




registradores

DE ESPAÑA • 110


PRIMEROS EN EUROPA: El número de Registro Único de Alquiler



Llanos
Castellanos



Amador
Enseñat



Cuca
Gamarra

EDUCACIÓN EN ENTORNOS AISLADOS

Pongamos la educación en el mapa

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



Entra en
entreculturas.org/la-silla-roja

 **entreculturas**
ONG · JESUITA

España, a la vanguardia europea en transparencia y seguridad jurídica con el Número de Registro Único de Alquiler

En esta edición de la revista *Registradores* destacamos un avance histórico para el mercado del alquiler en Europa: la puesta en marcha en España del Número de Registro Único de Alquiler (NRUA). Por primera vez en la Unión Europea, un país implementa esta herramienta pionera, en cumplimiento del Reglamento Europeo 2024/1028, que impulsa la transparencia, trazabilidad y control del mercado de arrendamientos, especialmente los de corta duración.

Este hito sitúa a España a la vanguardia europea en materia de regulación y seguridad jurídica, y consolida

el papel del Colegio de Registradores como actor clave en la gestión y garantía de la información.

La subsecretaria del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Llanos Castellanos, subraya en una entrevista exclusiva que “el NRUA aporta confianza y cumplimiento del marco europeo, reforzando la seguridad jurídica y la transparencia fiscal”.

Además, este número incluye una conversación con Amador Enseñat y Berea, jefe del Estado Mayor del Ejército de Tierra, quien analiza el proceso de transformación del Ejército español. Enseñat resalta que “una radical modernización puede y debe convivir con los valores esenciales y tradiciones que definen nuestro código moral”, y pone en valor la colaboración entre los Registradores de España y el Ejército como ejemplo de cooperación institucional al servicio del interés general.

También publicamos una entrevista con Cuca Gamarra, recientemente nombrada vicesecretaria general de Regeneración Institucional del Partido Popular, en la que aborda la necesidad de contrarrestar la polarización política y apostar por una democracia basada en el acuerdo y el diálogo: “Tenemos que contrarrestar la polarización con la construcción de una democracia basada en el acuerdo”, afirma.

Completamos la edición con un amplio reportaje sobre la celebración del 25 aniversario del Curso de Derecho Registral Iberoamericano, y del décimo del mercantil. Delegaciones de la mayoría de los países iberoamericanos celebraron el éxito de este curso por el que han pasado más de 600 alumnos, que hoy ocupan puestos de responsabilidad en el ámbito de la seguridad jurídica. También, en el año 2022, se conmemoró el 50 aniversario del Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER). Estos hitos confirman la proyección internacional y la vocación formativa de nuestra institución.

Asimismo, se incluye una entrevista con Rodolfo Martín Villa, político y empresario, en la que sostiene que “Más que un partido, la UCD fue una empresa que posibilitó la Transición”.

En la agenda cultural, conversamos con Jesús Ruiz Mantilla acerca de su obra *Franco y yo*, y con José Calvo Poyato, quien nos habla sobre la figura de Felipe II, protagonista de su última novela. ■

Por primera vez en la Unión Europea, un país implementa esta herramienta pionera, en cumplimiento del Reglamento Europeo 2024/1028, que impulsa la transparencia, trazabilidad y control del mercado de arrendamientos, especialmente los de corta duración

Fin de etapa

POR **MARÍA EMILIA
ADÁN GARCÍA**

*Decana del Colegio
de Registradores de España*

El ya lejano 26 de diciembre de 2017, fruto del resultado de las elecciones colegiales, tomamos posesión de la Junta de Gobierno un nuevo equipo de compañeros, que con importantes modificaciones ha llegado hasta hoy.

El día 15 de octubre, se abrió, en nuestra Corporación, un nuevo proceso electoral, del que saldrá elegida una nueva Junta de Gobierno, ya que la que he presidido ha agotado el mandato estatutario, que no permite superar dos periodos de cuatro años.

Hace ya ocho años, se abrió una nueva etapa en los órganos de Gobierno del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, y como consecuencia de ello, también en la revista *Registradores*.

En esta etapa, bajo la magistral dirección de Antonio Tornel, cada nuevo número de la revista se ha ofrecido a todos ustedes, como lugar de encuentro donde debatir todo aquello que contribuya al fortalecimiento de nuestro Estado de Derecho, haciendo presentes los principios recogidos en su artículo 10.1: *"La dignidad de la persona, los derechos inviolables que le son inherentes, el libre desarrollo de la personalidad, el respeto a la ley y a los derechos de los demás son fundamento del orden político y de la paz social"*.

La revista ha pretendido dejar en un segundo plano el protagonismo de los registradores, para centrarse en los proyectos, en los principios que rigen nuestra vida en común, y en los logros que fortalecen a nuestra sociedad. Todo ello sin duda desde la perspectiva de la Institución Registral.

Desde estas páginas, hemos tratado de visibilizar la necesaria igualdad entre hombre y mujer, pero también la imprescindible igualdad de oportunidades, que permite que el cargo de registrador se articule como un verdadero ascensor social. A ello contribuye decisivamente la Fundación Registral, con un sistema revolucionario de becas, que se devuelven cuando se aprueba la oposición, para poder apoyar a otros jóvenes.

En cuanto a la igualdad de hombre y mujer, nuestro compromiso es total, no es algo nuevo, hace ya muchos años, aprendimos a mirarnos unos a otros, descubriéndonos sólo como personas. Ello lo ha facilitado el hecho de que contamos con una fuerte presencia de mujeres, baste recordar que ya en 1988 alcanzamos la paridad en los aprobados de la oposición de aquel año. Esta Junta de Gobierno, con una mujer al frente, ha convivido con una Asamblea de Decanos Territoriales y Autonómicos mayoritariamente femenina. Para nosotros la igualdad es algo interiorizado, y desde el convencimiento de que la dignidad humana exige igualdad, hemos querido dar voz y presencia a las profesionales que, en sus respectivas responsabilidades, trabajan por una sociedad más justa.

En cuanto a la igualdad de oportunidades, hemos patentizado la validez de un sistema que sólo se rige por los principios de mérito y capacidad. Así se ha vislumbrado en las sucesivas promociones de aspirantes a registradores que han pasado por estas páginas.

ÁMBITO PARA EL DEBATE

En esta etapa, hemos buscado que en cualquier acto en el que participara el Colegio de Registradores, especialmente en esta revista, se propiciara un espacio sereno para la exposición de las distintas tendencias del pensamiento jurídico, filosófico o literario, sin descalificaciones a otras profesiones u opiniones, con total neutralidad. Hemos procurado un ámbito para el debate.

Juntos pasamos el aislamiento del COVID. Juntos sufrimos por todos aquellos cuya naturaleza no les permitió superar la enfermedad. Las oficinas registrales permanecieron abiertas, como servicio esencial. Esta revista no se apagó en esos momentos, sino que continuó editándose en papel, como signo de esperanza. Todos nos sumamos al desafío de cuidar de nuestra integridad personal. Esta actitud de mantenimiento del servicio no impidió que nos cuidáramos nosotros mismos, pero también a nuestros empleados, y a nuestros familiares. A pesar de las circunstancias, de la restricción a la movilidad, todo aquel que lo precisó pudo obtener una nota simple con la que acreditar su titularidad, inscribir las moratorias hipotecarias, o celebrar Juntas Generales.

En estos años hemos compartido con vosotros tanto nuestros proyectos como su materialización, cuando fueron considerados útiles por el Gobierno o el Parlamento.

Quisiera referirme a dos desafíos de los que ustedes han sido testigos privilegiados. El primero fue el traslado de la sede colegial del edificio provisional de Diego de León, al moderno y funcional edificio situado en Príncipe de Vergara. Volvíamos a los orígenes, a la que fue nuestra antigua sede registral, pero volvíamos renovados, adaptados a la modernidad, ofreciendo una imagen renovada más ajustada a nuestra realidad. Además, contamos en la inauguración -como posteriormente en la entrega del Premio Gumersindo de Azcárate al Poder Judicial- con la presencia de Su Majestad el Rey Felipe VI, un honor y un estímulo para todos los registradores.

El segundo desafío ha sido y es el Registro Electrónico. De un día para otro, y no en sentido figurado sino real, la fe pública registral pasó del folio de los tomos registrales, al folio electrónico. Los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, todos al unísono, se despertaron el 13 de mayo con una configuración nueva, que no obstante mantenía vivos e incólumes los principios hipotecarios.

Un servicio cercano, desde el ordenador del usuario o presencialmente en las oficinas registrales. Con especial atención a nuestros mayores, a los que tenemos especialmente presentes a través de Jubilare, una plataforma en la que se presta especial atención al cuidado desde todas las perspectivas.

Un robustecimiento de la función registral, especialmente patente en la nota con información continuada, que permite conocer en tiempo real la situación jurídica de la finca, y su evolución, sobre la que se quiere contratar. Una publicidad dinámica.

Este Registro electrónico que se desenvuelve a través del OpenData, en el ámbito mercantil, permitiendo conocer los datos esenciales de las sociedades mercantiles en abierto.

Una estadística enriquecida y dinámica, con una información fiable y veraz sobre la que proyectar las políticas públicas.

Una plasmación de lo que supone ir todos a una: la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la Junta de Gobierno, la Asamblea de Decanos, los compañeros registradores y el personal de los registros.

PENÚLTIMO DESAFÍO

En estos momentos la Institución Registral afronta el penúltimo desafío, el acceso de los alquileres de viviendas al Registro de la Propiedad. Una realidad prevista en la Ley Hipotecaria de 1861, que todavía está pendiente de desarrollo. Los arrendatarios deben gozar de la protección registral, equilibrando los legítimos intereses tanto de los arrendadores como de los arrendatarios. Una tarea que, a nuestro juicio, debe a la concesión de los números de registro único de alquiler, mediante una nota marginal junto a la finca, tras valorar los aspectos civiles del titular y de la comunidad de propietarios.

Los NRUAS, operan con pleno respeto a la competencia autonómica en materia de turismo, la única que puede determinar qué requisitos debe reunir un alquiler turístico, ya que la obtención del número es una operación voluntaria, a los solos efectos de anunciarse en las plataformas, pero que en modo alguno impide el ejercicio de la actividad.

Un sistema que ha tenido en cuenta los estatutos de las comunidades de propietarios, principales afectados por el ejercicio de esta actividad.

Se cierra esta etapa, con una Institución Registral preparada para asumir e integrar los retos de la inteligencia artificial. Con un ojo en los principios hipotecarios y otro en la ciudadanía y sus necesidades.

Esta revista no podría haber realizado su función sin el esfuerzo de José Gómez de la Torre, a quien queremos agradecer públicamente su dedicación y devoción a esta revista.

Admirados lectores, gracias por habernos acompañado en estos ocho años, se cierra una etapa, y simultáneamente se abre otra con una nueva Junta de Gobierno a quien deseamos todo el acierto. Los registradores seguimos caminando, con lealtad a nuestra nueva Junta de Gobierno. ■

Se cierra esta etapa, con una Institución Registral preparada para asumir e integrar los retos de la inteligencia artificial. Con un ojo en los principios hipotecarios y otro en la ciudadanía y sus necesidades



ANIVERSARIO

Nº110
OCTUBRE
2025

registradores
DE ESPAÑA

EDITOR

Colegio de Registradores

DIRECTOR

Antonio Tornel

SUBDIRECCIÓN

Leonor Recio Aguado

José Gómez de la Torre

COLABORADORES

Basilio Aguirre, Enrique Maside, Rocío Perteguer, Dulce Calvo, Sebastián del Rey, Sergio Saavedra, Teresa López, Carlos Celestino, Juan Carlos Casas, Álvaro José Martín, Belén López Espada, Alfonso Candau, Enrique Rajoy, Ángel Valero, Carmen Miquel, Francisco J. Gimeno, Eduardo Martínez, Manuel Matas, María Madalena Rodríguez, Pedro Quiroz, Marta González Barragán y Gema Fernández

FOTOGRAFÍA

Raúl Gómez

REALIZACIÓN GRÁFICA

Artia Comunicación Gráfica S.L.

DISTRIBUCIÓN

BC&S Hispano Mail, S.L.

IMPRESIÓN

Jomagar
Depósito Legal:
M-6751-2000

REDACCIÓN Y SUSCRIPCIONES

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

WEB

www.revistaregistradores.es

E-MAIL

revistaregistradores@corpme.es

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



LLANOS CASTELLANOS

SUBSECRETARIA DEL
MINISTERIO DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA

*España es el primer país de la Unión Europea en aplicar el
Reglamento Europeo 2024/1028 sobre alquileres* **P.18**

NÚMERO DE REGISTRO ÚNICO DE ALQUILER



Seguridad jurídica, transparencia fiscal, control del mercado y cumplimiento del marco europeo

INTERNACIONAL

El Colegio de Registradores desarrolla una intensa labor de relaciones internacionales con el objetivo de contribuir al desarrollo de la seguridad jurídica, pieza clave para el fortalecimiento del Estado de Derecho, el crecimiento económico ordenado y la consolidación de la paz social.



EUROPA Daniel Calleja

DIRECTOR DE LA
REPRESENTACIÓN
DE LA COMISIÓN
EUROPEA EN ESPAÑA



CINDER Sudáfrica, sede del XXIV Congreso IPRA-CINDER 2026



CADRI El Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano celebra su XXV aniversario



AMADOR ENSEÑAT

JEFE DE ESTADO
MAYOR DEL
EJÉRCITO DE TIERRA

p.26

Nuestra capacidad más importante sigue siendo los valores y la preparación profesional de nuestro personal



CUCA GAMARRA

VICESECRETARIA
DE REGENERACIÓN
INSTITUCIONAL DEL
PARTIDO POPULAR

p.34

Tenemos que contrarrestar la polarización con la construcción de una democracia basada en el acuerdo

OPINIÓN

Miguel Ángel Noceda 24
Anabel Díez 25

ACTUALIDAD

El Portal Registral de Emergencias al servicio de los damnificados por los incendios 31

OPINIÓN

Esther Palomera 32
Carlos Segovia 33
Pilar García de la Granja 39
Carlos Cuesta 53
Ignacio Cembrero 78
Patricia Rosety 79

INSTITUCIONAL

Homenaje a Luis María Cabello de los Cobos y Mancha 84
Reconocimiento de la Asamblea de Decanos al registrador Antonio Tornel 86
Actividades del Colegio 88
40 aniversario de la promoción de 1985 92

JURÍDICO

Sentencias Juicios verbales 94
Sentencias Tribunal Supremo 95
Registro de la Propiedad 96
Registro Mercantil 97

FIRMA INVITADA

Dario Villanueva 114



p.74

RODOLFO MARTÍN VILLA

POLÍTICO Y EMPRESARIO

"Más que un partido, UCD fue una empresa que posibilitó la Transición"

AGENDA



Jesús Ruiz Mantilla

ESCRITOR
Y PERIODISTA

"Franco se convirtió en una figura clave del fascismo continental"

p.100



José Calvo Poyato

HISTORIADOR p.106



Sergio Peris- Mencheta

ACTOR Y DIRECTOR
Y PRODUCTOR DE TEATRO

p.110





FOTO: ELXENEIZE (ENVATO)

Número de Registro Único de Alquiler (NRUA)

Seguridad jurídica, transparencia fiscal, control del mercado y cumplimiento del marco europeo

España lidera la aplicación del Reglamento Europeo 2024/1028, garantizando transparencia, control y seguridad jurídica en el mercado del alquiler.

Por primera vez en la Unión Europea, un país ha puesto en marcha el Número de Registro Único de Alquiler (NRUA), una herramienta que marca un antes y un después en la regulación del mercado de arrendamientos. España se sitúa así a la vanguardia europea, cumpliendo el Reglamento Europeo 2024/1028, una norma de aplicación directa que busca ordenar, hacer transparente y controlar el mercado del alquiler –especialmente

el de corta duración– en todos los Estados miembros. “Nuestras medidas están generando seguridad jurídica, transparencia fiscal y cumplimiento del marco europeo”, destaca Llanos Castellanos, subsecretaria del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en la entrevista que recogemos en las páginas de esta revista. Además, comenta, “el NRUA aporta trazabilidad y confianza tanto al propietario como al arrendatario, y fortalece al conjunto del mercado inmobiliario”.

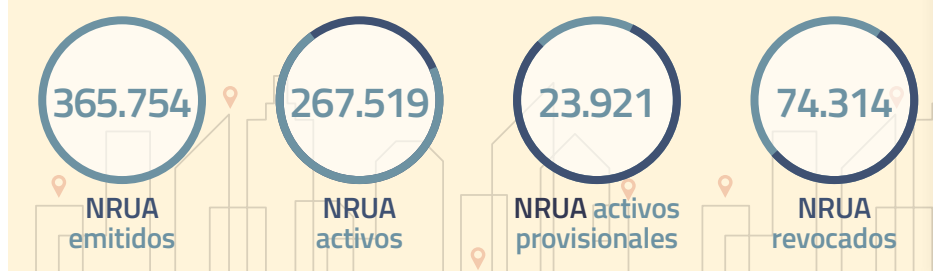


Rocío Perteguer, directora del Servicio de Medio Ambiente y Consumidores; Dulce Calvo, directora de Responsabilidad Social Corporativa; y Basilio Aguirre, director del Servicio de Estudios, han preparado este reportaje y gestionado todo lo relativo a los NRUA por parte del Colegio de Registradores.

UN PASO ADELANTE EN EUROPA

La aprobación del Reglamento Europeo 2024/1028 ha supuesto un hito en la política comunitaria de vivienda. Su objetivo es poner fin a la opacidad que rodea a muchos arrendamientos de corta duración y armonizar la información entre Estados miembros, de modo que exista una base común y verificable sobre los inmuebles destinados al alquiler turístico o residencial. El Parlamento Europeo, consciente del

EL REGISTRO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN EN CIFRAS (24/10/2025)



COSTE ECONÓMICO PARA EL USUARIO



impacto de los alquileres de corta duración sobre la disponibilidad de vivienda asequible, aprobó el 18 de diciembre de 2024 la creación de una Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda, encargada de supervisar la aplicación de esta legislación. Entre sus tareas figura analizar los problemas sistémicos del alquiler de alojamientos de corta duración y supervisar la recogida e intercambio de datos relativos a estos servicios, que deberá estar plenamente operativo antes del 20 de mayo de 2026 por lo que se ha comenzado para que el sistema de trasvase de información entre todos los actores esté plenamente operativo en esa fecha.

Con la aprobación del Real Decreto 1312/2024, se ha implantado un sistema registral avanzado que cumple los estándares europeos. Su clave es el NRUA, un código identificador que accede previa calificación favorable del registrador al Registro de la Propiedad y se incorpora como nota marginal en la finca correspondiente, haciendo pública toda la información esencial del arrendamiento: tipo de alquiler, número de arrendatarios, número de habitaciones, fecha de emisión o vigencia.

EL VALOR DEL REGISTRO: EXPERIENCIA Y PRECEDENTES

El éxito de la implantación del NRUA no surge de la nada. España cuenta con una larga experiencia en materia registral, en la emisión de códigos y sistemas de control que garantizan la publicidad y seguridad de los actos jurídicos. Ya existen precedentes en el Registro de Bienes Muebles, donde los registradores han gestionado durante años códigos de autorización para la comercialización de bienes en los Registros Internacionales de garantías sobre material rodante ferroviario y equipo aeronáutico. También la Ley 5/2019 y la Ley 4/2012 establecieron mecanismos registrales similares, consoli-

La aprobación del Reglamento Europeo 2024/1028 tiene como objetivos poner fin a la opacidad que rodea a los arrendamientos de corta duración y armonizar la información entre Estados de la UE

dando una tradición de transparencia que el NRUA actualiza y lleva al ámbito del alquiler de viviendas. El principio es el mismo: sin código, no hay comercialización.

SEGURIDAD JURÍDICA Y PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR

Uno de los aspectos más innovadores del sistema español es que el registrador de la Propiedad puede acreditar, de forma dinámica y continua, la validez del Número de Registro Único de Alquiler (NRUA). Esto garantiza que la información sobre cada inmueble se mantenga actualizada y plenamente válida durante toda la vida del número. El Tribunal Supremo, en sus sentencias de 15 de junio de 2018, 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, ha establecido una doctrina clara sobre las limitaciones estatutarias en

comunidades de propietarios: estas restricciones -por ejemplo, la prohibición de alquilar viviendas con fines turísticos- son plenamente válidas, pero solo producen efectos frente a terceros si constan inscritas en el Registro de la Propiedad. De este modo, las comunidades pueden proteger el interés general y la convivencia, pero la eficacia de esas limitaciones depende de su publicidad registral. Por otra parte, la jurisprudencia del Tribunal Supremo en la materia está siendo aplicada a través de la calificación registral y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como ha señalado recientemente el magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo, Manuel Almenar. Por eso, el NRUA actúa como garante de la legalidad real y actualizada: el registrador puede certificar si una finca está o no sujeta a una prohibición estatutaria. Si la limitación existe, el número no se emite o se revoca; si no, el arrendamiento puede operar con plena validez. El resultado es un sistema transparente, coherente y seguro, que combina el control jurídico con el respeto a la autonomía de las comunidades.

EL REGISTRO ELECTRÓNICO AYUDA A REDUCIR NUESTRO IMPACTO AMBIENTAL

¿Sabías que se necesitan
10 litros
de agua para fabricar un folio nuevo?



VENTANILLA ÚNICA DIGITAL Y NÚMERO DE REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS

El nuevo sistema se integra en la Ventanilla Única Digital dependiente del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y el Número de Registro Único de Arrendamientos, que permite realizar todas las gestiones *online*.

CAUSAS MÁS USUALES DE REVOCACIÓN DEL NRUA

La revisión de los expedientes permite identificar los supuestos más frecuentes que motivan la revocación de un NRUA:

- No aportación de la autorización administrativa, licencia o declaración responsable emitida por la comunidad autónoma o el ayuntamiento, especialmente en los arrendamientos turísticos.
- Existencia de limitaciones o prohibiciones estatutarias de la comunidad de propietarios debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- Falta de autorización expresa de la comunidad de propietarios en los casos en que la actividad de arrendamiento turístico se inicie con posterioridad al 3 de abril de 2025.
- Carencia de legitimación suficiente para la solicitud, al no ser el solicitante titular registral, cónyuge, administrador

o gestor autorizado, usufructuario o arrendatario con facultad de subarrendar.

