribo que nadie se contentase con leer la corteza, porque no hay en todo mi Escudero hoja que no lleve objeto particular fuera de lo que suena”.

La Vida del Escudero consta de tres partes llamadas Relaciones (ya se ha dicho). La primera comienza Marcos contando su vida, evoca con ternura su ciudad

natal, su familia, primeros estudios y su salida hacia la Universidad. Relata los incidentes del viaje y dedica espacio a su estancia en Salamanca, las veladas musicales y los aprietos de los estudiantes para eludir los inconvenientes del frío y del hambre. Tras un aislado episodio como soldado, vagabundea por varios puntos de la península y sirve al conde de Lemos. La segunda relación se sitúa en la época de la batalla de Alcazarquivir, circa 1578. Está en Sevilla, describe el mundo del hampa callejero, repleto de daifas, alguaciles, rateros, borrachos... La epidemia le traslada, en el equipo del duque de Medina-Sidonia a Italia. Termina esta relación con las vicisitudes en Argelia.

En la tercera relación se detallan episodios reales ocurridos en Italia, tales como las exequias de la reina Ana de Austria. Una breve aventura marítima le lleva de regreso a España. Aquí hay una corta estancia en la cárcel y servicio a gente poderosa. En su regreso a la Corte se menciona su situación en algún oficio de la Iglesia y se cierra, de forma abrupta, en un aluvión de elogios a personajes notorios de la época.

Publicada por primera vez en Madrid en 1618, en el mismo año en Barcelona publica Sebastián de Cornellas una segunda edición y Jerónimo de Margarit la tercera. Dedicada, como se ha escrito, al Arzobispo de Toledo, también favorecedor de Cervantes, se le ha achacado a Espinel de haber tratado, por envidia, de anular la fama del autor del Quijote. Y algunas frases de la dedicatoria se han querido ver como una burla del escudero de don Quijote. En la Vida del Escudero, un viejo capellán y maestro de capilla combina en un colorido cuadro de costumbres las travesuras de su juventud con anécdotas inventadas y episodios plagiados. En la vida real, Espinel nace en Ronda, el pintoresco nido rocoso de una sierra andaluza y acaba una agitada vida como clérigo en Madrid, después de recibir a edad avanzada las ordenes sagradas. Entre ambas fechas hay estudios universitarios interrumpidos y comenzados de nuevo, empleos efímeros en casas nobiliarias, cautividad en Argelia, vida amorosa y algún lance amoroso. Muchas coincidencias en ambas trayectorias.

El libro comienza con las últimas hazañas del protagonista en casa de un médico, hidalgo miserable. De pronto la narración muta en relato episódico que

informa de todo lo acontecido en la vida. Se encuentra con un antiguo camarada de “hazañas bélicas” y se cuentan sus aventuras. Tres son, pues, los elementos de la estructura de la obra: aventuras de juventud, anécdotas imaginadas y aventuras basadas en fuentes literarias.

Recapacita el autor, en los últimos años de su vida, sobre sus hechos, coordina recuerdos y al paso que encuentra en ellos una dulce evocación de su juventud, cree que pueden servir de provechosa enseñanza, y así escribe la obra, que es de madurez y muy distinta de las poesías y ensayos anteriores. Relata las aventuras de un escudero del siglo XVII. Desde el inicio, el autor advierte de su intención pedagógica “porque han salido algunos libros de hombres doctísimos en letras y opinión, que la abrazan tanto con la sola doctrina, que no dejan lugar por donde pueda el ingenio alentarse y recibir gusto. Y otros tan enfrascados en parecerseles que deleitan con burlas y cuentos entremesiles, que después de haberos leído, revueltos, acechados y aun cernidos, son tan fútiles y vanos, que no dejan otra cosa de sustancia y provecho para el lector, ni de fama ni de opinión para sus autores”. La novela, en su trama general, es autobiográfica y también en muchos pormenores, pero intercala numerosas relaciones que, o bien oyó, o las inventa. Lo picaresco es meramente episódico y el protagonista —que no pícaro— contempla todo cuanto la vida le ofrece, y al lado de las andanzas de los fulleros nos ilustra sobre las eruditas discusiones de la Academia de Milán o sobre capítulos de geografía fantástica.

Muchos de los episodios fueron en la realidad existentes. Los episodios novelescos proceden de Homero o de Apuleyo, las anécdotas, aforismos, comentarios y digresiones son producto del ingenio e imaginación de Espinel”. La vida del Escudero, según George Haley, es la representación literaria de la vida del autor. No íntegramente un relato de la novela picaresca da vida a un personaje culto, bien informado, de excelente humor, que siempre está reflexionando sobre lo que ve y sucede y siempre conserva el recuerdo de hechos y sucedidos anecdóticos en relación con lo que está viviendo.