- Condición de Vivienda de Protección Oficial (VPO) o vinculación a programas con destino obligatorio (*coliving*, alquiler de larga duración para jóvenes o mayores, rehabilitación energética de vivienda habitual, o proyectos financiados con fondos Next EU), circunstancias todas ellas que constan en el Registro de la Propiedad.

Finalmente, en los casos de NRUA revocados, los recursos interpuestos contra las notas de calificación de los registradores han sido confirmados en casi el 100 % de los supuestos por el órgano competente, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública, lo que refuerza la solidez jurídica del sistema y la corrección de los criterios aplicados en su funcionamiento. ■

→ Desde la solicitud hasta la expedición del código y su constancia registral, todo puede tramitarse electrónicamente, garantizando accesibilidad y trazabilidad. España ha sabido adaptar su sistema registral a la era digital, convirtiéndolo en un modelo de interoperabilidad tecnológica y jurídica. Por otra parte, según resulta del artículo 18 del Reglamento europeo, a más tardar el 20 de mayo de 2031, la Comisión llevará a cabo una evaluación de su cumplimiento y presentará un informe sobre sus principales conclusiones al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. La evaluación que se realice valorará, entre otras circunstancias, “la necesidad de establecer una Ventanilla Única Digital centralizada a escala de la Unión Europea con el fin de proporcionar una interfaz úni-

ca a las plataformas en línea de alquiler de corta duración y facilitar el intercambio de datos de actividad”.

El establecimiento de una Ventanilla Única Digital a nivel europeo, compatible con la existencia en los Estados miembros de diferentes procedimientos de registro armonizados, permitirá una actuación pública más adecuada favoreciendo la efectividad de los principios del Mercado Único Europeo.

LAS CIFRAS

A fecha de 24 de octubre de 2025 el sistema del Número de Registro Único de Alquiler (NRUA), presenta un balance que refleja su consolidación y la eficacia y la dedicación de los registradores y sus plantillas, máxime teniendo en cuenta que la mayoría de las solicitudes se han pre-

sentado a partir del 15 de junio. En total, se han emitido 365.754 registros, de los cuales 267.519 son activos definitivos, 23.921 se encuentran en fase provisional y 74.314 han sido revocados. La proporción de NRUA revocados en relación con los activos asciende al 20,32%, un dato que evidencia la capacidad de supervisión del sistema registral y la depuración de aquellos expedientes que no cumplen los requisitos legales, estatutarios o registrales. En el plano económico, los honorarios registrales asociados a los NRUA activos se fijan en 27,05€ más IVA, mientras que los revocados no generan coste alguno.

IMPACTO SOCIAL Y ECONÓMICO

El Reglamento Europeo 2024/1028 parte de una premisa clara: la escasez de vivienda asequible es un problema estructural que exige respuestas coordinadas. El Tribunal de Justicia de la UE ha reconocido que la lucha contra esta escasez constituye una razón imperiosa de interés general. Gracias a esta herramienta, se refuerza el control sobre el mercado del alquiler turístico, se reduce el fraude fiscal y se aporta transparencia a los consumidores, que pueden verificar con un solo clic si una vivienda cumple la normativa. El resultado es un ecosistema de vivienda más equilibrado, donde tecnología, legalidad y transparencia se dan la mano. Con el NRUA, España no solo cumple una obligación europea: lidera un cambio de paradigma. En un momento en que la vivienda se ha convertido en uno de los principales desafíos sociales y económicos de Europa, el sistema registral español demuestra su capacidad de adaptación, rigor y servicio público. ■



FOTO: MIKESHOTS (ENVATO)

Uno de los aspectos más innovadores del sistema español es que el registrador de la propiedad puede acreditar, de forma dinámica y continua, la validez del Número de Registro Único de Alquiler (NRUA)



PREGUNTAS FRECUENTES

1

¿La prohibición estatutaria del desarrollo de la industria del hospedaje, comprende el alquiler turístico?

SÍ

Resolución de 9 de mayo de 2025 (BOE 9 junio 2025). El concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria que prohíbe el desarrollo de la industria de hospedaje, sería aplicable a las mismas.

2

¿La prohibición estatutaria de desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial, comprende el alquiler turístico?

SÍ

Resolución de 13 de junio de 2025 (BOE 2 julio 2025); Resolución de 19 de junio de 2025 (BOE 9 julio 2025); Resolución de 25 de junio de 2025 (BOE 26 julio 2025); Resolución 2 de julio de 2025 (BOE 28 julio 2025); Resolución 10 de julio 2025 (BOE 6 agosto 2025); Resolución 10 de julio 2025 (BOE 6 agosto 2025); Resolución 16 de julio 2025 (BOE 7 agosto 2025); Resolución 16 de julio 2025 (BOE 7 agosto 2025). La prohibición comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

3

¿La antigüedad de los estatutos impiden su extensión por este solo hecho a la prohibición del alquiler turístico?

NO

Resolución de 13 de junio de 2025 (BOE 2 julio 2025). La regulación contenida en los estatutos de la comunidad no alude, literalmente, a las viviendas de uso turístico, dado que tales estatutos son anteriores al auge de aquéllas; así para delimitar el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, la Dirección General acude tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia.

4

¿El título habilitante de VUT presupone la validez civil del alquiler turístico y, por tanto, condiciona o prejuzga la calificación registral en la asignación del NRUA?

NO

Resolución de 19 de junio de 2025 (BOE 9 julio 2025); Resolución de 25 de junio de 2025 (BOE 24 julio 2025); Resolución de 25 de junio de 2025 (BOE 26 julio 2025); Resolución 10 de julio 2025 (BOE 6 agosto 2025) Resolución 16 de julio 2025 (BOE 7 agosto 2025). Una determinada calificación administrativa (adquisición previa del carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga ni condiciona la asignación de NRUA ni la calificación registral; el título habilitante administrativo se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca.

5

¿La cláusula estatutaria que establece que los pisos se destinarán a vivienda o domicilio personal de los propietarios o exclusivamente a residencia permanente, impide dar NRUA con la categoría de uso no turístico?

SÍ

Resolución de 13 de junio de 2025 (BOE 2 julio 2025) y Resolución 17 de julio 2025 (BOE 7 agosto 2025). El alquiler de corta duración por definición es incompatible con el concepto de hogar, o residencia de carácter permanente.

6

¿La cláusula estatutaria que impone la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos, impide dar NRUA con la categoría de uso no turístico?

SÍ

Resolución de 18 de junio de 2025 (BOE 8 julio 2025) y Resolución 10 de julio 2025 (BOE 6 agosto 2025). La cláusula tiene el sentido de necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos que impide dar el NRUA para el alquiler de temporada (y en especial para el de estudiantes). Este uso sería contrario y se opondría a la exigencia estatutaria de destino de los pisos.

7

¿Puede asignarse NRUA si la fecha de adopción del acuerdo de la comunidad de propietarios que prohíbe el destino a alquiler turístico es anterior a la titulación administrativa?

NO

Resolución 25 de junio de 2025 (BOE 24 julio 2025); Resolución 11 de julio de 2025 (BOE 6 agosto 2025 NOTA). Existiendo una cláusula estatutaria inscrita que prohíbe el destino a alquiler de uso turístico, y siendo la fecha de adopción de tal acuerdo anterior a la titulación administrativa, no es posible la asignación del NRUA sin perjuicio de la posibilidad de modificar los Estatutos.

NOTA. En el caso de esta resolución, si bien la solicitud se refiere a una resolución administrativa cuya fecha es posterior a la de adopción del acuerdo, esta segunda resolución se limita a modificar, en sus elementos descriptivos, una anterior, solicitada y emitida antes de la adopción del acuerdo por la comunidad de propietarios. Por esta razón, se revoca el defecto.

8

¿Puede asignarse NRUA si la fecha de adopción del acuerdo de la comunidad de propietarios que prohíbe el destino a alquiler turístico es anterior a la titulación administrativa pero la inscripción de la cláusula estatutaria es posterior?

SÍ

Siempre que el propietario no sea tercero hipotecario. No en caso contrario de acuerdo con el principio de inoponibilidad de lo no inscrito (artículo 5 LPH, 32 y 34 LH).

Resolución 25 de junio de 2025 (BOE 26 julio 2025); Resolución 16 de julio 2025 (BOE 7 agosto 2025). La eficacia del acuerdo adoptado por la comunidad, de la que el recurrente ya era partícipe en ese momento y continúa siéndolo, surte plenos efectos para él, bien desde la fecha de adopción del mismo (de haber asistido o si de la certificación del acuerdo resulta la mayoría de los tres quintos exigible para la adopción del acuerdo, con o sin el voto del propietario recurrente), bien desde la notificación posterior del acta de dicho acuerdo (artículo 17.8 LPH).

9

¿Para la concesión del NRUA, las viviendas han de cumplir la normativa urbanística para usos terciarios?

SÍ

Resolución 10 de julio de 2025 (BOE 6 agosto 2025) y Resolución 10 julio de 2025 (BOE 6 agosto 2025). Siendo la regulación el uso del suelo y de las edificaciones competencia del Ayuntamiento, las viviendas de uso turístico en función de su ubicación han de cumplir la normativa vigente en materia de urbanismo. En el caso de la resolución, debe cumplirse la normativa prevista en el PGOU de Salamanca y la Ordenanza Municipal reguladora de los apartamentos y las viviendas de uso turístico.

10

¿Procede la concesión del NRUA si no es posible identificar los datos de la instancia y documentación aportada con el CRU de la finca registral para el que se solicita?

NO

Resolución 10 de julio 2025 (BOE 6 agosto 2025). De acuerdo con el principio de especialidad, no cabe la asignación del NRUA si se describe el edificio en su conjunto y no la concreta entidad sobre la que va a recaer el alquiler turístico y no coincide la nomenclatura de las calles señaladas (artículo 9.2 letra a RD 1312 y 437 RH).

11

¿Tiene obligación el/la registrador/ra de dirigirse a los órganos administrativos correspondientes, a fin de que le aporten, o aclaren, documentos exigidos para emitir su calificación?

NO

Resolución de 10 de julio de 2025 (BOE 6 de agosto 2025). Han de aportarse los documentos exigidos al tiempo de solicitar la asignación del número de registro correspondiente. En el caso de la resolución el original de la resolución administrativa que acredite la inscripción, en el Registro de Turismo de Andalucía (artículo 9.2 letra a RD 1312)

y el documento que acredite el cambio de uso de la vivienda de residencial a terciario (la declaración responsable ex artículo 138, apartado 1, letra f), de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía).

12

¿Es necesaria la autorización previa de la junta en caso de licencia o declaración responsable concedida antes del día 3 de abril de 2025?

NO

Resolución 11 de julio de 2025 (BOE 6 agosto 2025), ex artículos 7.3 y 17.12 LPH y disposición final primera de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero.

13

¿Es posible asignar, en la Comunidad Autónoma de Madrid, NRUA aunque no se aporte licencia de uso turístico, sino solo declaración responsable?

NO

Resolución 11 de julio 2025 (BOE 6 agosto 2025); Resolución 11 de julio 2025 (BOE 6 agosto 2025); Resolución 17 de julio 2025 (BOE 7 agosto 2025); Resolución 17 de julio 2025 (BOE 7 agosto 2025); Resolución 17 julio 2025 (BOE 7 agosto 2025); Resolución 17 julio 2025 (BOE 7 agosto 2025); Resolución 17 julio 2025 (BOE 7 agosto 2025); Resolución 17 julio 2025 (BOE 7 agosto 2025). La licencia municipal debe exigirse, no desde el 2019 sino desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, que es cuando se incluyó por la Comunidad Autónoma de Madrid a las viviendas de uso turístico dentro del uso terciario de hospedaje. Para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 Decreto 79/2014, Resolución 17 julio 2025 (BOE 7 agosto 2025), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), ex artículo 9.2 a 5 RD 1312.

Registro único de arrendamientos, modelo de ciudad y la experiencia americana



MANUEL MATAS

REGISTRADOR
DE LA PROPIEDAD

La figura del alquiler de corta duración con finalidad vacacional, turística u otras, si bien es contemplado en un antiguo Real Decreto de 15 de octubre de 1982, existe entre nosotros desde tiempo inmemorial.

Sin embargo, el fenómeno de internet y la comercialización y contratación mediante plataformas en línea ha provocado un crecimiento exponencial de este mercado, suscitando un intenso debate sobre sus consecuencias en distintos órdenes como la disponibilidad de vivienda, la economía y, en definitiva, el modelo de ciudad.

Ante esta situación algunos países han optado por implantar sistemas de registro basados en la expedición de un código como requisito de comercialización del alquiler en plataformas, con independencia de los requisitos impuestos al ejercicio de la actividad comercial o turística.

En particular, es en Estados Unidos donde podemos encontrar algunos precedentes locales de registros de alquiler de corta duración como es el caso de la ciudad de San Francisco, ciudad de nacimiento en el año 2007 de una conocida plataforma de alquiler o el de la ciudad de Nueva York, tras la aprobación de la *Local Law 18* de 9 de enero de 2022 (*Short-Term Rental Registration Law*), preludio de la posterior ley estatal *S.885C/A.4 130C*, primera de este tipo a nivel nacional.

Si atendemos a la regulación de la *Local Law 18* encontraremos conceptos como el de “alquiler de corta duración”, “anfitrión” o “unidad de alojamiento”, muy semejantes a los que posteriormente plasmará el Reglamento Europeo.

La *Local Law 18* exige que los anfitriones registren sus unidades de alojamiento en la *Mayor's Office of Special Enforcement (OSE)* y que los servicios de reserva en línea verifiquen que los listados estén asociados con un registro válido antes de permitir reservas.

La ley también exige que *OSE* rechace las solicitudes de registro de edificios incluidos en una lista de edificios prohibidos compuesta por edificios cuyos propietarios han notificado a *OSE* que no se permiten alquileres a corto plazo en ellos. De igual modo, se prohíben alquileres de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Además, la aplicación de la *Local Law 18* no puede entenderse sin conocer la estatal *Multiple Dwelling Law*, basada en la distinción entre la residencia temporal y permanente, cuyo cumplimiento constituye un requisito fundamental para la obtención del número de registro.

Lo cierto es que la *Local Law 18* ha suscitado una polémica similar a la existente hoy en España, cuestionando los efectos

reales sobre la disponibilidad de vivienda, su precio o el incremento de tarifas hoteleras.

En tal contexto, ha comenzado este año la tramitación del Proyecto de Ley Int.No.1107 para flexibilizar los requisitos en determinados barrios y tipos de vivienda atendiendo a las demandas de determinados colectivos de propietarios como *NYHOA*, lo que demuestra que se trata de un debate abierto sobre el propio modelo de ciudad.

En el ámbito de la Unión Europea, tras las importantes STJUE de 19 de diciembre de 2019 y 22 de septiembre de 2020, se planteó la necesidad de establecer normas armonizadas relativas a los sistemas de registro y a los requisitos para el intercambio de datos de las plataformas de alquiler de corta duración para el caso de que los Estados miembros decidieran establecerlos.

Resulta esencial que las autoridades dispongan de herramientas que les permitan conocer cuáles son las necesidades de los habitantes de la ciudad, cuál es el uso que se está dando a los diferentes espacios de la misma y articular medios que permitan evitar actividades contrarias al modelo decidido por los propios ciudadanos y que comprometan su sostenibilidad.

Asimismo, las autoridades deben garantizar el ejercicio de los derechos de los ciudadanos en plenas condiciones de igualdad y seguridad jurídica. A esta finalidad responde el Reglamento (UE) 2024/1028, siendo España el primer país en implementar sus previsiones mediante el Real Decreto 1312/2024.

Dicha norma regula el procedimiento para la asignación del código de registro único de alquiler y lo incardina en el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles competente.

El registrador deberá verificar el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal y los estatutos que regulen las relaciones de vecindad así como la acreditación de los títulos habilitantes administrativos y urbanísticos que resulten exigibles.

Asimismo, el registrador informará a la Ventanilla Única Digital sobre los números de registro en vigor y de aquellos que no cumplan los requisitos necesarios para que se adopten las medidas oportunas.

En definitiva, esta nueva función registral viene a constituir un instrumento relevante tanto para la seguridad jurídica del mercado de alquiler en plataformas como para el diseño y ejecución de las políticas urbanas, correspondiendo a la autoridad competente la definición de la configuración de una ciudad que no debe ser estática sino ir ligada a la propia evolución de la sociedad que la habita. ■



La nueva legislación de vivienda turística y su problemática actual

Teniendo en cuenta el interés despertado en la sociedad por un tema como es el alquiler de corta duración, cuya norma prohibió a partir del pasado mes de julio la comercialización de bienes inmuebles en alquiler por duración inferior a un año sin el referido NRUA, el Colegio de Registradores organizó una jornada jurídica sobre la nueva legislación de vivienda turística y su problemática actual, donde se abordaron, entre otras, cuestiones como los acuerdos de la comunidad de propietarios, los problemas prácticos de la irretroactividad de los acuerdos limitativos, la inscripción de viviendas de uso turístico en el Registro de la Propiedad o las controversias del nuevo

código identificador para viviendas de uso turístico. La jornada contó con la participación de la decana del Colegio de Registradores de España, María Emilia Adán; el magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo, Manuel Almenar; la decana del Colegio de la Abogacía de Barcelona, Cristina Vallejo; y la directora de Responsabilidad Social Corporativa del Colegio de Registradores, Dulce Calvo, que fue la moderadora del encuentro. El acto contó con la asistencia de la subsecretaria de Vivienda y Agenda Urbana, Llanos Castellanos.

En sus palabras de bienvenida María Emilia Adán destacó el rol del Registro de la Propiedad y del Registro de Bienes Muebles, en

relación con el RD 1312/2024, como herramienta de transparencia y de control para dotar de seguridad jurídica al mercado del alquiler de corta duración así como la tradicional colaboración de los registradores con las administraciones públicas.

A continuación, comenzó la mesa redonda moderada por Dulce Calvo, que explicó brevemente los beneficios derivados del rigor jurídico de la calificación registral en los distintos ámbitos afectados, ofreciendo datos actualizados sobre los NRUA emitidos que ponen de manifiesto que el sistema está en pleno rendimiento.

Durante la primera intervención, Manuel Almenar hizo un brillante análisis de la situación actual, introduciendo el tema y el concepto de alquiler turístico y profundizando sobre su incidencia en el régimen de propiedad horizontal. Asimismo hizo un repaso de la evolución de la jurisprudencia del Alto Tribunal en relación con los alquileres turísticos y los estatutos de la propiedad horizontal, analizando alguna de las cláusulas más frecuentes en los estatutos, distinguiendo las tres etapas temporales que se han sucedido: con la normativa anterior a 2019, a partir de 2019 (a raíz de la modificación operada por el Real Decreto-ley 7/2019) y la tercera etapa con la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal operada por la Ley Orgánica 1/2025, que exige aprobación expresa de la comunidad de vecinos a partir del 3 de abril de 2025 para "realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrenda-

Se observa como la jurisprudencia del Tribunal Supremo está siendo aplicada a través de la calificación registral y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública



Colaboración con las administraciones públicas

Dentro del marco de colaboración institucional que el Colegio de Registradores mantiene con las comunidades autónomas y los ayuntamientos de nuestro país, se están firmando diversos convenios de cooperación en materia de vivienda, entre ellos el relacionado con los alquileres de corta duración, con el objetivo de reforzar la transparencia y la seguridad en el sector de los alojamientos turísticos, garantizando el cumplimiento normativo y avanzando hacia un modelo de turismo sostenible, equilibrado y justo para toda la ciudadanía.

El papel de los ayuntamientos y autonomías con normativa en la materia es fundamental, ya que el alta de los números depende de que se hayan cumplido previamente los requisitos administrativos locales y autonómicos para posteriormente comprobarse por el registrador.

El convenio firmado recientemente con el Gobierno Vasco tiene como objetivo garantizar la interoperabilidad y el intercambio seguro de información relativa al Número de Registro de Alquiler de bienes muebles e inmuebles destinados a uso turístico.

Este acuerdo se enmarca en la aplicación del Real Decreto 1312/2024, que regula el procedimiento del Registro Único de Arrendamientos y crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Esta plataforma nacional permite recopilar y transmitir de manera electrónica datos sobre los alojamientos de corta duración ofertados en línea, garantizando la protección de datos y reforzando la capacidad de control de las administraciones competentes.

Gracias a este sistema, cada inmueble o unidad que se destine a alquiler turístico recibirá un número de registro único, requisito indispensable para poder ofertarse en las plataformas. De esta forma, se evita la comercialización de viviendas en condiciones contrarias a la normativa turística vigente en Euskadi, facilitando la labor de inspección, control y, en su caso, sanción.

En el ámbito autonómico se han firmado también convenios con la Generalitat de Cataluña y el Gobierno de Navarra, y se está trabajando en el desarrollo de otros acuerdos con las comunidades de Madrid, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Asturias, Andalucía y Ceuta.

Del mismo modo se han firmado convenios con ayuntamientos como el de Sevilla, que fue el primero en hacerlo, y el de Barcelona, en los que se han emitido 7.869 y 24.517 NRUA respectivamente.

A través del convenio firmado con el Ayuntamiento de Barcelona se establece un canal electrónico de transmisión de información, mediante el cual la Gerencia de Urbanismo a través de los sistemas centrales del Colegio de Registradores, accederá a determinada información asociada al Número de Registro de Alquiler asignado a aquellas unidades cuyo destino sea un uso turístico o vacacional.

Además, los sistemas de la Gerencia de Urbanismo permitirán a los servicios centrales del Colegio de Registradores consultar el código de Vivienda de Uso Turístico asignado a las viviendas inscritas como tal en el registro de viviendas de uso turístico de la Gerencia de y la Declaración Responsable presentada por el titular de la vivienda a los efectos de poder cumplir con el procedimiento de comprobación que encomienda el RD 1312/2024 a los registradores de la propiedad.

Por último, los registradores y el ayuntamiento acuerdan habilitar un procedimiento que permita la notificación electrónica por parte de la Gerencia de Urbanismo al Registro de la Propiedad, de la resolución administrativa que acuerde la revocación de la licencia de Viviendas de Uso Turístico a aquellas unidades que tengan un NRA, número de registro de alquiler, emitido a los efectos de que, el registrador de la propiedad, previa calificación, resuelva o no la retirada del mismo. ■

Se han firmado convenios con los Gobiernos del País Vasco y Navarra y con la Generalitat de Cataluña, y se está trabajando en el desarrollo de acuerdos con los de Madrid, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Asturias, Andalucía y Ceuta. También se han suscrito convenios con los ayuntamientos de Barcelona y Sevilla

mientos Urbanos" (alquiler turístico). En estas tres fases la jurisprudencia ha ido evolucionando en relación con el análisis e interpretación de los estatutos de las comunidades de propietarios debido, fundamentalmente, a esos cambios normativos. Se observa también como la jurisprudencia del Tribunal Supremo está siendo aplicada a través de la calificación registral y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Explicó los problemas prácticos de la irretroactividad de los acuerdos limitativos e hizo interesantes reflexiones de cara al futuro.

A continuación, Cristina Vallejo abordó la problemática de los alquileres de corta dura-

ción desde tres prismas distintos. En primer lugar, se refirió a las dificultades que, desde el punto de vista de las plataformas y de los arrendadores, están advirtiendo en la práctica. En segundo lugar, expuso ejemplos ilustrativos de la incidencia de la regulación de los alquileres de corta duración en la normativa de consumidores y usuarios cuya observancia debe ser garantizada. Finalmente abordó la problemática de esta nueva normativa en relación con la finca en sí, como los supuestos de obras no declaradas, viviendas de protección oficial (VPO), cambios de uso de local a vivienda, y ciertas limitaciones urbanísticas que a partir de ahora se están respetando.

Finalmente se abrió un turno de debate moderado por Dulce Calvo, durante el cual los ponentes resolvieron de forma muy solvente las dudas planteadas, y cuya intensidad no hizo sino confirmar el interés que despierta esta materia.

El equilibrio entre el derecho individual a disponer libremente de la propiedad y el derecho colectivo a una convivencia ordenada en el ámbito residencial requiere de mecanismos claros, públicos y eficaces. En este contexto, el Registro de la Propiedad y el Registro de Bienes Muebles desempeñan un papel fundamental como instrumento de control, seguridad y transparencia. ■

SOLICITUDES DEL NÚMERO DE REGISTRO ÚNICO DE ALQUILER (2/1/2025–10/10/2025)

	 ESPAÑA		 ANDALUCÍA	
Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	352.214		82.287	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	271.266	77,02%	66.163	80,41%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	80.948	22,98%	16.124	19,59%
Número total de NRAs en estado definitivo	253.956	72,10%	59.140	71,87%
Número total de NRAs en estado provisional	27.928	7,93%	4.294	5,22%
Número total de NRAs en estado revocado	70.330	19,97%	18.853	22,91%


NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	256.680	72,88%	73.303	89,08%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	49.692	14,11%	2.403	2,92%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	19.562	5,55%	5.137	6,25%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	26.280	7,46%	1.444	1,75%

	 CANTABRIA		 CASTILLA-LA MANCHA	
Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	5.864		3.010	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	2.826	48,19%	2.143	71,20%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	3.038	51,81%	867	28,80%
Número total de NRAs en estado definitivo	4.425	75,46%	1.603	53,26%
Número total de NRAs en estado provisional	374	6,38%	350	11,63%
Número total de NRAs en estado revocado	1.065	18,16%	1.057	35,11%

NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	4.819	82,18%	2.232	74,15%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	280	4,77%	191	6,35%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	504	8,59%	486	16,15%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	261	4,45%	101	3,36%

	 GALICIA		 LA RIOJA	
Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	13.551		996	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	7.935	58,56%	507	50,90%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	5.616	41,44%	489	49,10%
Número total de NRAs en estado definitivo	9.025	66,60%	784	78,71%
Número total de NRAs en estado provisional	1.410	10,41%	64	6,43%
Número total de NRAs en estado revocado	3.116	22,99%	148	14,86%

NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	11.975	88,37%	890	89,36%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	595	4,39%	45	4,52%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	660	4,87%	48	4,82%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	321	2,37%	13	1,31%

	 VALENCIA	
Número Total de Números de Registro de Alquiler, NRA, emitidos	61.150	
Tramitados vía Canal Sede Electrónica	49.456	80,88%
Tramitados vía Presencial Ventanilla de Registro	11.694	19,12%
Número total de NRAs en estado definitivo	44.219	72,31%
Número total de NRAs en estado provisional	6.267	10,25%
Número total de NRAs en estado revocado	10.664	17,44%

NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso Turístico	37.536	61,38%
NRAs emitidos por tipo Finca Completa con destino Uso No Turístico	18.509	30,27%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso Turístico	945	1,55%
NRAs emitidos por tipo Habitación Finca con destino Uso No Turístico	4.160	6,80%



ARAGÓN		ASTURIAS		BALEARES		CANARIAS	
5.249		5.649		17.355		49.759	
3.292	62,72%	3.277	58,01%	12.880	74,21%	37.351	75,06%
1.957	37,28%	2.372	41,99%	4.475	25,79%	12.408	24,94%
4.270	81,35%	4.202	74,38%	13.923	80,22%	33.128	66,58%
169	3,22%	520	9,21%	767	3,22%	5.528	11,11%
810	15,43%	927	16,41%	2.665	15,36%	11.103	22,31%
4.061		5.033		15.487		44.010	
390	7,43%	270	4,78%	1.521	7,21%	1.676	3,37%
570	10,86%	237	4,20%	364	2,10%	3.758	7,55%
228	4,34%	109	1,92%	253	1,45%	315	0,63%

CASTILLA Y LEÓN		CATALUÑA		CEUTA Y MELILLA		EXTREMADURA	
5.444		67.037		40		1.053	
3.227	59,28%	53.406	79,67%	15	37,50%	624	59,26%
2.217	40,72%	13.631	20,33%	25	62,50%	429	40,74%
4.044	74,28%	50.920	75,96%	24	60,00%	733	69,61%
352	6,47%	4.578	6,83%	1	2,50%	87	8,26%
1.048	19,25%	11.539	17,21%	15	37,50%	233	22,13%
4.317		40.201		31		862	
265	4,87%	13.042	19,45%	3	7,50%	37	3,51%
572	10,51%	4.197	6,26%	6	15,00%	148	14,06%
290	5,32%	9.597	14,32%	0	0%	6	0,57%

MADRID		MURCIA		NAVARRA		PAÍS VASCO	
22.076		5.163		1.480		5.051	
19.838	89,86%	4.130	79,99%	968	65,41%	3.228	63,91%
2.238	10,14%	1.033	20,01%	512	34,59%	1.823	36,09%
15.418	69,84%	2.784	53,92%	1.179	79,66%	4.136	81,88%
2.209	10,01%	595	11,52%	29	1,96%	332	6,57%
4.449	20,15%	1.784	34,55%	272	18,38%	583	11,54%
2.851		4.378		1.164		3.530	
9.887	44,79%	384	7,44%	73	4,93%	391	7,74%
852	3,86%	211	4,09%	159	10,74%	708	14,02%
8.486	38,44%	190	3,68%	84	5,68%	422	8,35%

El Colegio de Registradores presenta su Portal Estadístico ante la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana del Congreso

La decana del Colegio de Registradores de España, María Emilia Adán, y el vicedecano de la corporación, José Miguel Tabarés, comparecieron en el Congreso de los Diputados en la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana para informar sobre el Portal Estadístico Registral.

Los informes realizados a través del Servicio de Estadísticas Registrales (SEREG) contienen información agregada relevan-

te para conocer el funcionamiento del mercado inmobiliario e hipotecario español, a través del estudio de las inscripciones realizadas en el Registro de la Propiedad relativas a las transacciones inmobiliarias y a la financiación hipotecaria de las mismas. Todos estos trabajos están enfocados a dar información sobre aquellos actos registrales que se han juzgado y tienen incidencia directa en el desarrollo del ciclo económico. ■



Llanos

Castellanos Garijo

SUBSECRETARIA
DEL MINISTERIO
DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

España es el primer país de la Unión Europea en aplicar el Reglamento Europeo 2024/1028 sobre alquileres

La entrevista con la subsecretaria del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Llanos Castellanos, gira en torno a algunas de las principales cuestiones de vivienda en nuestro país. La vivienda en alquiler, el balance en la mitad del horizonte del Real Decreto 1312 de 23 de diciembre de alquileres de corta duración, así como la situación actual del mercado de vivienda incluyendo los entornos rurales.

Con una larga carrera en el ámbito de la Administración Pública, ahora al frente de la subsecretaría del MIVAU, tras la aprobación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, ¿cuál es el balance a los nueve meses del inicio de su implementación en nuestro país?

Sin ninguna duda es positivo en términos de simplificación, agilización y control, ya que centraliza el registro de estos alojamientos y crea un número de identificación obligatorio (NRA) que mejora la visibilidad de la oferta legal y ayuda a luchar contra el alquiler turístico ilegal, pero no solo, ya que al hecho de haber recibido un gran volumen de solicitudes de registro, cerca de 370.000, lo que demuestra su eficacia para regular el sector, ha contribuido a sacar del mercado más de 65.000 viviendas que operaban de forma irregular, con el consiguiente perjuicio para vecinos y que esperamos puedan volver al mercado residencial. Además, hemos contribuido de alguna manera a pacificar el sector, como demuestra la colaboración de las grandes plataformas con el Ministerio de cara a depurar anuncios que no debían estar en el mercado.

El Parlamento Europeo ha creado una Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea con el objeto de la elaboración de un informe a finales de año sobre medidas adoptadas en materia de vivienda por los Estados miembros en relación con "la aplicación de la legislación de la Unión sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, que debe adoptarse a nivel nacional a más tardar el 20 de mayo de 2026". ¿Qué impactos destacarías de las medidas adoptadas por España en este sentido?

La Comisión ha reconocido a nuestro país como un referente en estas medidas, considero importante subrayar que España se ha convertido en el primer país de la Unión Europea en aplicar el Reglamento Europeo 2024/1028, cuyo objetivo es garantizar la transparencia y el con-

trol en este tipo de alquiler. Por ello considero que nuestras medidas están generando seguridad jurídica, transparencia fiscal, control del mercado y cumplimiento anticipado del marco europeo, lo que coloca a España en posición de liderazgo y le permite afrontar la futura evaluación europea no como un reto pendiente, sino como una experiencia exportable.

La presidenta de la Comisión Europea, Ursula von der Leyen, ha anunciado que convocará a los jefes de Estado y de Gobierno de la UE a la primera cumbre temática sobre vivienda para abordar la crisis habitacional que afecta a toda Europa. Establece tres medidas prioritarias en vivienda y una de ellas recae sobre los alquileres turísticos y de corta duración en el sentido de endurecer la normativa ya existente. ¿Crees que la aprobación e implementación efectiva en España que se ha producido en esta materia ayudará a mitigar las restricciones futuras? Cuando se aprueben estas medidas, si España ya ha mostrado correcciones en su mercado en este aspecto, ¿piensas que podremos ser más competitivos en el sector?

La Comisión Europea, con la propia presidenta al frente, ya ha señalado que los alquileres turísticos y de corta duración son uno de los factores que presionan el mercado de vivienda en muchas ciudades europeas (Lisboa, Barcelona, Ámsterdam, Berlín, etc.). La UE aprobó en 2024 el Reglamento (UE) 2024/1028 sobre el intercambio de datos de alquileres de corta duración, →

"Nuestras medidas están generando seguridad jurídica, transparencia fiscal, control del mercado y cumplimiento del marco europeo"

"Hoy, con el Registro Único y la Ventanilla Única Digital, el papel de los registradores es más que nunca de vanguardia tecnológica y jurídica: estáis contribuyendo a modernizar el mercado, a proteger a los consumidores y a situar a España en la primera línea europea de seguridad jurídica en materia de vivienda y arrendamientos"

→ que busca un marco armonizado y así contar con un registro único interoperable que clarifique las obligaciones a plataformas como Airbnb, Booking o Vrbo, las cuales debo decir y agradecer su actitud colaboradora con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en todo momento, y que persigue contribuir a la transparencia estadística para que las administraciones locales puedan actuar.

Esto significa que, tarde o temprano, los Estados miembros deben endurecer y homogeneizar las reglas, y el debate de la cumbre probablemente fije un rumbo común con mínimos exigibles.

A tal efecto, con el Real Decreto 1312/2024, nuestro país se ha adelantado a otros miembros de la Unión con una normativa que permite contar con un Registro Único nacional, impone la obligación de NRA para anunciarse en plataformas y regula los procedimientos de suspensión y retirada de anuncios ilegales.

Esto coloca a España en una situación de alineación total y avanzada con el espíritu de la normativa europea. Por tanto, si en la cumbre se endurecen requisitos, nuestro país podrá argumentar que ya ha implementado medidas efectivas y, por tanto, no tendrá que hacer un giro brusco de política como sí ocurrirá en otros Estados miembros más rezagados. En definitiva, podemos mitigar las posibles restricciones futuras que provengan de Bruselas, porque ya se están corrigiendo parte de los problemas que la Comisión quiere atacar, dándonos cierta ventaja competitiva.

Ya estamos cerca de los 370.000 Números de Registro Único de Alquiler emitidos por los registradores de la propiedad para poder comercializar en plataformas *online* alquileres de corta duración. La calificación jurídica y el control de legalidad del registrador ha revelado los casos de incumplimiento para la comercialización *online*. ¿Cuál es el rol de la Ventanilla Única después de la aprobación de la Orden de 19 de junio de transmisión por parte de las plataformas en línea de alquiler

de corta duración de sus datos? ¿Cómo valora el Ministerio el papel del Registro de la Propiedad en este nuevo contexto?

De una forma más fría podría definir a la Ventanilla Única como la infraestructura tecnológica de interoperabilidad que hace posible que el Registro Único y la normativa europea funcionen en la práctica, de una forma más cercana debo definirla como la ventana de recepción centralizada de datos de las plataformas que se exigirán en toda la UE, pudiendo distribuir de forma automática esa información hacia las autoridades competentes, garantizando la trazabilidad y cruce de datos y por supuesto evitando duplicidades regulatorias, al poderse coordinar con los registros autonómicos existentes.

A la segunda cuestión el Registro de la Propiedad es un actor clave de la gobernanza digital del turismo, en este sentido, a su prestigio y consenso de filtro jurídico y garante de legalidad se une un rol activo ayudando a que no solo cumpla con la normativa europea, sino que además genere un mercado más ordenado y competitivo.

Una de las mayores preocupaciones de los españoles según el Centro de Investigaciones Sociológicas es la vivienda en nuestro país, ¿cuál es su visión sobre este tema y su opinión sobre la situación del mercado de vivienda?

Como bien se recoge en el CIS, es un asunto central para la sociedad y multidisciplinar por sus causas y por sus consecuencias en la vida de los ciudadanos; nuevas realidades demográficas, aumento de la demanda, normativa atomizada, exceso de burocracia, un sector que sufrió mucho en la crisis de la pasada década. Esto demanda una actuación pública que, desde la complejidad de la organización territorial del Estado autonómico, debe hacer frente a una acuciante demanda social. La situación actual requiere un trabajo coordinado de las diferentes administraciones públicas y la incorporación de las aportaciones de diferentes agentes de la sociedad

civil podrá hacerse efectivo el derecho consagrado en el artículo 47 de la Constitución, que es el objetivo ineludible de nuestra labor. No es una cuestión menor, ya que, en el ámbito de inversión y financiación, desde 2018 hasta 2025, el Gobierno de España ha movilizado ya 20.988 millones de euros en medidas de financiación y ayudas directas, multiplicando por ocho la inversión pública en vivienda con respecto del Gobierno anterior.

En este sentido, querría si me permites, reivindicar el esfuerzo que, en un contexto tan complejo, estamos haciendo desde el Ministerio:

Acabamos de presentar el nuevo Plan Estatal de Vivienda en el que ponemos todos los esfuerzos, materiales -7.000 millones de euros- y personales en cinco grandes objetivos: en primer lugar, incrementar el parque de vivienda pública con calificación permanente; en segundo lugar mejorar la vivienda a través de la rehabilitación, en cuestiones esenciales como la eficiencia energética, la accesibilidad o la calidad arquitectónica; en tercer lugar, facilitar el adelanto de la edad de emancipación (financiará ayudas dirigidas a aquellas personas que tienen mayor dificultad para acceder al alquiler de una vivienda en condiciones asequibles y con ayudas a la compra en municipios de hasta 10.000 habitantes); en cuarto lugar reducir la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda y por último pero no menos importante, contribuir a la reversión de las zonas de mercado residencial tensionado.

De la misma forma en lo que se refiere a los Fondos Next Generation a través del PRTR, y dentro del Componente 2 "Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana", gestionamos desde el Ministerio una inversión de más de 7.000 millones de euros y que ha posibilitado el impulso de las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio, tanto en ámbitos urbanos como rurales, así como de construcción de vivienda en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, con un presupuesto ya comprometido de 5.500 millones de euros.

Y no me quiero olvidar del PERTE de la industrialización de la vivienda, que modernizará el sector de la construcción para lo cual se invertirán 1.300 millones de euros a diez años para consolidar un ritmo de construcción de 15.000 viviendas industrializadas al año, que se elevarán hasta las 20.000 anuales al término de dicho periodo.

Por todo ello, una rápida conclusión general es que la inversión en la construcción pública está

creciendo más que la privada, un 5,9% frente a un 1,7%, pero quiero dar algunos datos que me parecen relevantes: En los últimos 12 meses la construcción de vivienda pública ha aumentado de forma sensible, en concreto un 56,8%, en comparación con el mismo periodo del año anterior, un incremento del 62% en construcción en vivienda protegida, o el impulso a la rehabilitación, con un 47% de viviendas más que el año anterior (más de 40.000). Este dinamismo en la construcción continúa en 2025, la vivienda protegida finalizada ha crecido un 53,8% en los últimos 12 meses.



"Acabamos de presentar el nuevo Plan Estatal de Vivienda en el que ponemos todos los esfuerzos, materiales -7.000 millones de euros- y personales en cinco grandes objetivos"

“Para fomentar la vivienda en zonas rurales nuestro objetivo es ofrecer vivienda asequible, recuperar parque existente y atraer población joven, pero el reto sigue siendo acompañar estas medidas de servicios, empleo y conectividad”



→ Con estos números no pretendo sino ratificar la importancia de un sector, la construcción que continúa creciendo por encima del PIB.

Pero no solo es una cuestión de inversión, la cual es necesaria, sino de un marco normativo que de seguridad; así, en diciembre de 2024 aprobamos el Real Decreto 1312/2024 por el que nos convertimos en el primer país de la UE en aplicar el reglamento europeo de abril de 2024, por el que se crea la Ventanilla única Digital, elemento fundamental para incrementar la seguridad jurídica, y el Registro Único estatal para los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, y asegurando lo dispuesto en la norma europea, abordando una cuestión tan fundamental como sacar del mercado viviendas turísticas irregulares que pueden afectar al tradicional modelo de vecindad y civismo. Relacionado con esto, la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) otorga a las comunidades de propietarios la potestad de autorizar o vetar nuevas viviendas de uso turístico (VUT) en su edificio, cuestión no menor y que es demandada por la sociedad.

En definitiva, siendo conscientes y compartiendo la preocupación, estamos trabajando en soluciones que puedan tener el impacto deseado.

Los registradores hemos establecido un protocolo para la emisión de notas informativas de propiedades afectadas por los graves incendios de este verano ayudando a la agilización de las ayudas sobre estos bienes. En el marco estratégico de vivienda, ¿qué medidas contempla el Ministerio para fomentar la vivienda en zonas rurales y evitar la despoblación?

No es una cuestión sencilla como bien sabéis, se trata de un problema al que hay que responder con una multiplicidad de medidas que fomenten la vivienda en zonas rurales y evitar la despoblación. Nuestro objetivo es ofrecer vivienda asequible, recuperar parque existente y atraer población joven, pero el reto sigue siendo acompañar estas medidas de servicios, empleo y conectividad que hagan viable fijar población de forma estable; de forma más concreta puedo citar:

- Ayudas a jóvenes para la compra de vivienda habitual en municipios de menos de 10.000 habitantes.
- Aavales y garantías hipotecarias que faciliten el acceso a financiación en pequeños núcleos.
- Programas de rehabilitación y movilización de vivienda vacía, con ayudas para poner inmuebles en alquiler asequible.
- Fondos específicos para municipios con baja población, destinados a construir o rehabilitar vivienda pública.
- Integración en el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 de programas específicos para territorios rurales afectados por despoblación.

Insisto en que debemos de buscar garantizar vivienda asequible y revitalizar las zonas rurales.

¿Qué mensaje transmitiría a los registradores que trabajan cada día para dar seguridad jurídica a los ciudadanos?

Qué puedo decir a una institución tan prestigiosa y necesaria como los registradores de la propiedad, vuestro buen hacer diario confirma que el Registro no es un mero archivo de documentos, sino una institución viva que da confianza, orden y garantías a la sociedad. En un momento en el que la vivienda y el acceso a un hogar se han convertido en un reto europeo, los ciudadanos necesitan certezas. Y esas certezas llegan gracias a vuestro trabajo riguroso, imparcial y comprometido con la legalidad.

Hoy, con el Registro Único y la Ventanilla Única Digital, vuestro papel es más que nunca de vanguardia tecnológica y jurídica: estáis contribuyendo a modernizar el mercado, a proteger a los consumidores y a situar a España en la primera línea europea de seguridad jurídica en materia de vivienda y arrendamientos.

Vuestra profesionalidad es la mejor garantía para que el ciudadano sepa que la ley le acompaña y le respalda. ■

Por Rocío Perteguer

Directora del Servicio de Medio Ambiente y Consumidores del Colegio de Registradores

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

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

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

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

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



DIRECTOR

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

SECRETARIO

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

CONSEJO DE REDACCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

A vueltas con la energía nuclear

MIGUEL ÁNGEL NOCEDA

PRESIDENTE DE LA FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES DE PERIODISTAS DE ESPAÑA



El inminente comienzo del calendario de cierres de reactores ha reabierto el debate sobre la ampliación de la vida de las centrales.