Durante un largo periodo se aleja de la vida social y se recluye en su casa, a causa de la gota. Esto es entre

1614 y 1615. Ya trabaja en la Vida del Escudero, pero no abandona la práctica de la poesía: participa con un poema en las fiestas por la beatificación de Santa Teresa, también en un certamen en Toledo con dos poemas, en latín y castellano. En 1616 dicta una aprobación válida para la séptima y octava parte de las comedias de Lope. Esta vez se exployo en la autorización, ya que añadió un amplio elogio dedicado a los planteamientos literarios lopistas. El interés del libro aumentó a principios del siglo XIX cuando se le achacó plagio a la obra Gil Blas de Lesage. El Gil Blas no es producto de robos o plagios, sino que en él aparece triunfante la tradición cervantina y se diría que el libro del francés suple la falta de una novela española que nadie escribía en aquella época (tampoco el padre Isla). La primera traducción de esta obra del francés la hace el padre Isla, aparece 1787-88, con el expresivo título “Aventuras de Gil Blas de Santillana robadas a España y adaptadas en Francia por monsieur le Sage, restituidas a su patria y a su lengua nativa por un español celoso que no sufre se burlen de su nación”. En el prólogo se intenta demostrar, apoyándose en fuentes francesas, que Lesage conoció el texto español que le sirvió de base para su novela durante un viaje a España y gracias a un abogado.

El autor francés es quien mejor ha descrito las costumbres españolas de los reinados de Felipe III y Felipe IV. La gran falta, para los que dicen que las robó a España, es no haber manifestado como confeccionó la novela.

La historia de Gil Blas se publica en cuatro volúmenes, los primeros en 1715 y los otros dos en 1735. El protagonista, de padres hidalgos, no rompe con la familia, se traslada a Salamanca y aquí se inicia lo que se denomina “su peregrinación pasiva por el mundo de la delincuencia y del engaño”. Sobrevive a una vida precaria, abandona los estudios, pasa a servir a muchos señores y logra llegar al arzobispo de Granada, desde el inicio de su profesión sirviendo a un modesto clérigo. Ya instalado, asiste a las privanzas de Lerma y Olivares y tras la caída de ambos se retira a una propiedad rústica que había recibido.

Adolfo de Castro cree que el Gil Blas no fue escrito originariamente en español, sino en francés y menciona las fuentes en que se ha documentado: libros de

Cervantes, el Estebanillo González y el Marcos de Obregón.

La fama de Espinel se debe a su vasta cultura, las excelentes dotes de músico que tenía, el haber popularizado –inventado– la quinta cuerda de la guitarra, su conocimiento perfecto del latín, único poeta en latín y castellano, traductor de Horacio, el practicar las diversas rimas castellanas y ser el centro de la vida poética y artística en un tiempo en que era conocido como el siglo de oro.

El mérito de Espinel fue que la estrofa de diez versos octosílabos adquiriera su “madurez métrica y expresiva”, al fijar de forma definitiva la combinación de sus rimas y lograr entrelazar de forma tan cerrada sus versos.

La espinela es un término para denominar la estrofa de diez versos octosílabos. Las posibilidades líricas de la espinela se reconocieron pronto y los poetas y autores teatrales la comenzaron a utilizar de forma habitual. En el teatro también fue utilizada y es la forma más utilizada después de redondillas y romances. Pero la utilización es anterior a Espinel y se han encontrado varios ejemplos, por ejemplo en la obra de Baltasar del Alcázar. La décima de Espinel se convirtió en la estrofa silábica más utilizada en el siglo de oro español. Lo que en el verso largo fue el soneto, fue la décima en el verso corto. La utilizó, entre otros, Calderón en la vida es sueño y de Lope es la cita más famosa, la que aparece en su Laurel de Apolo.

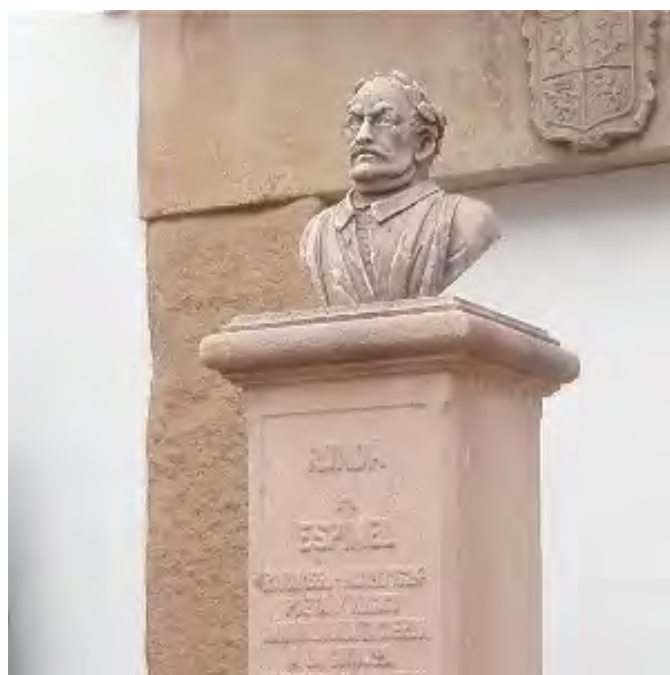
Pues de Espinel es justo que se llame.

Y que su nombre enteramente aclamen.