El Gobierno de Pedro Sánchez decidió en 2019 el cierre escalonado de las siete centrales nucleares existentes en España (Almaraz 1 y 2, Ascó 1 y 2, Cofrentes, Vandellòs 2 y Trillo) entre 2027 y 2035. La primera que figura en el calendario es Almaraz 1, en noviembre de 2027; la segunda, Almaraz 2, en octubre de 2028; y la última, Trillo. Cuando se decidió, después de mucho alboroto mediático, las compañías eléctricas propietarias de las centrales se mostraron contrarias; pero asumieron el cierre, a sabiendas que había tiempo para buscar las vías (cambio de Gobierno, reconsideraciones sobre la energía nuclear, presiones externas...) para rectificar. Hasta la fecha, seis años después, no se ha movido nada sobre la decisión, aunque sí ha habido cambios importantes en el entorno mundial. El principal fue la inclusión por parte de las autoridades europeas de la energía nuclear como energía verde. Una puerta abierta para que el Gobierno español modificara el rumbo.

Sin embargo, esa situación no se ha producido y tiene el tiempo tasado. Si el Ministerio para la Transición Ecológica no lo toca antes de marzo de 2026, el calendario de cierres comenzará a aplicarse con el inicio del desmantelamiento de la central de Almaraz 1. De momento, este mes de octubre los propietarios de la central extremeña ya han anunciado que tienen lista la documentación para entregar al Consejo de Seguridad Nuclear el plan de desmantelamiento. Como es preceptivo debe hacerlo dos años antes de la fecha del cierre, previsto para el 1 de noviembre de 2027.

El anuncio de la central, así como las acciones dirigidas por el Foro Nuclear, han servido para calentar el ambiente de la comarca de Campo Arañuelo, en la que se ubica Almaraz, contraria en su gran mayoría a la clausura. La plataforma Sí a Almaraz, sí al futuro ha organizado varios actos, entre ellos la presentación de la Alianza por Almaraz, que ha juntado a más de 80 instituciones que respaldan un manifiesto en defensa del "futuro económico y social de Extremadura". A su juicio, la decisión es "unilateral e incomprensible, contraria a la tendencia internacional, que convierte a Extremadura en un conejillo de indias de políticas caprichosas"; en un manifiesto que respaldaron los alcaldes de las principales poblaciones afectadas (de distintos partidos y tendencias) que también denunció la falta de diálogo con Transición Ecológica.

Para la comarca, el cierre de los dos grupos nucleares supone un tajo para la economía comarcal. Están amenazados más de 4.000 puestos de trabajo (entre directos e indirectos), lo que explica la incertidumbre generada. En contraposición, el Foro

Extremeño Antinuclear ha celebrado la noticia como "un hito energético y ambiental" al tiempo que pide que el desmantelamiento cuente con una supervisión técnica y comunicación continua.

Mientras tanto, en el ministerio, en el que Sara Aagesen sustituyó a Teresa Ribera (ministra cuando se decidió el cierre) al irse esta a la Comisión Europea, el asunto está que arde. Cualquier decisión va a ser analizada con tiento. Además de las razones técnicas que se analizan, hay mucho trasfondo político. La población se ha acostumbrado a vivir con la energía nuclear sin que haya repercutido en sus costumbres diarias ni hayan surgido problemas de salud. Hay mucho en juego y el PSOE extremeño, que ya perdió el gobierno de la comunidad en las últimas elecciones, se teme que no ampliar la vida de las centrales les hunda en las urnas.

Las compañías, mientras tanto, han fraguado esperanzas de que el Gobierno cambie; pero, al tiempo, han aprovechado para pedir que la ampliación se produzca sin contrapartidas fiscales. Se han armado con informes de todo tipo en los que, en definitiva, se subraya que el alargamiento no supondrá costes extras y que, al contrario, el cierre repercutirá en un aumento del precio y menor disposición de energía. El Gobierno, sin embargo, no parece comulgar con esos postulados y apunta que una hipotética revisión debería hacerse sin contrapartidas fiscales.

El alargamiento de la vida de las nucleares de 2ª Generación (entre las que están las citadas) más allá de los 40 años (vida útil de diseño más frecuente), en 10, 20 o incluso otros 40 años, se ha planteado en muchos países. Según la Agencia Internacional de la Energía, en los últimos cinco años se ha extendido la vida útil al 15% del total de reactores nucleares.

La cuestión relevante estriba en la comparación con los costes de sus alternativas: el coste de las nuevas renovables (especialmente fotovoltaicas y eólicas) más el coste del respaldo necesario (sistemas de inercia y almacenamiento) y, en un periodo transitorio, el sobrecoste de una mayor presencia de gas natural en el mix energético, ya que la nuclear supone en torno al 20% de la producción y si se cierra habrá que llenar el hueco progresivamente.

La lógica indica que debe determinarse cuál es la estimación correcta de los costes nivelados (costes totales medios) de la nueva capacidad renovable y compararlos con los imputables al alargamiento de las nucleares. Es decir, lo que supone incluir los costes totales, fijos y variables (requeridos por imperativos de eficacia y seguridad), y los derivados del aumento de los residuos durante el periodo de alargamiento. No se incluyen los costes hundidos (es decir, a los que hay que hacer frente se prolongue o no la vida de los reactores). ■

Recuperar el mundo de ayer; el de las reglas y las instituciones



ANABEL DÍEZ

CRONISTA POLÍTICA Y
PARLAMENTARIA DE EL PAÍS

Una marea de protesta recorre el mundo, desde Seúl, hasta Estocolmo, Madrid, París, Barcelona, Roma, Londres... La masacre de miles y miles de palestinos, como respuesta a la acción terrorista de Hamás del 7 de octubre de 2023, con 1.195 personas asesinadas entre civiles y militares y el cruel secuestro de 251 hebreos, ha provocado un cataclismo con consecuencias devastadoras para la zona y la humanidad.

La insoportable destrucción de vidas, por bombardeos, metralla, derrumbes y hambre, ha ido dando paso a una creciente indignación de ciudadanos de cientos de países que se preguntan dónde está el orden internacional; dónde están las instituciones que se crearon para prohibir invasiones ilegítimas y asesinatos.

De las reglas, con limitaciones y asimetrías, se ha pasado a la ley del más fuerte; ya sea para invadir países y para practicar un genocidio, en su definición teórica, sea o no ese el nombre jurídico que finalmente, la Corte Penal Internacional sentencie sobre el Gobierno de Israel.

El multilateralismo, imperfecto, sí, ha involucionado hacia acuerdos, o contratos público-privados dirigidos por el país más importante del mundo, desde múltiples variables, Estados Unidos, con otros pocos actores. Aunque todo está por concretar y definir, y aún no hay soluciones, lo ostentamente demostrado es que las instituciones internacionales y el concierto entre naciones está ausente.

No se cuenta ya con Naciones Unidas; a Europa se la ha expulsado de la crisis de Oriente Medio, en tanto se normaliza que las negociaciones las lleve el presidente de los Estados Unidos con el Gobierno de Israel, y países del Golfo Pérsico. Los europeos se ven impelidos a aumentar los gastos de defensa en proporciones muy considerables para defenderse de Rusia, en tanto que quien fuerza a ese rearme, el presidente norteamericano, se reúne en Alaska, con el invasor de Ucrania, Vladimir Putin, con sonrisas, prolongados estrechamientos de manos y elogios mutuos. Y sin las instituciones.

Con desasosiego se rememora el final de la segunda guerra mundial, a la creación de la Organización de Naciones Unidas, después de un mundo en ruinas. La ONU se creó para la paz. Ahora, está bajo un intenso sabotaje.

Los movimientos que empiezan a crecer en contra de las invasiones y masacres, singularmente por el apoyo a la barbarie contra los palestinos, remiten a otro momento de efervescencia pacifista cual fue la protesta contra la guerra

de Vietnam en 1963; no solo en Estados Unidos, sino su expansión internacional. Hubo que llegar a la invasión de Irak en 2003, por una decisión, que dividió de nuevo a la comunidad internacional y que provocó el estruendoso 'No a la guerra' para asistir a movilizaciones masivas.

La mecha de la protesta se ha encendido de nuevo. Nunca se olvidará el 7 de octubre de 2023 en el que se produjo el asesinato de israelíes por Hamás. A partir de ese día empezó la aniquilación de palestinos, el incumplimiento de las leyes internacionales y las resoluciones sobre el derecho de los palestinos a tener su propio Estado, como lo tiene Israel.

Los historiadores e intelectuales que alzaron la voz décadas atrás contra guerras y agresiones injustificadas, recuerdan a las que ahora claman por el cumplimiento de todo el cuerpo doctrinal e institucional que debe asegurar un mundo decente. No solo se trata de exigir los derechos de ucranianos y palestinos, sino del restablecimiento del orden internacional para que el mundo se rija con humanidad, sin pisotear los derechos humanos y no impere la ley de la selva, en la que se puede bombardear embarcaciones y matar a sus ocupantes, sin detención, juicio y probable condena, con el argumento a posteriori de que eran delincuentes, como está ocurriendo en el Caribe.

En el mundo de ayer se instauraron reglas y normas que fueron y son imprescindibles a pesar de la frustración e inequidad que han causado en demasiadas ocasiones. Pero ahora, que el tablero ha saltado por los aires, hay que volver a ellas, con el refuerzo de las instituciones. Los ciudadanos de buena parte del mundo lo van a exigir, la inmensa mayoría, pacíficamente. ■

Los historiadores e intelectuales que alzaron la voz décadas atrás contra guerras y agresiones injustificadas, recuerdan a las que ahora claman por el cumplimiento de todo el cuerpo doctrinal e institucional que debe asegurar un mundo decente

Amador Enseñat y Berea

JEFE DE ESTADO
MAYOR DEL EJÉRCITO
DE TIERRA

Nuestra capacidad más importante sigue siendo los valores y la preparación profesional de nuestro personal

Amador Enseñat y Berea, General de Ejército, es desde octubre del año 2021 jefe de Estado Mayor del Ejército de Tierra. En esta entrevista aborda algunas cuestiones sobre el modelo de transformación que se está implantando en el ejército español, con el objetivo de adaptarse a la evolución del entorno geoestratégico y de la propia sociedad española. “Una radical modernización, pero que conserva lo esencial de nuestro código moral: los valores y tradiciones en los que basamos nuestro proceder”. También destaca que “la colaboración entre los Registradores de España y el Ejército es un ejemplo del valor que tiene la cooperación entre organizaciones al servicio del interés general”.

Los españoles nos sentimos orgullosos de nuestro ejército, y desde hace poco tiempo, especialmente desde la invasión de Ucrania, hemos comprendido la necesidad de contar con él para la defensa de nuestro Estado de Derecho, y de toda la ciudadanía. Nos gustaría conocer la realidad del Ejército de Tierra hoy, pues sólo lo que se conoce se comprende y se hace nuestro. Por ello, ¿podría darnos algunos datos sobre el Ejército de Tierra que considere relevantes que nos permitan acercarnos a su realidad?

El Ejército de Tierra es una organización cohesionada y en permanente transformación, cuyos miembros se afanan diariamente en lograr el “Ejército que España necesita”: un ejército moderno, integrado, equilibrado y sostenible, capaz de generar, equipar, adiestrar y sostener la Fuerza para ser puesta a disposición de la estructura operativa de las Fuerzas Armadas, al mando del jefe de Estado Mayor de la Defensa (JEMAD), para afrontar, con garantía de éxito, el cumplimiento de las misiones encomendadas por la Constitución y la Ley Orgánica de la Defensa Nacional, bajo el mando supremo de Su Majestad el Rey y la dirección del Gobierno de la Nación.

Estamos implantando un modelo de transformación, denominado “Ejército 2035”, basado en cuatro pilares: la



“Fuerza 35”, una fuerza tecnológicamente avanzada, con personal altamente preparado y motivado, capaz de operar en diversos escenarios y entornos para el cumplimiento de las misiones más exigentes; un “Apoyo a la Fuerza” acorde a la Fuerza 35, cuyo elemento fundamental será la Base Logística del Ejército, que se está construyendo en Córdoba, que aplicará un sistema de logística predictiva; la transformación digital de la organización, tanto en los despachos como en el campo de batalla; y, un nuevo modelo de liderazgo, que fomente la iniciativa de su personal en todos los escalones, pero también la asunción de responsabilidades, el compromiso con la misión, la unidad de doctrina y la comunidad de valores.

Disponemos de una gran variedad de sistemas de armas y otras capacidades militares, que el incremento de los presupuestos de defensa nos está permitiendo completar, modernizar y potenciar, así como adquirir otras nuevas que se han hecho imprescindibles y que la revolución tecnológica pone a nuestra disposición. No obstante, nuestra capacidad más importante sigue siendo los valores y la preparación profesional de nuestro personal, centro de gravedad de nuestro Ejército.

De los más de 76.000 hombres y mujeres en servicio activo que visten “uniforme caqui”, alrededor de 60.000

se encuadran en unidades orgánicas del Ejército de Tierra. Los demás están destinados, principalmente, en la Guardia Real, en la Unidad Militar de Emergencias (el 90% de su personal pertenece a Tierra) y en los centros y organismos dependientes del órgano central del Ministerio y del JEMAD o son alumnos de la enseñanza de formación. Su edad media es de unos 37 años. El 11,3 % de ellos son mujeres, lo que supone más del 53 % del total de las Fuerzas Armadas. Las características de nuestro Ejército exigen a nuestro personal una vocación expedicionaria, una elevada disponibilidad y una gran movilidad profesional y geográfica, derivadas de las vicisitudes de la carrera militar y de la amplia implantación territorial de nuestras guarniciones (estamos presentes en 41 provincias y en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla). Dos singularidades más: la preponderancia de los militares de tropa (el 70% de los efectivos) y su naturaleza esencialmente operativa, lo que lleva a que el 80 % de nuestro personal esté destinado en Unidades de la Fuerza.

En su ingreso como Académico de Número de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas, acto al que tuvo el honor de asistir, su discurso versó sobre “La transformación de las Fuerzas Armadas españolas: tradición y modernidad”. General, ¿qué valores destacaría de la tradición y cuáles de la modernidad?

Analiqué el proceso de transformación de las Fuerzas Armadas que viví desde mi ingreso en la Academia General Militar en un lejano julio de 1978 hasta nuestros días, con objeto de adaptarse a la evolución del entorno geoestratégico y de la propia sociedad española. Realizamos una radical modernización, pero conservamos lo esencial de nuestro código moral: los valores y tradiciones en los que basamos nuestro proceder.



“El Ejército de Tierra es una organización cohesionada y en permanente transformación, cuyos miembros se afanan diariamente en lograr el Ejército que España necesita”

→ La modernización permitió encajar a las Fuerzas Armadas en el ordenamiento constitucional, subordinándolas al poder civil y respondiendo a una política de defensa, con sus miembros regidos por una legislación de personal adecuada (destacando su profesionalización, la incorporación de la mujer y la reforma de la enseñanza militar), constituyendo una valiosa herramienta para la acción exterior e interior del Estado y contribuyendo a la capacidad nacional de innovación tecnológica y desarrollo industrial.

Durante el reinado de don Juan Carlos I, las ejemplares pero desfasadas Reales Ordenanzas de Carlos III, de 1768, fueron reemplazadas sucesivamente por las Reales Ordenanzas para las Fuerzas Armadas de 1978 y 2009, preservando los valores esenciales de nuestra profesión y el espíritu y la tradición militar española. Las Ordenanzas actuales siguen reflejando a la milicia como “una religión de hombres honrados” (hoy diríamos “de personas”) como proclama el célebre poema de Calderón de la Barca, pero con un lenguaje y contenido adaptados al signo de los tiempos. Los Ejércitos y sus Unidades han promovido la conservación de sus valores y tradiciones de diferentes formas.

Usted ha señalado hace poco que se esfuerza en conseguir un Ejército necesario, eficaz, disponible, resolutivo, cercano y comprometido. Una definición completa de lo que los ciudadanos esperamos de nuestras Fuerzas Armadas. En un contexto internacional donde la paz se nos escapa de las manos, ¿cómo cumple el Ejército su misión en el marco de las organizaciones internacionales de seguridad y defensa?

La Ley Orgánica 5/2005 de la Defensa Nacional incluye, entre las misiones de las Fuerzas Armadas, “contribuir militarmente a la seguridad y defensa de España y de sus aliados, en el marco de las organizaciones internacionales de las que España forma parte, así como al mantenimiento de la paz, la estabilidad y la ayuda humanitaria”. Bajo el mando operativo del JEMAD, el Ejército de Tierra contribuye a esa misión en el marco de la OTAN, de la Unión Europea y de la Organización de Naciones Unidas, contribuyendo a sus estructuras y planeamientos operativos y de fuerza y manteniendo una media de más de 2.500 hombres y mujeres desplegados en el exterior.

En el marco de la OTAN, debemos hacer una mención especial al Headquarters NATO Rapid Deployable Corps - Spain, ubicado en Bétera, del que

España es Nación-Marco y en el que participan otras 12 Naciones Aliadas. Además, mantenemos importantes despliegues permanentes en Letonia, Eslovaquia, Turquía e Irak. En el ámbito de la Unión Europea, contribuimos a sus Battle Groups (Grupos de Combate), liderándolos en el segundo semestre de 2026 y el primero de 2027, así como a la Capacidad de Despliegue Rápido establecida por la Brújula Estratégica de 2022. Clausurada la Misión de Entrenamiento en Mali, en la que durante años hemos sido el contingente más numeroso, aportamos personal a la operación Althea y a las misiones en la República Centroafricana, Somalia y Mozambique. No siendo formalmente de la Unión, debemos señalar nuestra participación en el Cuartel General del Cuerpo de Ejército Europeo en Estrasburgo, del que somos una de las Naciones-Marco. En Naciones Unidas, contribuimos significativamente a su misión en el Líbano (UNIFIL) y, con mucha menor entidad, en la de Colombia.

En el año 2023, coincidieron tres generales del Ejército de Tierra al frente de las misiones de Naciones Unidas en el Líbano, de la Unión Europea (UE) en Mali y de la OTAN en Irak y un almirante de la Armada en el mando de la operación Atalanta de la UE en el Índico. Esta circunstancia reconoce la sustancial contribución de nuestras Fuerzas Armadas a la paz y la seguridad internacional.

Los españoles somos conscientes del prestigio que nuestras Fuerzas Armadas tienen internacionalmente, especialmente ganado por su entrega en Misiones Internacionales. Usted ha estado en tres misiones, dos en Bosnia-Herzegovina y una en el Líbano. ¿Qué impresiones nos puede transmitir del trabajo que se realiza?

He tenido la suerte de realizar cada una de mis misiones en el marco de una organización internacional diferente (OTAN, UE y ONU), conociendo sus diferentes modos de proceder, sus singularidades y las fortalezas y debilidades de cada una de ellas. Son diferentes y hay que emplear la organización más adecuada para cada conflicto.

En las tres misiones aprendí que no hay una solución exclusivamente militar a los problemas de seguridad, siendo necesario un enfoque integral en el que se sincronicen adecuadamente los esfuerzos civiles y militares hacia un estado final deseado común. También aprendí que la eficacia de las fuerzas multinacionales depende de su cohesión, derivada de la unidad de propósito

“En las tres misiones en las que he estado aprendí que no hay una solución exclusivamente militar a los problemas de seguridad, siendo necesario un enfoque integral en el que se sincronicen adecuadamente los esfuerzos civiles y militares hacia un estado final deseado común”

Amador
Enseñat y
María Emilia
Adán.

y de la interoperabilidad táctica y técnica, siendo esencial el conocimiento de idiomas. En tercer lugar, la importancia de la conciencia o sensibilidad transcultural para ganar los corazones y mentes de la población local, respetando sus valores, tradiciones y modos de vida. Esta sensibilidad es también necesaria en el seno de una Fuerza Multinacional como las de Naciones Unidas, en la que se integran un gran número de contingentes nacionales de diferentes etnias, culturas y religiones. Por último, en todas las operaciones he percibido cómo las Unidades y los militares españoles eran reconocidos por el Mando y el resto de los contingentes por su preparación y profesionalidad y excepcionalmente valorados por la población civil por su empatía y humanidad.

Además de la contribución de las Fuerzas Armadas a las misiones internacionales que nos ha expuesto, estas han tenido un papel destacado en la gestión de diversas emergencias. ¿Cuál es el papel del Ejército de Tierra en este tipo de misiones?

La mencionada Ley Orgánica de la Defensa Nacional incluye, entre sus misiones, que las Fuerzas Armadas, junto con las Instituciones del Estado y las Administraciones públicas, deben preservar la seguridad y bienestar de los ciudadanos en los supuestos de grave riesgo, catástrofe, calamidad u otras necesidades públicas, conforme a lo establecido en la legislación vigente. Por su parte, la Ley 17/2015, del Sistema Nacional de Protección Civil, establece que la colaboración de las Fuerzas Armadas en materia de protección civil se efectuará principalmente mediante la Unidad Militar de Emergencias (UME), sin perjuicio de la colaboración de otras unidades que se precisen. A su vez, el Protocolo de Intervención de la UME, aprobado por el Real Decreto 1097/2011, establece que, para el desempeño de sus misiones, podrá utilizar efectivos y medios de otras unidades de las Fuerzas Armadas, en los casos en que resulte necesario.

Salvo en la lucha contra el COVID-19 que, por su naturaleza, extensión, gravedad y legislación aplicable en ese momento, se estableció un procedimiento específico, las Fuerzas Armadas y, especialmente el Ejército de Tierra, apoyan, refuerzan y complementan las intervenciones de la UME. Frente al COVID-19, las Fuerzas Armadas activaron, en un primer momento, la "operación Balmis", en la que unidades de nuestro Ejército realizaron, entre otras actividades, patrullas, labores de desinfección, transporte de medicamentos y material sanitario, refuerzo de personal en hospitales de la Defensa y de infraestructura en algunos civiles, montaje y servicio de instalaciones logísticas, apoyo en el control de fronteras, etc. Posteriormente se activó la operación "Misión Baluarte", constituyendo equipos de rastreadores en apoyo de las Comunidades y Ciudades Autónomas, transportando vacunas y desplegando equipos móviles de vacunación que vacunaron a unas 300.000 personas en diferentes zonas del territorio nacional. En los años siguientes, en apoyo a la UME, parti-



FOTO: JACOB MARTÍN

"En nuestra colaboración con el Colegio de Registradores nos anima la confianza mutua y una finalidad común: servir mejor a España y a los españoles desde el respeto a la ley, la transparencia y la eficiente gestión de lo público"

cipamos en las operaciones destinadas a mitigar las consecuencias de desastres naturales, los más relevantes: la erupción volcánica en la isla de La Palma, la tormenta Filomena en Madrid y Castilla-La Mancha, la DANA en la Comunidad Valenciana y Castilla-La Mancha y los recientes incendios forestales en las Comunidades de Asturias, Castilla y León, Extremadura y Galicia.

Como madrina de la Bandera del Regimiento ROI 1 (Regimiento de Operaciones de Información n.º 1), he podido conocer cómo utiliza el Ejército las más modernas técnicas en el ámbito cognitivo. ¿Qué nos puede decir de su misión?

El Regimiento de Operaciones de Información es una prueba de la adaptación del Ejército de Tierra al conflicto moderno. A los dominios "físicos" (terrestre, marítimo, →



“En todas las operaciones he percibido cómo las Unidades y los militares españoles eran reconocidos por el Mando y el resto de los contingentes por su preparación y profesionalidad y excepcionalmente valorados por la población civil por su empatía y humanidad”

→ aéreo y espacial) se han unido dos “virtuales”: el ciberespacio y el cognitivo. El ROI 1 está preparado para actuar en esa dimensión en la que las percepciones de las opiniones públicas, propia y del adversario, y las de la población local de la zona en la que nuestras fuerzas actúan pueden ser determinantes para el éxito de la operación. Su personal está preparado para analizar, entender y actuar sobre la información con la finalidad de proteger a nuestras fuerzas, influir en el entorno operativo y, en su caso, contrarrestar la propaganda y la desinformación que puedan afectar al cumplimiento de la misión. Su trabajo exige una combinación singular de conocimiento técnico, comprensión cultural, inteligencia emocional y coordinación con otros actores civiles y militares, manteniendo un escrupuloso respeto a los principios éticos y al marco jurídico.

Los Registradores de España colaboramos con el ejército en distintas áreas patrimoniales. ¿Qué se espera de nosotros?

La colaboración entre los Registradores de España y el Ejército es un ejemplo del valor que tiene la cooperación entre organizaciones al servicio del interés general. En un ámbito tan delicado como el patrimonial –que abarca desde terrenos e instalaciones militares hasta bienes históricos y estratégicos– contar con profesionales expertos en la seguridad jurídica vinculada a la gestión y protección del patrimonio es esencial. Los registradores aportan rigor, conocimiento técnico y fiabilidad para garantizar que el patrimonio del Estado, y en particular el de uso militar, esté correctamente inscrito, protegido y gestionado. Esta labor no sólo tiene un valor jurídico-administrativo, sino también estratégico, porque contribuye a preservar recursos clave para la defensa nacional. En nuestra relación, nos anima la confianza mutua y una finalidad común: servir mejor a España y a los españoles desde el respeto a la ley, la transparencia y la eficiente gestión de lo público.

Como embajadora de Marca Ejército, ¿qué valor de los que son inherentes al militar me pediría que transmitiera? “Tratando de ser lo más y parecer lo menos”, así se define el ROI 1 y así trabaja por España el Ejército de Tierra.

Magnífico lema el del ROI, también procedente del poema de Calderón, que podría aplicarse a la totalidad del Ejército. Pero, permítame que me extienda un poco más en la respuesta a su pregunta. Desde hace algunos años, el Ejército de Tierra ha elegido como lema “La Fuerza de los Valores”, poniendo el énfasis en el amor a la Patria, el compañerismo, la disciplina, la ejemplaridad, el espíritu de sacrificio, la vocación de servicio, la excelencia profesional, el honor, la lealtad, el sentido del deber y el valor. No los consideramos exclusivos de los que vestimos uniforme, sino una exigencia para los que tenemos en depósito las armas de la Nación.

Los Embajadores de Marca Ejército han de constituir un vínculo de la sociedad con su Ejército, del Ejército con su sociedad. Dos son sus cometidos fundamentales, cada uno en una dirección. Por un lado, difundir los mencionados valores entre el resto de la sociedad para que no se debilite su compromiso con la defensa de nuestra Patria y poner en valor el trabajo de nuestro Ejército cuando nos hayamos hecho acreedores a ello. Por el otro, ayudarnos, a través de su ejemplo y modelo de ciudadanía, a ser mejores ciudadanos y, por lo tanto, a ser mejores militares, a reforzar los valores que nos animan a servir con ahínco a nuestra sociedad, a que “El Ejército: la Fuerza de los Valores” no sólo sea un lema, sino una vibrante realidad. ■

Por María Emilia Adán

Decana del Colegio de Registradores de España



FOTO: UNIDAD MILITAR DE EMERGENCIAS

El Colegio de Registradores pone al servicio de los damnificados por los incendios el Portal Registral de Emergencias

Los registradores de la propiedad de las Comunidades Autónomas afectadas por los incendios que asolaron Galicia, Castilla y León y Extremadura facilitaron notas simples gratuitas a todos los afectados para poder acreditar la titularidad vigente de sus inmuebles, a los efectos de la solicitud de ayudas y subvenciones.

Los registradores destacaron la importancia de ubicar las fincas afectadas por los incendios y pusieron el Portal Registral de Emergencias (PRE) a disposición de la ciudadanía, de modo que esta pudiera utilizar las herramientas del Colegio en aras de poder acudir al consorcio de seguros y gestionar las correspondientes indemnizaciones. Del mismo modo, se puso el PRE a disposición de las autoridades, instituciones y Administraciones competentes para ayudar en la reorganización y reconstrucción de las propiedades de las zonas dañadas.

Según datos del PRE se estima que los 17 incendios registrados han afectado a un total de 155 municipios; 320.193,6 hectáreas; 17957 fincas registrales, 547.294 parcelas y 4.684 construcciones que corresponden a 35 registros de la propiedad.

El Portal Registral de Emergencias nació en el marco de la erupción del volcán de La Palma (Islas Canarias), donde, a través del cruce de datos de los Registros con

información del sistema Copernicus de la Unión Europea –antes conocido como Vigilancia Mundial del Medio Ambiente y la Seguridad (GMES)–, fue capaz de ofrecer estadísticas del número total de parcelas, fincas, edificios o construcciones dañadas, lo que permitió comprobar el impacto global de la catástrofe y facilitar acceso a datos de fincas registrales afectadas, algo clave para gestionar indemnizaciones.

Se trata de una herramienta que puede ser de gran utilidad para combatir los efectos de los incendios, cuyo objetivo es dotar al ciudadano de toda la información posible cuando ocurren circunstancias excepcionales que les obligan a abandonar sus propiedades. Ante el riesgo que supone establecerse en los alrededores de la emergencia, el afectado podrá recurrir a la aplicación para verificar el alcance geográfico que ha tenido la catástrofe y comprobar si realmente ha

perjudicado su propiedad o se encuentra en el área del perímetro afectado.

Con objeto de dar respuesta a lo especificado en el Real Decreto-ley de 26 de agosto, por el que se adoptaron medidas urgentes de respuesta ante los daños causados por los incendios, el Colegio de Registradores implementó un formulario de solicitud de nota simple informativa en su portal corporativo a través de la cual los afectados pueden cursar su solicitud de forma automática y gratuita. igualmente, la petición podrá hacerse de forma presencial en cada Registro.

Además, según la normativa vigente, la Administración forestal debe comunicar al Registro de la Propiedad, mediante certificación y plano georreferenciado, la declaración de suelo incendiado. Esto permite registrar, mediante nota marginal, que la finca tiene uso forestal protegido durante 30 años, impidiendo alteraciones urbanísticas. ■

Se trata de una herramienta que puede ser de gran utilidad para combatir los efectos de los incendios, cuyo objetivo es dotar al ciudadano de toda la información posible cuando ocurren circunstancias excepcionales que les obligan a abandonar sus propiedades

El nuevo desorden mundial

ESTHER PALOMERA

PERIODISTA. ADJUNTA AL DIRECTOR EN EL DIARIO.ES



Dos años ya y sigue la masacre. A la espera de saber hasta dónde llega el plan para que cese el genocidio que han suscrito Trump y Netanyahu, no cunde precisamente el optimismo sobre Gaza ni sobre el mundo. 67.000 asesinados y la cifra va en aumento. En todo caso, si después del discurso de Donald Trump ante Naciones Unidas, la ONU sigue en pie, su permanencia estará garantizada otros 80 años. No había habido jamás antes un ataque a las reglas más elementales de la democracia, ni un ejercicio de autopropaganda semejante, ni una embestida más virulenta que la que hizo el presidente de los EE.UU. contra el multilateralismo, el desarrollo sostenible o a la diplomacia global.

El orden mundial es algo que se impone en estos tiempos en los que el ultranacionalismo está en auge a golpe de populismo, de la ley del más fuerte y de humillar a las instituciones globales. “La inmigración les está arruinando”, espetó el mandatario norteamericano a los jefes de gobierno de la UE, a quienes emplazó a que acaben con “su fracasado experimento de fronteras abiertas porque sus países se están yendo al infierno”. Tuvo también palabras acusatorias contra la ONU, de quien dijo sin prueba alguna que financia oleadas de inmigrantes para que crucen ilegalmente a los Estados Unidos.

Obsesionado con que le concedan el Premio Nobel de la Paz, Trump acusó a los inmigrantes de criminales y a Naciones Unidas de deteriorar premeditadamente el orden mundial. Todo en él son improperios e infamias, además de una defensa cerrada de quienes, como él mismo, alientan, justifican y amparan el asalto a las instituciones democráticas. De ahí su alineamiento con personajes como Bolsonaro (condenado por la justicia a 27 años de cárcel por intento de golpe de Estado) y sus andanadas contra los aliados de la OTAN por reconocer al Estado palestino, que cree “una recompensa demasiado grande para Hamás”.

Ni una palabra sobre la ofensiva israelí, ni sobre el bloqueo a la entrada de ayuda humanitaria, ni sobre la inexorable condena de los gazatíes a elegir entre la muerte y el hambre. Si esta es la diplomacia que nos espera, apañados vamos todos. El mundo está en manos de un demente dispuesto a dinamitar el *statu quo* que surgió tras la segunda guerra mundial y que dio tantas certezas a nuestras vidas. Bienvenidos al nuevo desorden mundial, en el que tampoco hay que ignorar el despliegue de China como potencia global y el retorno de Rusia a la escena internacional. A diferencia del

enfrentamiento que hubo durante los años de la Guerra Fría del siglo XX entre la URSS y China de un lado, y los Estados Unidos de otro, la batalla actual es de intereses de poder en el caso de China y, sobre todo, del mantenimiento del perímetro de seguridad en el de Rusia. La invasión de Ucrania no es un “aviso a navegantes”, sino más bien otro efecto de esta entropía global.

Y la pregunta ante todo ello y para la que carecemos aún de respuesta es si, en estos tiempos en los que se ha quebrado definitivamente el orden mundial que nos cobijó desde mediados del pasado siglo, la Unión Europea puede ser todavía, para sus ciudadanos, la única certeza. ■

A diferencia del enfrentamiento que hubo durante los años de la Guerra Fría del siglo XX entre la URSS y China de un lado, y los Estados Unidos de otro, la batalla actual es de intereses de poder en el caso de China y, sobre todo, del mantenimiento del perímetro de seguridad en el de Rusia. La invasión de Ucrania no es un “aviso a navegantes”, sino más bien otro efecto de esta entropía global

El embrión de una crisis: los países deben ya más de 100 billones (y subiendo)

CARLOS SEGOVIA

SUBDIRECTOR DE EL MUNDO



El coste de la guerra era imparable y aquel 29 de diciembre de 1809, el rey impuesto en España, José I, autorizó una nueva emisión de deuda por importe de 400 millones de reales "a amortizar con cargo a la venta de bienes nacionales". Y el destino, el invasor. Su hermano Napoleón le obligaba a que el Estado español reconociera deudas con Francia, porque toda inyección en las arcas era poca mientras continuaba la Guerra de la Independencia con derrotas para el ejército bonapartista como la de Bailén. El episodio viene a cuento por lo que sostiene ahora el presidente del Foro Económico Mundial, Borge Brende: "La deuda pública mundial está alcanzando niveles no vistos desde las guerras napoleónicas". Todos los países implicados en aquella guerra internacional desatada por la ensoñación de Bonaparte tuvieron que endeudarse como nunca en una tendencia que, salvando las distancias, vuelve a verse ahora.

Según los cálculos de la Unctad, el conjunto de países del mundo adeuda ya más de 100 billones de dólares por primera vez y la espiral seguirá subiendo, espoleada por, entre otros, el fin de "los dividendos de la paz" y una nueva oleada de gasto militar. El Fondo Monetario Internacional estima que el conjunto del mundo alcanzará una "arriesgada" deuda del 100% de su Producto Interior Bruto a finales de esta década como media, aunque ya hay países, incluso muy desarrollados, que superan ese temerario umbral como son Estados Unidos, Francia, Italia y la propia España.

Un 100% de deuda pública no implica afortunadamente la quiebra, pero sí una vulnerabilidad clara de un Estado, porque pierde autonomía -depende de la confianza de los inversores- y le deja expuesto ante una eventual nueva pandemia o crisis financiera de cualquier tipo.

Si, como en el caso de Japón o Italia, el grueso de los bonos está en manos de sus propios nacionales, o, como EEUU, la emite en su propia moneda, el problema puede ser más llevadero que para los que tienen que endeudarse con fondos extranjeros como España. Por eso se multiplican los llamamientos de todas las instituciones internacionales a los países más endeudados para realizar ajustes que coloquen su deuda en senda descendente.

En bloques económicos poderosos como el de la Eurozona, la fortaleza del Banco Central Europeo mitiga los riesgos hasta el punto de que todos los países, incluso Grecia, Italia y la actual Francia en crisis pueden endeudarse a tipos más bajos que EEUU. También atenúa que familias y empresas se han desendeudado en países como España desde la dura lección

de 2008, pero todo es poco si estalla una crisis internacional de deuda. Una reciente encuesta del Foro Económico Mundial arroja que a los principales economistas jefe del mundo les preocupa más la deuda acumulada por las economías avanzadas que por las emergentes en un giro radical a lo que inquietaba en las últimas décadas.

El problema es cómo sanear las cuentas con la envergadura de los costes que se avecinan. Por un lado, la presidenta de la Comisión Europea, Ursula Von der Leyen, es clara: "El tiempo de las ilusiones ha terminado... Europa debe responsabilizarse de su propia defensa... necesitamos un aumento en la defensa europea, y lo necesitamos ya mismo". Por otro, Mario Draghi, cifra ya en más de un billón de euros lo que la UE debe invertir cada año en mejorar su competitividad si quiere sobrevivir ante la pujanza económica de EEUU o China. La maquinaria de recaudación fiscal no es infinita y perjudica además a los países que, como España, necesitan atraer inversión para poder converger algún día en renta per cápita con los más prósperos de la UE.

Uno de los graves problemas de Napoleón para financiar su guerra era la ruinosa imagen de Francia para poder colocar deuda tras la Revolución de la toma de la Bastilla. Sin posibilidad de emitir como Reino Unido, que podía endeudarse para pertrechar al general Wellington, Napoleón sólo podía contar con los impuestos de sus súbditos o saqueos de territorios conquistados, según el estudio de Michael D. Bordo y Eugene N. White. "Cuando un gobierno depende de los banqueros, son ellos quienes controlan la situación, ya que la mano que da está por encima de la mano que recibe. El dinero no tiene patria; los financieros no tienen patriotismo ni decencia; su único objetivo es el lucro", escribió furioso Napoleón. Conviene sanear cuentas por si llega un Waterloo financiero. En el militar, Bonaparte echó el resto y llegó a la batalla con 75.000 soldados. Terminó con menos de 40.000. ■

Según los cálculos de la Unctad, el conjunto de países del mundo adeuda ya más de 100 billones de dólares por primera vez y la espiral seguirá subiendo, espoleada por, entre otros, el fin de "los dividendos de la paz" y una nueva oleada de gasto militar



VICESECRETARIA
DE REGENERACIÓN
INSTITUCIONAL DEL
PARTIDO POPULAR

Cuca

Gamarra

Tenemos que contrarrestar la polarización con la construcción de una democracia basada en el acuerdo

Tras convertirse en 2011 en la primera mujer en acceder a la alcaldía de Logroño, Cuca Gamarra ha desempeñado en su ya dilatada carrera política diversos cargos de responsabilidad en el Partido Popular, entre ellos el de portavoz del Grupo Parlamentario en el Congreso de los Diputados y el de secretaria general. Ahora inicia una nueva etapa como vicesecretaria de Regeneración Institucional desde donde se centrará en “fortalecer la separación de poderes y los contrapesos que son necesarios para tener una democracia fuerte y sana”.

En el último Congreso del PP, usted ha sido nombrada vicesecretaria general de Regeneración Institucional. ¿Cuáles serán sus puntos de actuación en esta nueva responsabilidad?

En el Partido Popular estamos convencidos de que la democracia y el Estado de derecho no se cuidan solos, y menos en el momento actual; por lo que la principal responsabilidad que tiene esta vicesecretaría es defender el Estado de derecho y nuestra democracia. Nos vamos a centrar en fortalecer la separación de poderes y los contrapesos que son necesarios para tener una democracia fuerte y sana.

Las áreas fundamentales de esta vicesecretaría son aquellas que significan y que representan la arquitectura política del Estado y, por tanto, incorporan e incluyen todos los aspectos que tienen que ver con el ámbito constitucional, de la Justicia, la Defensa y de Interior. Todas estas áreas deben plantearse y practicarse como políticas de Estado que son; esa es nuestra vocación. Por eso vamos a defender la normalidad democrática frente a los excesos y los abusos, para garantizar una política institucional que proteja el Estado democrático que establece nuestra Constitución. Y todo ello lo haremos inspirados en el gran acuerdo del 78.

Se ha extendido por España y fuera de España un modo de hacer política que tiende a la polarización, y que todos denostamos. ¿Qué podemos hacer desde la política, pero también desde la sociedad civil, para contrarrestarlo?

Desde la política, y también desde la sociedad civil, podemos contrarrestar la polarización defendiendo la necesidad irrenunciable de la participación política y social para poder construir una sociedad mejor. Ese es el camino. Asimismo, tenemos que contrarrestar la polarización con la construcción de una democracia basada en el acuerdo, en los pactos de Estado, en el diálogo entre diferentes.

A este respecto, el Colegio de Registradores tiene la grandísima capacidad de crear espacios de diálogo y encuentro, y de fomentar acuerdos de Estado, de grandes mayorías y, por supuesto, la capacidad de seguir defendiendo la calidad legislativa y la seguridad jurídica como uno de los principales valores para construir democracias sólidas.

Entre sus nuevas funciones ha asumido la responsabilidad en materia de justicia. ¿Qué reforma considera prioritaria acometer en esta materia?

Son muchas las reformas que hay que acometer porque tenemos que devolver la fortaleza a la separación de poderes y la independencia a los organismos públicos y al poder Legislativo, que han sido colonizados por el Gobierno de Sánchez, que también está intentando controlar al Poder Judicial.

El poder Ejecutivo se ha consolidado como el verdadero legislador, con el abuso del Real Decreto Ley y el control de los procedimientos parlamentarios. Es más, el clima de no reconocimiento de límites de Gobiernos de coalición en minoría y sin respaldo parlamentario ha llevado a prescindir de convenciones asentadas durante años e incluso de reglas formalizadas para que ni lo jurídico ni lo técnico entorpezcan la voluntad política.

Para afrontar y revertir esta situación, vamos a ofrecer a la sociedad española un plan de regeneración institucional que el presidente Feijóo anunció en el último Congreso del PP como uno de los pilares de nuestro proyecto político. Y dentro de este plan nos marcamos como prioritario que el procedimiento legislativo recupere su solvencia, su profesionalidad y la participación social para que las leyes que lleguen al BOE tengan calidad, claridad y garanticen la seguridad jurídica, ofreciendo certidumbre y previsibilidad, que son principios irrenunciables en una democracia.



“En el Partido Popular estamos convencidos de que la democracia y el Estado de derecho no se cuidan solos, y menos en el momento actual; por lo que la principal responsabilidad que tiene esta vicesecretaría es defender el Estado de derecho y nuestra democracia”

“Queremos garantizar espacios seguros para el ámbito empresarial y para los servicios públicos, buscando fórmulas para conseguir que estén protegidos frente a ciberataques”

→ En esa línea, una de las cuestiones en las que trabajamos es poner límites a las leyes y decretos omnibus. ¿Por qué? Porque ya no estamos hablando de una agresión especialmente grave a la seguridad jurídica, sino que se está negando incluso la seguridad jurídica en sí misma.

Por lo tanto, la búsqueda de la unidad, el orden, la cohesión, la congruencia y la estabilidad del ordenamiento jurídico es uno de los ejes en los que vamos a plantear reformas y creo que coincide con lo que defiende el Colegio de Registradores y los registradores en su conjunto y en su labor diaria.

Los registradores acometimos, hace un año, una profunda transformación al constituirse los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, en registros electrónicos de papel cero. Paralelamente, se ha desarrollado un sistema de seguridad que ha sido certificado por el Centro Criptológico Nacional, en el esquema nacional de seguridad, con el máximo nivel. Del mismo modo, la casi

totalidad de los registros han sido certificados en el ENS. En su nuevo equipo ha creado una secretaría de Ciberseguridad, con Luis Santamaría al frente. ¿Qué le ha llevado a ello?, ¿qué desafíos tecnológicos cree que exigen una atención especial?

El Partido Popular es un proyecto político que tiene la obligación y la responsabilidad de dar respuestas a la sociedad española, a la que sirve, en un contexto cambiante. Y, en concreto, tenemos la obligación y la responsabilidad de garantizar espacios seguros capaces de resistir cualquier ciberataque; ese es el objetivo y la razón por la que hemos creado esta área dentro de la vicesecretaría. Tengan en cuenta que los ciberdelitos están aumentando año tras año en España. El último informe de Cibercriminalidad del Ministerio del Interior señala que la ciberdelincuencia es el tipo de delito que más ha crecido en España en 2023, año en el que se produjeron 470.000 ciberdelitos, un 25,5% más que el año anterior, el 90% de los casos estafas informáticas.