También se le atribuyó, erróneamente, el añadido de la quinta cuerda a la guitarra. No inventa la guitarra española sino que le añade una cuerda. La investigación de los críticos y musicólogos han demostrado que la quinta cuerda supone un término medio entre el instrumento popular y la selectiva vihuela. Cuando el uso de ésta decae, se produce un acomodo entre ella y la guitarra de cuatro cuerdas, pero el rondeño no es que fuera el creador del instrumento, pero si fue uno de sus mayores divulgadores. Se asocia su nombre con la guitarra y las composiciones conocidas como sonadas

y cantares de salas. Esto último puede referirse a las reuniones musicales que se celebraban en palacios y mansiones aristocráticas en las que participaba Espinel. La asociación del rondeño con la guitarra de cinco cuerdas se pudo haber establecido a causa de su reputación en los salones de Madrid, en conexión con lo que fue realmente –afirma el investigador Heathcote– su invención: la sonada.

Quien más ha contribuido al mantenimiento y atribución de estos dos “inventos” fue Lope de Vega, y solo a causa de la insistencia del “fénix de los ingenios” en que el rondeño fue el inventor de la décima, se asocia con él la estrofa, cuyo lugar dentro del canon métrico de la poesía castellana quedo asegurado gracias al uso cuasi universal que hicieran de ella los poetas de la época. El ya citado Heathcote explica el trecho existente entre la calidad del poeta y su reputación. Disfrutaba en su época de una reputación y fama muy alejada de su producción literaria. Se justificaba, en parte, por otra de sus “profesiones”: lector –censor– de libros para la Santa Inquisición, amén de sus actividades musicales y asistencia todas las veladas literarias y musicales. Todo



El actual monumento a Vicente Espinel en Ronda

ello y el influjo y amistad con los poderosos, destaca su cercanía a Lope, le valieron reconocimiento y respeto unánime.

En 1624 es nombrado Capellán Mayor de la Capilla del Obispo y continúa con sus informes de libros para la Inquisición. Disfruta de una saneada economía, ya que tenía un estipendio anual de 42.000 maravedíes.

El invierno de 1623-24 fue muy crudo y el rondeño, tan sensible al frío, va enfilando el camino al más allá. El 1 de febrero de 1624 otorga testamento ante notario, que por crueldad del destino no pudo firmar, ya que se lo impidió la enfermedad que le llevó a tener la mano agarrotada. No podía manejar la mano derecha una persona música y poeta que tanto había dependido de la destreza manual. Pero mantenía despejada la mente y puso en orden su patrimonio. Dejó el encargo de pagar una deuda en Italia, también menciona a varios conocidos a los que había prestado dinero. Ordenó la devolución en misas en beneficio de las almas de los acreedores. Encarga al dominico fray Felipe de Madrigal la ordenación de su biblioteca, para con su venta ordenar misas de réquiem. A su sobrino Jacinto lega su capellanía en la iglesia de Santa Cecilia de Ronda. Ejecutores de su voluntad fueron designados el Maestro Franco y Jerónimo Martínez.

El día 4 de febrero de 1624, cuatro días después del testamento, fallece a los setenta y tres años y es enterrado en la bóveda de la iglesia donde había estado los últimos veinticuatro años. Su discontinuo y azaroso modo de vivir, dedicado a la música, a la poesía, a la novela, a sus oficios religiosos, la censura y aprobación de publicaciones, ha impedido que Espinel haya dejado, al margen del Marcos de Obregón, una producción literaria y musical más completa.

Enero 2025

BIBLIOGRAFÍA.

- *La espínela antes de Espinel*. Francisco Rodríguez Marín.
- *Relaciones de la Vida del Escudero*. N. Palomino.
- *Miscelánea Erudita*. Joaquín de Entrambasaguas.
- *Datos Biográficos*. Joaquín de Entrambasaguas.
- *Sobre un latinista, poeta y músico*. M^a Isabel Osuna Lucena.
- *Perfil y semblanza de V. Espinel*. A. Pardo Tovar.
- *Unidad y diversidad en la poesía de Vicente Espinel*. G. Garrote Bernal.
- *La décima*. Maximiano Trapero.
- *Prólogo a las OO.CC. de Espinel*. Juan Pérez de Guzmán.
- *Vida y época de Espinel*. Antony Heathcote.
- *El canon poético de Espinel*. VV.AA.
- *Historia y Antología de la Crítica*. Lara Garrido y Garrote Bernal.
- *La materia novelesca del Marcos de Obregón*. Gonzalo R. Aguayo.
- *Marcos de Obregón en tres epístolas*. J. Ignacio Díez Fernández.
- *Selecta Malacitana*. Antony Heathcote.
- *Vida de Vicente Espinel*. Vázquez Otero.
- *Biografía y autobiografía de Vicente Espinel*. George Haley.
- *Diccionario Biográfico Español*. RAH.



REGISTROS DE LA PROPIEDAD
Y REGISTRO MERCANTIL

15



Registradores
DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL

Avda. de la Buhaira, 15 - 41018 SEVILLA