En este ámbito, nos queremos centrar en la protección a los menores porque tenemos que garantizar que los espacios digitales sean espacios seguros, especialmente para los más frágiles, que son nuestros niños y nuestros adolescentes. Y, por otro lado, queremos garantizar espacios seguros para el ámbito empresarial y para los servicios públicos, buscando fórmulas para conseguir que estén protegidos frente a ciberataques.

Además, como responsable de esta área de Ciberseguridad hemos optado por una persona que tiene conocimientos dentro de la Administración, con una trayectoria política y profesional que le ha permitido demostrar su capacidad para adaptar una administración a los nuevos retos y a los nuevos desafíos y amenazas.



FOTO: TAREKMI

Usted se ha definido como feminista y liberal. Los registradores creemos firmemente en la igualdad, y la practicamos en todos nuestros ámbitos, especialmente en el de decisión, con una decana mujer desde hace ya casi ocho años. Somos conscientes que no es así en otros sectores. ¿En qué cree que podemos apoyar para lograr una igualdad efectiva?

Para empezar, creo que la sociedad española tiene que reconocer la labor que han hecho y hacen los registradores para estar siempre a la vanguardia y avanzar en la igualdad efectiva entre hombres y mujeres.

Y no lo digo solo porque tienen al frente del colegio a una mujer, lo que da visibilidad a la capacidad de las mujeres para asumir responsabilidades y permite afianzar que la igualdad se consigue por mérito y capacidad, sino porque el Colegio de Registradores está elaborando y publicando informes serios y sólidos sobre el rol y el talento de las mujeres en distintos ámbitos, como la empresa española, lo que resulta muy útil y pone sobre la mesa nuevas iniciativas para seguir avanzando.

Otro de los mecanismos en los que hay que continuar trabajando para avanzar en la igualdad efectiva es la conciliación. Las políticas de conciliación son la piedra angular para que las mujeres podamos alcanzar esa igualdad efectiva en todos los ámbitos: el empresarial, el público y el social.

En cualquier caso, la política de igualdad no se puede enfocar como la lucha entre hombres y mujeres, sino como la búsqueda de un camino conjunto que permita avanzar a toda la sociedad. Y eso es lo que representa el Colegio de Registradores.

Usted conoce el funcionamiento de los registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles y su referencia como vanguardia tecnológica y jurídica. ¿Qué nos pediría a los registradores para continuar al servicio de la ciudadanía?

En primer lugar, sé que los registradores se han situado en la vanguardia tecnológica y jurídica para adaptarse a los nuevos tiempos y, además, lo han hecho buscando no dejar a nadie atrás y sin permitir que existiera exclusión alguna.

Por pedir, pediría, en primer lugar, que sigan avanzando en este camino, utilizando las nuevas tecnologías, para tener un Registro adaptado a los nuevos tiempos y, en segundo lugar, que no descuiden la sensibilidad que han cultivado y demostrado los registradores en momentos en los que la sociedad española tenía dificultades y grandes problemas.



“El Colegio de Registradores tiene la grandísima capacidad de crear espacios de diálogo y encuentro, y de fomentar acuerdos de Estado, de grandes mayorías y, por supuesto, la capacidad de seguir defendiendo la calidad legislativa y la seguridad jurídica como uno de los principales valores para construir democracias sólidas”

En este sentido, quiero subrayar que tanto durante la COVID como durante las últimas emergencias vividas en España –la erupción del volcán de La Palma, las riadas de Valencia o los incendios– los registradores han estado ahí y han sido los primeros en volcarse con todos los afectados para ponerse a su servicio. Evidentemente, esa sensibilidad es imprescindible en la sociedad española del siglo XXI.

Por último, quiero destacar que el Colegio de Registradores practica y promueve una España inclusiva, buscando que las personas con discapacidad no encuentren barreras, y confío en que sigan avanzando en este camino no exento de dificultades. ■

Por María Emilia Adán

Decana del Colegio de Registradores de España

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



CORPME

COLEGIO DE REGISTRADORES

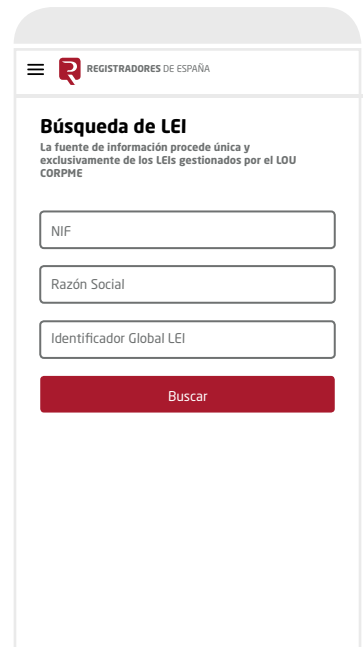
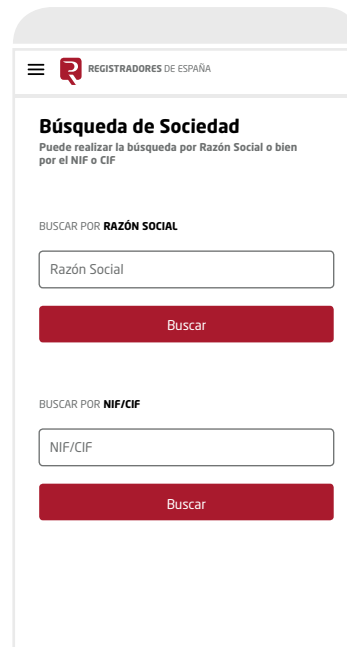
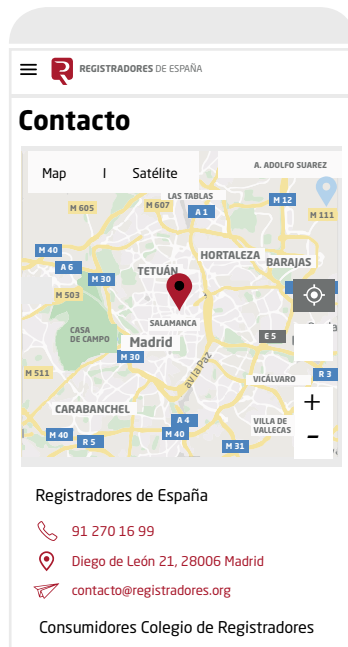
COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA

Núm. 188 en Productividad

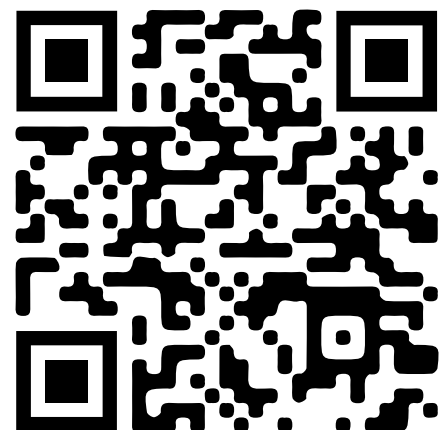
★★★★★ 5,0 · 8 valoraciones

Gratis

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



DISPONIBLE GRATIS
EN ANDROID e IOS



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

Una sociedad civilizada

PILAR GARCÍA DE LA GRANJA
PERIODISTA



Vivimos tiempos inciertos en los que muchos valores hasta ahora comúnmente asumidos parecen estar en crisis. Sexo y género aparecen hoy como realidades distintas y caprichosas, la discriminación es buena si se ejerce sobre colectivos determinados, la verdad no existe y distinguir el bien del mal parece un capricho y no una necesidad.

Yo propongo que nos rebelamos contra estas ideas, y que empecemos a hacerlo asumiendo eso que los ingleses llaman *back to basis*. Soy consciente de que decir algunas cosas es, hoy revolucionario, pero yo estoy dispuesta a correr el peligro: hombre y mujer son condiciones biológicas ciertas e intransferibles, la discriminación siempre es mala, la verdad existe y es nuestra obligación intentar alcanzarla, y el bien y el mal son categorías que nos permiten navegar la realidad. Es verdad que hay gama de grises, pero sin tener claro los términos opuestos corremos el peligro de perderlos en los neutros.

Los movimientos populistas de toda condición han puesto últimamente mucho énfasis en el asunto de la justicia: pretenden enfrentar ley y voluntad popular, justicia y poder político, jueces y políticos. Quiero, modestamente, reivindicar la necesidad de que los españoles sigamos teniendo una justicia independiente, separada del poder político, con jueces profesionales y más medios.

El diseño institucional de una democracia liberal no intenta proteger a la mayoría, sino a la minoría. La voluntad del pueblo, expresada en las urnas, debe guiar nuestra vida en común, pero también respetar los límites que aseguran a las personas su libertad individual. En este esquema, la existencia de jueces independientes que sólo obedezcan a la ley y a su conciencia es esencial.

No se trata de defender al colectivo de los jueces, sus condiciones laborales o su bienestar emocional. Se trata de que una sociedad civilizada no puede existir sin reglas preexistentes a los conflictos, sin una aplicación estricta de las mismas, y sin ceguera por parte de quien lo hace. De todas las crisis en las que nuestro país está sumido, la que más amenaza nuestro futuro es esta, y la que requiere el esfuerzo de todos para afrontarla.

Por supuesto, cuando hablo de la justicia, me refiero también al Tribunal Constitucional. No hago más que citar

a otros autores más competentes: si siempre sabemos cuál será el resultado de las votaciones, hay algo que funciona mal.

Es un lugar común el que consiste en criticar las oposiciones como un mal sistema para elegir a los jueces, y a tantos otros cuerpos de élite de la administración. Se les imputa la condición de decimonónicos, basados sólo en la memoria y alejados de los valores modernos. Yo, que nunca he sido opositora, defiende fervientemente las oposiciones por un motivo simple y esencial: impiden la arbitrariedad. Quienes acceden de esta manera tendrán los defectos que se quiera, pero no han sido elegidos por amistad o afinidad política, y eso es lo que necesitamos. No sólo hay que respetar las oposiciones, sino que se debe revertir la tendencia iniciada en los primeros años ochenta del pasado siglo, que amplían otras maneras de acceder a la Carrera Judicial.

Y terminemos estas líneas con una referencia a dos órganos fundamentales: Consejo General del Poder Judicial y Tribunal Constitucional. Sobre el primero, su crisis de legitimidad es fácil de arreglar: basta con volver al espíritu constitucional, asegurando que sus vocales sean mayoritariamente elegidos por los propios jueces. Sobre el segundo: hay que encontrar la fórmula para que sus miembros sean conocidos por su competencia profesional y su independencia, lo que ahora no ocurre.

Decíamos que una sociedad civilizada sólo puede existir con una Justicia independiente. Sería un error creer que, entre el tráfago de asuntos que habrá que afrontar en los próximos años, este no es el más importante. Ojalá pongamos los medios para conseguirlo. Veremos. ■

Quiero, modestamente, reivindicar la necesidad de que los españoles sigamos teniendo una justicia independiente, separada del poder político, con jueces profesionales y más medios



FOTO: ETIENNE ANSOTTE

Daniel Calleja

**DIRECTOR DE LA
REPRESENTACIÓN DE
LA COMISIÓN EUROPEA
EN ESPAÑA**

La defensa del Estado de Derecho se ha convertido en un pilar fundamental de la acción de la Comisión Europea

A lo largo de su dilatada trayectoria en la Comisión Europea, Daniel Calleja ha ocupado numerosos cargos de responsabilidad, entre ellos el de director general del Servicio Jurídico de la Comisión desde 2020, puesto que dejará para asumir la dirección de la Representación de la Comisión Europea en España. En esta entrevista nos habla de su experiencia durante todos estos años en Bruselas y del importante papel que desempeñan los registradores en el contexto europeo.

A lo largo de su trayectoria al frente del Servicio Jurídico de la Comisión Europea, ¿cuáles considera que han sido los principales logros o hitos de los que se siente más orgulloso y cuáles han sido los principales retos?

Mi mandato durante los últimos cinco años al frente del Servicio Jurídico se ha caracterizado por las numerosas crisis que hemos vivido.

A lo largo de estos últimos cinco años, la Unión Europea ha afrontado numerosas crisis. Empezando por el Brexit, momento en que por primera vez un Estado Miembro abandona la Unión, y pasando por la pandemia, la crisis energética y la invasión rusa de Ucrania.

Afortunadamente, hemos conseguido dar respuesta a cada uno de estos retos sobre la base del Derecho de la Unión, utilizando sus instrumentos y desarrollando propuestas legislativas que han continuado forjando Europa y sumando soluciones.

No en vano, Jean Monnet escribió, en sus Memorias, que: "Europa se forjará en las crisis y será la suma de las soluciones adoptadas para afrontar esas crisis".

Las soluciones encontradas han sido tan inéditas como los problemas que tuvimos que resolver. A nivel jurídico, conviene resaltar el empleo recurrente de la base jurídica del Artículo 122 TFUE, que permite la adopción de medidas de emergencia sin dilación (mayoría cualificada del Consejo a propuesta de la Comisión), que hasta la fecha había sido usada en contadas ocasiones.

Otro hito fue marcado por los Fondos *Next Generation EU*, un instrumento financiero sin precedentes: bonos emitidos por la Unión, con la garantía del presupuesto europeo. Gracias a él, los Estados Miembros han podido salir reforzados de la crisis sanitaria y económica y, a su vez, relanzar la transición verde y digital.

La transición verde también se vio impulsada por el Pacto Verde Europeo, que permitió a la Unión dotarse de la Ley Europea del Clima. Esta establece el objetivo de neutralidad climática en 2050 y la meta intermedia de reducción de emisiones en un 55% para 2030, acompañado de medidas concretas en el paquete "Fit for 55".

Por otro lado, la transición digital de la Unión ha avanzado sobre los ejes de la competencia justa, la transparencia, la protección de datos, la soberanía tecnológica y la capacitación de personas, empresas y administraciones.

En este sentido, la Ley de Mercados Digitales busca garantizar la igualdad de condiciones para todas las plataformas digitales, independientemente de su tamaño, ampliando la oferta para los consumidores y promoviendo nuevas oportunidades para las PYMEs.

Por otro lado, la Ley de Servicios Digitales busca proteger el ámbito digital ante la difusión de contenidos ilícitos bajo una premisa muy sencilla: lo que es ilegal en el mundo real también debe serlo en el ámbito digital.

No conviene olvidarnos, tampoco, del Reglamento de Inteligencia Artificial: el primer marco jurídico al respecto en todo el mundo. ¿Su objetivo? Garantizar que la Inteligencia Artificial sea segura, respetuosa con los derechos fundamentales y fomente la innovación de manera segura y responsable.

Por último, quiero destacar la importancia de la defensa del Estado de Derecho, que se ha convertido en un pilar fundamental de la acción de la Comisión Europea. La Comisión ha ejercitado todas las vías posibles para salvaguardar los valores contenidos en el Artículo 2 TUE, desde el procedimiento del Artículo 7 TUE hasta el procedimiento de infracción del Artículo 258 TFUE. En paralelo, la

"Europa debe permanecer fiel a los valores que dieron origen al proyecto europeo, y debe hacerlo desde la unidad y el compromiso con el fortalecimiento de su autonomía estratégica"

Comisión ha desarrollado propuestas como el Reglamento de Condicionalidad Presupuestaria e iniciativas como los Informes Anuales sobre el Estado de Derecho.

Durante la crisis sanitaria del COVID-19, la Unión Europea tuvo que adoptar medidas jurídicas y normativas sin precedentes. ¿Cómo viviste ese momento desde el Servicio Jurídico y cuáles fueron los aspectos más delicados de ese trabajo?

El Servicio Jurídico de la Comisión Europea jugó un papel muy importante. En una situación tan dramática como fue la pandemia más grave de los últimos cien años, la Comisión puso en marcha la estrategia de vacunación, en un tiempo récord. Dicha estrategia incluyó la concepción de los contratos de adquisición conjunta, que han permitido vacunar a 450 millones de europeos en condiciones de igualdad. Estas negociaciones fueron objeto de un intenso trabajo por parte de los letrados del Servicio Jurídico.

Tampoco podemos olvidar la importancia del certificado COVID digital, documento creado por la Unión que permitió asegurar la libre circulación de personas dentro de su territorio en condiciones de seguridad sanitaria y con plenas garantías. Fue, además, un éxito internacional, pues se convirtió en norma mundial para viajes internacionales, siendo adoptado por 51 países en cuatro continentes.

Además de los ya mencionados Fondos *Next Generation EU*, el "Ins-

trumento de Apoyo Temporal para Mitigar los Riesgos de Desempleo en una Emergencia" (SURE) fue clave a la hora de ayudar a proteger el empleo y a los trabajadores afectados por la pandemia. También quiero destacar la revisión del marco de las ayudas de Estado para situaciones de crisis.

Todos estos momentos se vivieron con gran intensidad en el Servicio Jurídico, y pusieron a prueba nuestra capacidad de adaptación al cambio. A nivel de organización, el Servicio Jurídico optimizó el uso de las herramientas informáticas. También cambiamos nuestro planteamiento a la hora de abordar los problemas: el Servicio Jurídico asumió como propia la responsabilidad de encontrar soluciones jurídicas innovadoras a problemas inéditos.

En un contexto diferente pero igualmente crítico, la guerra de Ucrania ha exigido rápidas respuestas jurídicas en materia de sanciones, ayudas y cooperación internacional. ¿Qué papel ha desempeñado el servicio jurídico en este proceso y qué dificultades han tenido que afrontar?

Al igual que en el resto de crisis abordadas en esta entrevista, la Unión tuvo que reaccionar con los instrumentos jurídicos previstos en los tratados. Y lo hizo sin dilación. No podemos olvidar que no solo estaba en juego la seguridad de Ucrania, sino también la de la Unión Europea.

Lo primero que hizo la Unión, el mismo 24 de febrero de 2022, día de la escalada de la agresión rusa contra Ucrania, fue promulgar importantes ➔



“La geopolítica ha vuelto a ocupar un lugar central en la escena internacional. Vivimos en un mundo multipolar, cada vez más complejo e inestable, donde las normas del comercio global y el multilateralismo se ven cuestionadas”

→ sanciones contra Rusia. Muchas de estas medidas, tales como la congelación de los activos rusos, la suspensión de las emisiones de los medios de comunicación rusos o la prohibición del acceso a nuestro espacio aéreo, no tenían precedentes en nuestro ordenamiento. Hasta la fecha, se han promulgado dieciocho paquetes sancionadores contra Rusia, y el decimonoeno se encuentra en deliberación.

Huelga decir que la adopción de estas medidas plantea numerosas dificultades a nivel jurídico y político.

Como regla general, es el Consejo quien decide, en virtud del Artículo 29 TUE, adoptar, renovar o levantar los regímenes de medidas restrictivas. Esta decisión requiere unanimidad de conformidad con el Artículo 31 TUE, pues las sanciones se inscriben en el marco de la política exterior y de seguridad común.

Dichas sanciones son puestas en práctica mediante reglamentos de aplicación uniforme en la Unión, adoptados por el Consejo por mayoría cualificada sobre la base del Artículo 215 TFUE, que se han ido renovando.

El Servicio Jurídico de la Comisión tiene la responsabilidad de asesorar jurídicamente durante todo el proceso de elaboración de estas normas para asegurar su conformidad con los Tratados y el respeto de los derechos fundamentales, ya que tratándose de medidas restrictivas su aplicación debe estar limitada en el tiempo y debe ser siempre reversibles.

Por otro lado, la Unión ha apoyado a Ucrania mediante la movilización urgente de ayuda financiera, a través de instrumentos novedosos que permiten una asistencia financiera plurianual, siendo este el enfoque necesario para la restauración de su infraestructura y el mantenimiento de servicios públicos esenciales, entre otros fines.

En paralelo, la Unión ha adoptado medidas para incentivar el aumento de las capacidades defensivas de los Estados Miembros. Actualmente, el

instrumento “Acción por la Seguridad de Europa” (SAFE) proporciona 150 mil millones de euros en préstamos para apoyar la adquisición común en defensa y fortalecer la base industrial de defensa europea, con medidas concretas para acabar con la fragmentación y mejorar la interoperabilidad. Además, se ha permitido a varios Estados Miembros activar la “cláusula de salvaguardia nacional”, prevista en el Pacto de Estabilidad y Crecimiento, a fin de que estos puedan desviarse de su senda de gasto público -previamente pactada- con el objetivo de facilitar el aumento de su gasto público en defensa.

Todas estas medidas no tienen precedentes y plantean el desafío jurídico de encajar en los Tratados el futuro de la seguridad y defensa europeas.

La transición verde es uno de los grandes ejes de la Unión Europea. Tras las crisis sanitarias, sociales y geopolíticas recientes, ¿cómo valoras el futuro del Plan de Transformación Medioambiental europeo?, ¿crees que son necesarios algún tipo de ajustes?

El Pacto Verde Europeo fue uno de los ejes centrales del primer mandato de la Comisión von der Leyen. En aquel momento, urgía afrontar el desafío de la transición ecológica, y para ello era necesario un gran impulso que permitiera el desarrollo de tecnologías limpias e innovadoras en Europa. Las empresas europeas en este sector necesitaban crecer.

En el segundo mandato de la Comisión von der Leyen, este objetivo sigue vigente, pero ha sido calibrado. No podemos olvidar que la agenda verde es una agenda llena de oportunidades para la Unión Europea: reforzar nuestra posición ante el desafío climático supone también reforzar nuestra política industrial del futuro. No tiene por qué haber una contradicción entre competitividad y sostenibilidad: el enfoque correcto es verlas como dos caras de una misma moneda.

Por tanto, con los ajustes necesarios, el Pacto Industrial Limpio seguirá siendo una política importante para la Unión. Dado que Europa carece de otros recursos energéticos contaminantes, tales como energías fósiles, las energías limpias son la apuesta más segura para mejorar nuestra independencia energética y dotarnos de una ventaja comparativa con respecto a otras regiones del mundo.

En un escenario global marcado por tensiones geopolíticas, emergencias climáticas y desafíos tecnológicos, ¿qué papel consideras que debe desempeñar Europa en el mundo?

La geopolítica ha vuelto a ocupar un lugar central en la escena internacional. Vivimos en un mundo multipolar, cada vez más complejo e inestable, donde las normas del comercio global y el multilateralismo se ven cuestionadas.

Europa debe permanecer fiel a los valores que dieron origen al proyecto europeo, y debe hacerlo desde la unidad y el compromiso con el fortalecimiento de su autonomía estratégica. La Unión Europea ha de asumir la responsabilidad de su propia defensa y seguridad, así como el control de la tecnología y la energía que sustentan nuestras economías.

Para ello, resulta imprescindible profundizar en la integración europea. La Unión debe actuar de la mano de los Estados miembros, de la industria y de nuestros socios estratégicos. Invertir en seguridad y autonomía estratégica es, en última instancia, invertir en el futuro y en la prosperidad de Europa.

Uno de los pilares del Estado de Derecho es la seguridad jurídica. ¿Cómo valora usted la contribución de los registradores de la propiedad y mercantiles en este ámbito?

El Estado de Derecho (y, por ende, la seguridad jurídica) es uno de los valores fundamentales de la Unión Europea, al mismo nivel que otros



“Los registradores cumplen una función muy importante en nuestra sociedad. A través de ellos se garantiza la seguridad jurídica y se genera confianza en el tráfico jurídico, preservando en última instancia el Estado de Derecho”

como la libertad, la democracia y el respeto de los derechos humanos. El respeto y compromiso con estos valores, recogidos en el Artículo 2 TUE, son una condición esencial para que un país pueda ser miembro de la Unión. La defensa de esos valores, sobre los cuales no cabe retroceso, es algo que nos distingue como europeos. Pertenecen a nuestro código genético.

Huelga decir que estos valores no son meros principios programáticos: el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha reconocido que tienen carácter vinculante. El Artículo 2 TUE puede ser aplicado como disposición autónoma.

En este contexto, los registradores cumplen una función muy importante en nuestra sociedad. A través de ellos se garantiza la seguridad jurídica y se genera confianza en el tráfico jurídico, preservando en última instancia el Estado de Derecho.

Los registradores españoles no han sido ajenos a la realidad europea, a través de su cooperación fructífera con sus homólogos europeos en el marco de la Asociación Europea de Registros de la Propiedad (ELRA), cuyos proyectos me han enseñado la importancia de la innovación y evolución tecnológica en este sector.

Durante estos años, he tenido la ocasión de comprobar el dinamismo, la innovación y la capacidad de influencia de vuestro cuerpo. Gracias a María Emilia Adán –a la que felicito por su liderazgo ejemplar– y a todo su equipo, he podido comprobar vuestro enorme esfuerzo para aportar soluciones a los problemas reales de los ciudadanos, así como vuestro compromiso con los valores y objetivos de la Unión Europea. ■

Por Francisco J. Gimeno

Registrador de la propiedad y secretario general de ELRA

La inteligencia artificial más allá del Derecho: un debate que ya no admite aplazamientos

Recientemente se celebró en Madrid el congreso “*AI, Other Disruptive Technologies and the Law*”, organizado por el Colegio de Registradores de España junto con el European Law Institute (Spanish Hub) y la European Land Registry Association (ELRA).

La convocatoria reunió a juristas, académicos, registradores, jueces, expertos internacionales en tecnología y representantes institucionales, consolidándose como un foro de referencia para analizar el impacto jurídico de la IA desde una perspectiva comparada y europea.

El carácter multidisciplinar del congreso permitió abordar la cuestión desde numerosos ángulos: la justicia, el registro, la administración pública, la ética, la responsabilidad civil, la propiedad intelectual, los datos sanitarios, el metaverso y las tecnologías emergentes. No se trató de una reflexión académica desconectada, sino de un debate realista y técnico sobre cómo el Derecho debe responder a un fenómeno que ya está transformando servicios públicos, profesiones jurídicas, relaciones contractuales y derechos fundamentales.

Una de las constataciones más firmes del congreso fue que la Unión Europea es, a día de hoy, el único espacio político e institucional que está construyendo un marco jurídico integral para la inteligencia artificial. Mientras en el resto del mundo predominan fórmulas parciales, autorregulación privada, o simples declaraciones de principios éticos, Bruselas



ha levantado con la Ley de inteligencia artificial (AI Act) y su normativa sobre datos y seguridad digital una arquitectura que aspira a ser vinculante. Ese liderazgo normativo sitúa a Europa en una posición única: regula en solitario una tecnología cuyo desarrollo trasciende fronteras.

Sin embargo, esa centralidad legislativa encierra una paradoja: está creando reglas para un entorno global que no sigue el mismo camino. ¿Puede una regulación europea proteger derechos cuando gran parte del mundo deja la gobernanza de la IA en manos del propio desarrollo tecnológico?

INNOVACIÓN CON GARANTÍAS JURÍDICAS

El congreso insistió en que esta centralidad europea resulta clave para garantizar derechos en un entorno dominado por sistemas automatizados que escapan fácilmente a los límites nacionales. Frente a modelos más laxos o basados únicamente en la autorregulación tecnológica, la estrategia europea apuesta por combinar innovación con garan-

tías jurídicas, preservando principios básicos del Estado de Derecho.

Otro aspecto subrayado por los ponentes fue el dinamismo permanente de la materia. La inteligencia artificial evoluciona a una velocidad que el Derecho no había tenido que afrontar hasta ahora. Lo que hoy se considera puntero puede quedar obsoleto en cuestión de meses, y los operadores jurídicos deben convivir con normativas que nacen cuando las tecnologías ya han cambiado de forma. Este desfase obliga a revisar categorías jurídicas tradicionales y a introducir conceptos nuevos en campos como la responsabilidad, la prueba documental, la función pública o los servicios jurídicos.

La profesión jurídica, incluida la registral, se enfrenta así a un doble reto: actualizarse técnicamente y reinterpretar sus funciones sin perder las garantías que caracterizan su actuación. El congreso evidenció la necesidad de formación específica, cooperación institucional y adaptación paulatina de los sistemas públicos para que la inteligencia artificial sea una herramienta útil y no una fuente de inseguridad.

Uno de los debates más complejos fue el de la responsabilidad y las lagunas jurídicas que deja la implementación de estos sistemas. La llamada “caja negra” de muchos algoritmos dificulta saber quién responde ante un fallo, una discriminación, una decisión automatizada errónea o un daño económico. ¿Debe atribuirse responsabilidad al programador, al proveedor del sistema, al

Una de las constataciones más firmes del congreso fue que la Unión Europea es, a día de hoy, el único espacio político e institucional que está construyendo un marco jurídico integral para la inteligencia artificial

usuario que lo aplica o a la entidad pública que lo incorpora a sus procesos? Esta cuestión atraviesa sectores esenciales como la justicia, la sanidad, el urbanismo o el registro jurídico. En relación a este último, los ponentes pusieron de relieve que los algoritmos deberían acceder a un registro jurídico de forma que, cualquier persona con interés legítimo, pudiera acceder a él.

RIESGOS DE LA IA

Desde el ámbito jurídico-institucional, varias intervenciones hicieron hincapié en que la inteligencia artificial no puede abordarse desde esquemas tradicionales. La seguridad jurídica, entendida no como un concepto abstracto, sino como garantía efectiva para ciudadanos, operadores económicos y administraciones, exige anticipación y criterios sólidos. Esto no implica incorporar la tecnología sin reservas, sino delimitar hasta qué punto puede integrarse en funciones públicas sin deteriorar principios esenciales como la legalidad, la publicidad formal o la certeza de los actos jurídicos.

El congreso también alertó sobre riesgos ligados a la inteligencia artificial generativa, el uso delictivo de estas tecnologías, los sesgos automatizados o la difusión de contenidos falsos. Aunque el Reglamento europeo pretende ofrecer un marco común, todavía existen vacíos interpretativos que deberán completarse con legislación nacional, jurisprudencia y criterios técnicos compartidos.

Si bien el enfoque predominante del congreso fue jurídico e institucional, también quedó patente que estas cuestiones tienen una dimensión ciudadana ineludible. La IA afecta a quien solicita una hipoteca, litiga ante un tribunal, firma un contrato, recibe asistencia sanitaria o interactúa con la Administración pública. La protección de datos, la transparencia de los algoritmos y la capacidad de impugnación de decisiones



Aitor Cubo
y Enrique Maside.



Uno de los debates más complejos fue el de la responsabilidad y las lagunas jurídicas que deja la implementación de estos sistemas. La llamada “caja negra” de muchos algoritmos dificulta saber quién responde ante un fallo, una discriminación, una decisión automatizada errónea o un daño económico

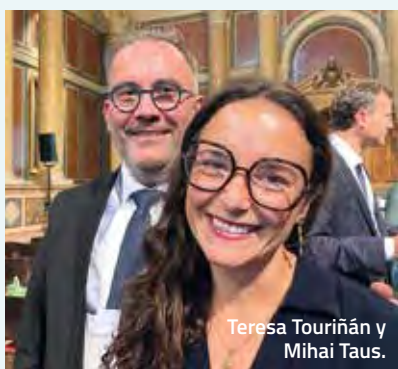
automatizadas no son abstracciones: son garantías que deben preservarse para que la tecnología no sustituya a la persona ni diluya responsabilidades.

El congreso no presentó soluciones cerradas ni pretendió ofrecer respuestas definitivas. Lo más significativo fue la coincidencia en tres ideas: la regulación vinculante está naciendo en Europa, la materia evoluciona más rápido de lo que los marcos legales pueden absorber y los problemas de responsabilidad no pueden

resolverse con categorías diseñadas para realidades distintas. A partir de ahí, el debate no consiste en anticipar escenarios hipotéticos, sino en adaptar instituciones, profesiones y herramientas jurídicas sin renunciar a los principios que las sustentan y, entre ellos, la seguridad jurídica tiene un papel primordial. ■

Por Marta González Barragán

Delegación de Bruselas
del Colegio de Registradores



Teresa Touriñán y
Mihai Taus.

Teresa Touriñán, nueva integrante del Instituto Legal Europeo

Durante la última Conferencia Anual celebrada en Viena, el Intituto Legal Europeo eligió a los nuevos miembros del Consejo y se nominaron a los integrantes del Comité Ejecutivo.

Entre estos nuevos miembros, que desempeñarán su cargo por un mandato de cuatro años, fue elegida por primera vez en la historia una registradora de la propiedad de España, María Teresa Touriñán Morandeira. Registradora de la propiedad de Vilalba, Touriñán lleva años participando en diferentes proyectos desde la vocalía de Unión Europea del Colegio de Registradores.

ELI es una organización independiente que tiene como objetivos iniciar, dirigir y facilitar la investigación, formular recomendaciones y proporcionar orientación práctica sobre el desarrollo jurídico europeo. ■



Mihai Taus

ELRA PRESIDENT

Land registrars have to make their voice heard when they claim for security of the land registry

Dear Mihai, could you introduce yourself as President of ELRA and also tell us about your experience as a Registrar in your country, Romania?

First of all, thank you for reaching out! It is always a pleasure to discuss with you, knowing that both of us are having similar goals regarding land registry.

This year I turn 20 as a land registrar in Romania, preciously as the chief land registrar of Brasov County, Romania, after other 10 years as a land registry clerk. As all land registrars in Romania, I am licensed in law, and I gave the great and rare opportunity to contribute to the development of a new land registry system in Romania. This topic requires a special interview, so i keep it short: due to it's historical evolution Romania had two different land registry system operating in different areas of Romania. The legislator decided to extend the title system

at country level, replacing the deed system in 1996, but the real switch was made in 2005 when the National Agency for Cadastre and Land registration was established, merging cadastre from Ministry of Agriculture with land registry from Ministry of justice. That was also the moment of birth of a new profession - the new land registrars - who took over the land registry duties exercised before by judges. It wasn't an easy transition, and I may say that, despite of these 20 years, we still have to harmonize things and to consolidate our profession. Land registry requires careful and solid regulation, because the impact is far from being sudden. It may take more than 10 years to reveal the real consequences of superficial or mistaken regulations. And it might happen to be costly or - in the worst case scenario - irreversible.

2005 was also the year when I start to cooperate with my second professional home - European Land regis-

try Association. I still recall the first e-mail I received from Alicia, our head of secretariat and the first meetings. So, from my perspective, the last 20 years are the perfect professional blend between my daily duties and the cooperation with ELRA.

I believe in this organization and in the role it plays for land registry organizations in Europe, and I got involved in all its projects from the beginning. After these years I may say it is my second job. It enhances my knowledge widening my perspective and helping me to learn and understand how land registry can be improved to better serve the need of legal certainty and social peace. I wish people outside our professional bubble to listen even more carefully what land registry is saying or demanding, because it doesn't claim for itself but for the purpose it exists.

I was honoured to become the president of this amazing organization

and knowing the value of our members. I'm doing my best to meet their expectations and to make the right decisions. It is challenging these days, but also satisfying, because I do believe in our team and I'm very grateful for the trust they put in me.

What has been your relationship with IPRA-Cinder?

For me as a land registrar and a Romanian contact point in ELRA, IPRA-CINDER was a later discovery although I know now the long and impressive history of this organization. I was excited to discover that there is an international organization dealing with land registries from different continents. During the time, as ELRA and IPRA-CINDER developed a closer cooperation I got involved in its congresses, seminars and meetings. I always felt welcome in IPRA-CINDER, and I believe in our continuous cooperation.

What role do you attribute to international associations of registrars such as ELRA or IPRA-CINDER?

Both organizations are playing an important role in raising awareness about the role played by land registries in legal certainty and all the benefit derived from this. This legal certainty land registries should provide is one of the cheapest tools for increasing national economy and preserving or acquiring social peace. But this tool has to be used properly. And here comes the role of our organizations by providing know-how, exchange of best practices, creating a collaborative environment and a hub of ideas.

Land registry has to keep up with the latest legal and technical developments and to adapt to new environments. We already know the diversity of land registries, but we also know that there are some immutable principles which has to be preserved in

order to keep the value of the land registries. New technologies may look very tempting and there is no doubts land registry will be influenced, but the core aims will always be the same: land registry as a reliable erga omnes source of accurate, up to date, complete information regarding property rights.

Certainly the registry systems in Europe are very consolidated, however there are other regions of the world where registry institutions are developing; to what extent do you think that Cinder can contribute with its experience to support these projects?

In this question context, land registries in the world shall be viewed from two different perspectives: land registry type and stage of evolution.

To contribute to the development of land registries in certain countries,

it is important to take advantage of previous experiences and to adapt to the specific requirements of that particular land registry. Indeed, land registries in Europe are more or less stable, but there are valuable lessons to be learned from each national system and there are also ongoing processes of updating land registries. One of the stronger lessons is that land registrars shall advice about land registry.

Land registry is not protecting itself, but is protecting the civil traffic of property rights, ensuring a trustful transfer of rights or a secure mortgage rights environment, for instance. Despite the misleading sintagma "land registry", this institution is dealing mainly with the substantial or formal legal control over property rights registration. Who else if not land registrars have the closest connection with the land registry? Their hands on experience is the most relevant and one trying to implement or improve and land registry shall take it into consideration. It might also help to avoid costly mistakes which might appear too late after the implementation.

In a globalized and interconnected environment, such as the one we live in, do you think that citizens are aware of the security and guarantee offered by the Registries?

No. Land registry is quite abstract. I understood this when I was asked by friends of mine, what I'm actually doing at work? I think is normal, people are naturally not interested in things that are not interesting for them or are not affecting them. Land registry is somehow like health: you start to appreciate it more, once you miss it. So, as long as land registry accomplishes its mission, everything is fine. But it not people's task to take care of land registry. The importance of land registry has to be understood →



"The importance of land registry has to be understood by all those involved in the creation and implementation of an adequate legal framework"



"We already know the diversity of land registries, but we also know that there are some immutable principles which has to be preserved in order to keep the value of the land registries"

→ by all those involved in the creation and implementation of an adequate legal framework.

What do you think are the main risks of digitalisation?

I see the benefits of digitalization implemented in a proper way: mitigated bureaucracy, more secure environment, faster services, for instance. But if we take a closer look to the milestones of digitalization process, we'll notice also the need for adaptation to this new environment. First comes the transition to digital environment and the period when paperwork and digital work coexists. Although digital processes are miming the paperwork, there might be technical constraints which will require adaptation or redefinition of workflows. I would advise for an accelerated process of digitization and digitalization, but without any prejudice to the quality of data. Risk of garbage in-garbage out shall be

eliminated, because once existent the information will be taken for granted in the digital processes and I expect a low interest in checking it twice. So, the risk of replicating an error is increased.

Secondly, legal framework has to be updated and adapted to this new environment. Reformation of land registries is a natural process related to the new technical breakthrough, but it shouldn't imply deformation of these systems. Thirdly, people has to be trained and land registrars has to overpass the reluctance which might occur. So, if I have to define some risks I would say that the main risk is to fail the proper digitalization process.

There is the risk to overestimate the value of digitalization; it will not replace the need of legal checking and it shouldn't reduce the complexity of human relations to predefined algorithmic cases. Many years ago, a land registry digitalization process failed just because of too much certainty on

what the new system was able to do. There is no doubt that some processes can be automated until a certain point, and I have no doubts this will happen. However, we have to bear in mind that land registry information is crucial and there are other related systems (courts, banks, notaries etc) who completely rely on it. The failure of a digital land registry will generate a chain reaction in all adjacent systems.

And consequently, what do you think are the main challenges that we as registrars have to face at the moment?

I started my professional carrier as a land registry clerk. In my first day of work, I got a typing machine. Few years later I brought my own PC to the office in order to speed up my work and to reduce the typing mistakes. I started to use Word and its "protected fields" to create records and land registry excerpts.

In 2005 the national authority (ANCPI) has started to develop an IT system dealing with land registry process. We are now at the 3rd version and it is almost obsolete. I don't expect to end my carrier in the same environment And I'm looking forward to the changes to come. What is obvious is that we are in a continuous evolution. As land registrar we also have to evolve and to adapt. European legislation, foreign languages, IT&C skills are now common for nowadays land registrars.

Land registrars have to make their voice heard when they claim for security of the land registry. They are the guardians safeguarding people's assets and they require a proper environment. Here also comes the role of our organizations in contributing to a better understanding of land registry not as journal of time-lined events, but as a secure system for property rights registration meant to provide legal certainty and contributing in this way to economic growth and social peace. ■

Por Alfonso Candau

Secretario general de IPRA-CINDER

Red Europea de Registradores de la Propiedad: Innovación, cooperación y desafíos para el futuro



FOTO: JULIET ASTAFAN

La ciudad de Trento en Italia acogió el II Workshop de la Red Europea de Registradores de la Propiedad (ELRN), celebrado gracias a la invitación y apoyo del Servizio Libro Fondiario e Catasto de la Provincia Autónoma de Trento, cuya estrecha colaboración resultó decisiva para la organización del evento.

El seminario impulsado por la Asociación Europea de los Registradores de la Propiedad (ELRA) con el respaldo de dicho servicio reunió a representantes de 23 organizaciones europeas, entre ellas registros de la propiedad, universidades y profesionales del ámbito jurídico, con el objetivo de inter-

cambiar experiencias, analizar retos comunes y explorar nuevas vías de cooperación en un contexto marcado por la digitalización y la movilidad transfronteriza.

El evento fue inaugurado por Mihai Taus, presidente de ELRA, quien subrayó el papel del Registro de la Propiedad como pilar de la seguridad

jurídica y de la transparencia, recordando que los avances tecnológicos, como la digitalización o la inteligencia artificial, deben contribuir a reforzar dichos principios.

Uno de los bloques centrales del encuentro estuvo dedicado al tratamiento registral de documentos públicos extranjeros, con un estudio

de un caso centrado sobre las consecuencias de un divorcio transfronterizo en la titularidad registral de un inmueble. Francisco J. Gimeno, secretario general de ELRA y coordinador de la ELRN, abrió la sesión recordando que el Reglamento sobre los regímenes matrimoniales establece que los efectos y requisitos de inscripción de derechos en inmuebles siguen siendo competencia del Estado miembro en que se encuentra el bien.

La sesión de clausura estuvo a cargo del juez Michele Cuccaro, del Tribunal de Rovereto, quien ofreció una visión panorámica del instituto de la usucapión en los distintos sistemas jurídicos europeos.

El II Workshop de la Red Europea de Registradores de la Propiedad confirmó el papel fundamental de la cooperación institucional para afrontar los retos jurídicos y tecnológicos a los que se enfrentan los registros en Europa. En un contexto de creciente movilidad, transformación digital y exigencias de transparencia, encuentros como este permiten compartir soluciones, armonizar criterios y reforzar la seguridad jurídica al servicio de los ciudadanos. ■

Durante el encuentro se confirmó el papel fundamental de la cooperación institucional para afrontar los retos jurídicos y tecnológicos a los que se enfrentan los registros en Europa



Francisco J. Gimeno.

Más de veinticinco años de liderazgo al servicio de Europa

La presencia del Colegio de Registradores en Bruselas a través de su delegación no es fruto de la casualidad, sino el resultado de una visión estratégica que, hace más de un cuarto de siglo, supo anticipar la importancia de estar cerca de las instituciones europeas.



Lola Villar, María Emilia Adán, Ana Gallego y Enrique Maside.

Desde su creación, la Delegación se concibió como una herramienta esencial para dar voz al sistema registral español en el proceso de construcción del espacio jurídico europeo, en una etapa de acelerado desarrollo en la que los registros jurídicos adquirirían una relevancia creciente para garantizar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y mercantil.

La Delegación nació con una clara vocación de servicio, definida en dos líneas de actuación que se mantienen vigentes hasta hoy. Por un lado, la Delegación tiene como cometido colaborar de forma activa con las instituciones europeas, aportando el conocimiento técnico y la experiencia de los registradores españoles en ámbitos de especial relevancia como el derecho de socieda-

des, las transmisiones inmobiliarias o la contratación electrónica.

Por otro, se dirige al consumidor europeo para ofrecer información rigurosa y accesible sobre el sistema jurídico español aplicable a la adquisición de bienes inmuebles y su inscripción registral, contribuyendo así a reforzar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, a facilitar las inversiones transfronterizas entre Estados miembros y a fomentar la confianza en el mercado único.

A lo largo de estos más de veinticinco años, esta doble misión se ha materializado en una labor constante, desarrollada en estrecha colaboración con las instituciones europeas y canalizada a través del vocal de Relaciones Internacionales, y posteriormente del vocal de Asuntos Europeos, responsabilidad que actualmente ejerce Enrique Maside. En este marco, cabe destacar los contactos habituales con la Representación Permanente de España ante la Unión Europea (REPER) -en particular con los consejeros de Justicia y de Economía-, así como con eurodiputados en función de los distintos expedientes legislativos y con altos funcionarios de la Comisión Europea, especialmente de la Dirección General de Justicia y del Servicio Jurídico.

Ejemplo de esta labor es la participación del vocal en el grupo de trabajo sobre sucesiones creado por la Comisión Europea, o la presencia de Rocío Perteguer, junto con los vocales Dulce Calvo y Enrique Maside, en la Comisión Especial sobre Derecho de Propiedad (HOUS) del Parlamento Europeo. Asimismo, la Delegación ha intervenido en audiencias públicas, seminarios y grupos de trabajo, además de elaborar estudios técnicos y responder a numerosas consultas de las instituciones de la Unión. Todo ello ha consolidado a la Delegación de Bruselas como un referente de prestigio y confianza, tanto para las autoridades europeas como para los operadores jurídicos y los ciudadanos de la Unión.

CREACIÓN DE ELRA

La Delegación en Bruselas, además, ha desempeñado un papel decisivo en el impulso de proyectos de la Unión Euro-



A través de la delegación en Bruselas el Colegio de Registradores ha contribuido al progreso de numerosos proyectos europeos, ha acompañado el crecimiento institucional de ELRA y ha ofrecido un servicio de calidad a miles de ciudadanos europeos interesados en el sistema registral español

pea en el ámbito de la Justicia y Asuntos de Interior (JAI). Entre 2003-2008, lideró iniciativas orientadas a reforzar la cooperación registral y jurídica, organizando talleres y seminarios en el ámbito europeo. Así, en 2003 se abordó el papel del Registro como garantía de la eficacia de las resoluciones judiciales en la Unión Europea; en 2005 se celebraron talleres internacionales sobre la ejecución hipotecaria transfronteriza y la utilización del título ejecutivo europeo; en 2006 se analizó la cooperación en el ámbito familiar y sucesorio; en 2007 se debatió sobre la cooperación judicial y el Registro como herramienta de ejecución, con atención a los países candidatos a la adhesión; y en 2008 se elaboró un estudio de viabilidad para la creación de un sistema europeo de información regis-

tral que permitiera la plena ejecución de procedimientos judiciales en la Unión.

De esa intensa labor nació un paso de gran transcendencia en el plano institucional: en 2004 se fundó la Asociación Europea de los Registros de la Propiedad (European Land Registry Association-ELRA), como organización internacional sin ánimo de lucro, con la misión de promover el conocimiento mutuo de los sistemas registrales europeos y contribuir a un espacio jurídico abierto y seguro al servicio de los ciudadanos. Desde sus inicios, la Delegación de Bruselas ha sido la sede de esta organización europea y el Colegio de Registradores ha actuado como su principal apoyo financiero, técnico e institucional siendo su implicación y compromiso al más alto nivel garantizando así la continuidad institucional y el

compromiso financiero necesario para el desarrollo de los objetivos comunes. Gracias a este compromiso, ELRA ha podido consolidarse como la voz autorizada de los registros de la propiedad en Europa, avalada por la propia Comisión Europea como la única asociación representativa en este ámbito.

PROYECTOS DE REFERENCIA

Desde 2008, el Colegio de Registradores ha impulsado proyectos que han sido de gran relevancia para la evolución jurídica: como CROBECO (Cross Border e-Conveyancing), financiado por el programa de Justicia Civil que buscó facilitar la compraventa transfronteriza de viviendas en la UE, reduciendo la inseguridad derivada de la diversidad legislativa y las barreras lingüísticas. En los últimos años, el pro-





De izq. a der.: Jesús Camy, IMOLA Project Manager y registrador Mercantil; y Pedro Pernas, IMOLA Project Manager y registrador de la Propiedad.

→ tagonismo ha correspondido al proyecto IMOLA (Interoperability Model for Land Registers), que ya va por su cuarta edición y que constituye uno de los ejes centrales de la actividad de ELRA. Su objetivo es establecer un modelo semántico común para los registros europeos, permitiendo facilitar la inscripción de documentos extranjeros y decisiones judiciales en los diferentes ordenamientos. Con ello se da respuesta a la necesidad creciente de interoperabilidad y de transparencia en beneficio tanto de los ciudadanos como de los profesionales del derecho.

Hoy, tras más de 25 años de actividad, la Delegación en Bruselas se mantiene como puente imprescindible entre el Colegio de Registradores, las instituciones europeas y ELRA. A través de ella, el Colegio ha contribuido al progreso de numerosos proyectos europeos, ha acompañado el crecimiento institucional de ELRA y ha ofrecido un servicio de calidad a miles de ciudadanos europeos interesados en el sistema registral español.

La agenda actual de la Delegación está centrada en algunos de los grandes retos del futuro: la digitalización de la cooperación judicial, la protección de adultos vulnerables en situaciones transfronterizas, la aplicación práctica de los Reglamentos europeos de sucesiones y regímenes matrimoniales, el equilibrio entre publicidad registral y protección de datos personales y la incorporación de las nuevas tecnologías en el trabajo registral con especial atención a la Inteligencia Artificial. En todos estos ámbitos, la Delegación

continuará aportando experiencia, rigor y compromiso institucional.

EL EQUIPO

La Delegación del Colegio de Registradores en Bruselas cuenta con un equipo multidisciplinar que aúna experiencia en gestión institucional, asesoramiento jurídico y apoyo administrativo. Desde el año 2000, la Delegación está dirigida por Alicia Giménez Richart, responsable de la coor-

Tras más de 25 años de actividad, la Delegación en Bruselas se mantiene como puente imprescindible entre el Colegio de Registradores, las instituciones europeas y ELRA

dinación de proyectos internacionales y conferencias, de la identificación de interlocutores clave en el ámbito comunitario y de la elaboración de informes y publicaciones especializadas. Junto a ella, Manuela Llinares Maza colabora en las tareas financieras, de apoyo institucional y en la

relación, gestión y seguimiento de proyectos europeos. Marta González Barragán ejerce como asesora jurídica, elaborando informes a petición de la dirección, participando en la gestión de proyectos europeos y representando a la Delegación en reuniones, conferencias y seminarios de ámbito comunitario. Finalmente, María Ruiz Pimentel desempeña funciones de asistencia de dirección, ocupándose de la gestión de la agenda del despacho, de la organización de reuniones presenciales y virtuales y de la comunicación interna y externa, además de participar en la ejecución de proyectos financiados con fondos europeos.

FUTURO

En este contexto, la próxima gran cita organizada por la Delegación de Bruselas será la XXXIV Asamblea General de ELRA y el III Seminario de la Red Europea de Registradores (ELRN), que se celebrarán en el Decanato del Colegio de Registradores en Barcelona. Este encuentro servirá para poner en común los resultados de los últimos proyectos, consolidar la cooperación con las instituciones comunitarias y fijar las prioridades de futuro en un momento clave para el desarrollo de los registros en Europa.

Con más de un cuarto de siglo de trayectoria, la Delegación de Bruselas se ha consolidado como un actor esencial en la construcción del espacio jurídico europeo, un interlocutor privilegiado para las instituciones comunitarias y un socio leal para ELRA y para los ciudadanos europeos. ■

Economía global, registros internacionales

CARLOS CUESTA

PERIODISTA



Los Registros viven su nuevo reto: el de la conexión internacional, el de la cobertura global. Un reto tan beneficioso como necesario. Casi 300.000 empresas españolas, según los datos del DIRCE (Directorio Central de Empresas) tienen actividad exterior (exportación o importación). Muchas de ellas tienen o acabarán teniendo una infraestructura propia y mínima en el exterior. Y, más allá de las limitaciones competenciales de las legislaciones nacionales, todas ellas necesitarán un sistema de garantía de información que evite sustos en su labor contractual o empresarial diaria.

Ese es el reto: el de evitar que una economía que ya es global y necesita serlo para existir al actual nivel, deba serlo sin las garantías propias que sí tiene la operativa nacional por culpa de una falta de conexión o cobertura internacional de la información mercantil o de propiedad en un mundo donde los países y sus operadores empresariales actúan todos los días fuera de sus fronteras nacionales.

Evidentemente cada país tiene su propio sistema registral. Pero unos registros aislados en un entorno conectado aboca a la mayor de las frustraciones. Por ello, hace tiempo ya que se lanzaron las iniciativas para compatibilizar o conectar los registros, especialmente en áreas como la Unión Europea.

Los objetivos son fáciles de identificar y todos ellos necesarios. En primer lugar, el de facilitar las inversiones transfronterizas. En segundo lugar el del logro de un intercambio electrónico de información ágil y fiable entre los distintos registros nacionales. Y, además, el de promover unas normas comunes de publicidad registral, seguridad jurídica y protección del comprador extranjero.

El proyecto IMOLA (Interoperability Model for Land Registers) de la UE, es un claro ejemplo de esta tendencia. Un plan que busca un modelo común para asimilar y utilizar la información registral en los distintos países europeos.

Posiblemente es en materia de propiedad intelectual, donde estas iniciativas están más avanzadas. Y es así gracias a una sensibilidad ya antigua, tanto como el Convenio de Berna (1886), que garantiza la protección automática de obras en todos los países firmantes. Fruto de esa sensibilidad es también la OMPI (Organización Mundial de la Propiedad Intelectual), con capacidad para coordinar sistemas internacionales de registro como el de Madrid, de marcas, el de La Haya, de diseños industriales, o el Tratado de Cooperación en materia de Patentes (PCT), en materia de patentes.

Los beneficios de esta corriente son visibles: intento de lograr que un solo trámite pueda dar protección en muchos países; uniformidad en normas y procedimientos; y seguridad jurídica para empresas y creadores a nivel global.

Y, para beneficio de todos, se trata ya de una tendencia generalizada que avanza en el resto de áreas registrales. Así en materia de Registro Mercantil, los mismos planes caminan con el fin de que las distintas sedes registrales estén interconectadas y armonizadas, con el objetivo evidente de fomentar la transparencia empresarial y facilitar el comercio internacional.

Ejemplos claros de esta tendencia son el Business Registers Interconnection System (BRIS) de la Unión Europea, que permite consultar información de empresas en todos los países miembros. O las normas internacionales de contabilidad (NIIF/IFRS), que pretenden que los datos registrados sean comparables a nivel global. Igualmente la cooperación entre cámaras de comercio y registros empresariales para validar datos de sociedades extranjeras se suma a esta tendencia.

Todo ello, de nuevo con el objetivo de dotar de transparencia y confianza a los actores mercantiles en sus operaciones internacionales, ayudar a la prevención de fraudes y blanqueo de capitales y facilitar la constitución de empresas transnacionales.

No sólo es que, según las bases de datos del citado Directorio Central de Empresas (DIRCE) del INE, ya el 8% de nuestras sociedades tengan actividad exterior. Es que España debe favorecer que la mayoría de sus 3,4 millones de empresas activas acaben disfrutando de un sistema de garantías jurídicas plenas en su paso a la internalización. Porque, en caso contrario, España perdería el tren de una fase económica plenamente global. ■

Los beneficios de esta corriente son visibles: intento de lograr que un solo trámite pueda dar protección en muchos países; uniformidad en normas y procedimientos; y seguridad jurídica para empresas y creadores a nivel global

Sudáfrica, sede del XXIV Congreso IPRA-CINDER 2026



En la última Asamblea General IPRA-CINDER, que tuvo lugar en la ciudad de San José (Costa Rica), fue elegida por unanimidad Sudáfrica como sede del XXIV Congreso IPRA-CINDER. El Congreso se celebrará en Ciudad del Cabo entre los días 30 de noviembre al 4 de diciembre del próximo año, en el Cape Town International Convention Centre (CTICC), centro de convenciones internacional líder en el continente africano inaugurado en 1999.

Dos serán los principales temas que se abordarán en este encuentro. El primero de ellos, a propuesta del país organizador, analizará una problemática muy presente tanto en Sudáfrica como en otros países no sólo del continente africano, que son las *Transformaciones en el Registro de la Propiedad y sus implicaciones en las minorías*. Entre otros, se abordarán aspectos como el del Registro de la Propiedad como instrumento de integración social y la regularización de situaciones posesorias.

El segundo de los temas a tratar será el de los *Nuevos usos y utilidades de los Registros electrónicos y la digitalización*, centrándose en los nuevos riesgos y desafíos, donde a pro-

puesta de IPRA-CINDER se planteará una reflexión crítica para compartir experiencias, problemas y soluciones surgidas en los primeros años tras la puesta en marcha de los registros electrónicos y la digitalización, planteando qué ventajas han aportado a la Institución Registral estos desarrollos tecnológicos, pero también cuáles son los nuevos retos, riesgos y desafíos a los que nos enfrentamos desde un punto de vista crítico.

Conforme al Reglamento de IPRA-CINDER, el Congreso cuenta con dos comités, uno organizador y otro científico. El primero de ellos lo componen, por parte de IPRA-CINDER, Alfonso Candau Pérez, secretario general y Carmen Miquel Lasso de la Vega, vicesecretaria.

Y por parte del Department of Agriculture, Land Reform and Rural Development Sudáfrica, Nakedi Phasha, Given Gabara, Pumeza Gubuda y Tichaona Shoko.

El comité científico está integrado por parte del Department of Agriculture, Land Reform and Rural Development de Sudáfrica, por su directora, Carlize Knoesen, y por Daniel Tsotetsi, Given Gabara, Jabu Maphomolo, Mosenki Lemmi y Nakedi Phasha. Por parte de IPRA-CINDER completarán este comité los españoles Eduardo Martínez y Fernando Manrique, el hondureño Juan Carlos Mejía Coto, la portuguesa Madalena Teixeira y el brasileño Ivan Jacopetti do Lago.

La página web del congreso estará disponible antes de finalizar este año, y en ella se publicarán las noticias más relevantes como el periodo de inscripción, las fechas para la presentación de resúmenes y trabajos, la lista de oradores principales, así como el programa científico y social y las recomendaciones de hoteles.

La participación en este congreso, que contará con la valiosa presencia de destacados profesionales provenientes, en especial, del continente africano, será una oportunidad única para acercarse a una realidad poco conocida en el ámbito registral, enriqueciendo la perspectiva de todos los asistentes y contribuyendo al fortalecimiento de nuestra comunidad, a través de IPRA-CINDER.

Este intercambio no solo fortalecerá el análisis con un enfoque diverso y actual, sino que también potenciará el estudio del Derecho comparado, fuente inagotable de conocimiento que amplía horizontes y abre nuevas posibilidades para la práctica registral. ■

La participación en este congreso, que contará con la valiosa presencia de destacados profesionales provenientes, en especial, del continente africano, será una oportunidad única para acercarse a una realidad poco conocida en el ámbito registral, enriqueciendo la perspectiva de todos los asistentes y contribuyendo al fortalecimiento de nuestra comunidad, a través de IPRA-CINDER

La siempre enriquecedora experiencia de los congresos internacionales de registradores IPRA-CINDER

CARMEN MIQUEL LASSO DE LA VEGA

VICESECRETARIA GENERAL IPRA-CINDER



En el XXIII Congreso IPRA-CINDER en Costa Rica contamos con la asistencia de numerosos participantes de distintos países y diferentes tradiciones jurídicas. Podemos citar como ejemplo de esta enriquecedora diversidad a los representantes de la República Popular China Zhu Fan y Zhai Guohui quienes además de manifestarnos su interés en colaborar con nuestra asociación, presentaron un trabajo sobre las últimas novedades implementadas en su sistema registral.

En éste expusieron que, en 2013, China llevó a cabo “la reforma del registro unificado de bienes inmuebles” y, en 2017, culminó la tarea de las “cuatro unificaciones” que afectó a las instituciones del registro, al registro de bienes inmuebles, a la base de registro y a la plataforma de información, lo que supuso un avance histórico.

Pusieron en valor que, tras la creación del Ministerio de Recursos Naturales en 2018, la República Popular China ha llevado a cabo numerosos cambios para facilitar las gestiones de los ciudadanos y las empresas, optimizando el proceso de registro de bienes inmuebles y acelerando la promoción de “Internet + registro de bienes inmuebles”. Así mismo, han profundizado en la reforma de la “transferencia de propiedad con hipoteca”.

Los ponentes señalaron como objetivo inmediato: continuar con la mejora del sistema jurídico, aumentando el nivel de informatización del registro, así como seguir reforzando la conciencia del “Estado de derecho” del personal encargado y aprovechar al máximo el papel esencial del registro para depurar los derechos de propiedad y salvaguardar los derechos e intereses de la población.

Otra prueba de esta gran diversidad fue, sin duda, el trabajo presentado por Stacy Maurier representante de la Nación Nisga’a.

La Oficina de Títulos de Propiedad de la Tierra de Nisga’a (NLTO) se creó el 11 de mayo de 2000 y es un componente fundamental del autogobierno de las Naciones Nisga’a, proporcionando un marco para el registro y la gestión de la propiedad de la tierra en el territorio Nisga’a. El trabajo presentado explora los antecedentes del sistema, su implementación a lo largo de 24 años, sus éxitos y los retos a los que se enfrenta en el futuro.

El pueblo Nisga’a es un grupo indígena que ha vivido en el valle de Nass, en el noroeste de Columbia Británica, durante al menos diez mil años.

Los barcos de James Cook “descubrieron” la Columbia Británica en 1778. A medida que se difundió la noticia de este descubrimiento, cientos de colonos se trasladaron a la provincia. Esta migración masiva redujo gradualmente las tierras que poseían los Nisga’a, y las tierras que les habían sustentado durante milenios les fueron arrebatadas sin consulta ni compensación alguna.

Cuando los británicos llegaron por primera vez a Canadá en el siglo XIX, firmaron tratados con muchas sociedades indígenas. Los británicos creían que estos tratados extinguirían cualquier derecho legal que estos grupos tuvieran sobre sus tierras. Aunque muchos de estos tratados se firmaron en todo Canadá, los británicos no firmaron ningún tratado con la nación Nisga’a.

Durante más de 114 años, los Nisga’a lucharon por el reconocimiento de sus derechos legales sobre las tierras que siempre habían utilizado y ocupado. En 1968, el Consejo Tribal Nisga’a inició un litigio en el Tribunal de Columbia Británica en relación con sus tierras, caso que se conoció como el caso Calder.

En el caso Calder, el Tribunal Supremo de Canadá reconoció por unanimidad la “posible” existencia de derechos indígenas sobre sus tierras y recursos. Esta decisión impulsó al gobierno federal a desarrollar una nueva política para abordar las reclamaciones territoriales indígenas, y Canadá inició negociaciones con el Consejo Tribal Nisga’a.

El 4 de agosto de 1998, el Gobierno de Canadá, el Gobierno de Columbia Británica y el Consejo Tribal Nisga’a tras años de negociaciones firmaron el Acuerdo Final Nisga’a (NFA), que entró en vigor el 11 de mayo de 2000.

El Registro de la Nación Nisga’a se adhirió al Comité Consultivo de IPRA-CINDER en la última Asamblea General. ■

Ejemplos de esta enriquecedora diversidad son los representantes de la República Popular China Zhu Fan y Zhai Guohui, y de Stacy Maurier, representante de la Nación Nisga’a



Carlize Knoesen

CHIEF REGISTRAR OF
DEEDS OF SOUTH AFRICA

The law enforcement authorities, forensic investigators and courts use the Deeds Registration Information as the only valid Information to prove land ownership

What is the Registrar of Deeds, how is it organized and what is its scope?

A Registrar of Deeds is the head of a Deeds Registry in South Africa. In South Africa there is a Deeds Registry in each province. Gauteng and Eastern Cape provinces have two Deeds registries in each and a second office is in the process of being established in North-West.

In the office of the Chief Registrar of Deeds there is also one Registrar of Deeds overseeing Legal Support and Deeds Training.

Registrars of Deeds all report to the Chief Registrar of Deeds. The Chief Registrar of Deeds must ensure that

there is uniformity in practice and procedure throughout the country.

What are the functions of the Registry?

In the Deeds Registries deeds and documents are lodged for Registration and examined and monitored for legal compliance by examiners. If they are legally compliant the Deeds and documents are registered through execution (signing) by the conveyancer in the presence of the Registrar of Deeds. Thereafter the database is updated with the new Registration details, the Deeds and documents are scanned into the system and the registered Deeds and documents finally delivered back to the conveyancer who lodged it.

If the Registration however is through the electronic Deeds Registration system, the only valid registered title deeds will be the one in the system and no physical delivery will be done.

The Deeds registries will thereafter provide Information regarding the registered Deeds and documents to clients on request and after payment of a prescribed fee. It is also the duty of the Registrar of Deeds to safeguard all the records and the systems are maintained.

What is the registry procedure in the processing of a document, for example a purchase and sale?

Usually estate agents assist parties with a purchase of a property and the

sale agreement, inspections, compliance certificates etc. The purchaser selects the transfer attorney (called a conveyancer) and all guarantees, payments and compliance certificates will be submitted to the conveyancer. The conveyancer takes responsibility for all the financial arrangements relating to the transaction.

A Deeds of transfer will then be prepared by the conveyancer in compliance with the Deeds legislation and lodged with the relevant Deeds registry with the jurisdiction to register it. Not all documents are accompanying the lodgement since the conveyancer takes legal responsibility for correctness of most information and the compliance certificates as per the bylaws. Where legislation is however clear that a document must be submitted to the Registrar of Deeds, e.g. a Transfer duty Receipt or clearance certificate, it will accompany the lodgement.

Immediately after lodgement data printouts will be obtained for the lodgement and then it is distributed to the junior examiners. The junior examiner will do elementary examination like checking of interdicts, endorsements etc. Thereafter the senior examiner will decide whether the lodgement must pass to Registration or be rejected (if not compliant to legislation). Thereafter an Assistant Registrar of Deeds will monitor whether the decision by the senior examiner is correct, whereafter the Deeds will move to the preparation for execution desk, if legally compliant.

The conveyancer will have 5 working days to attend to any notes for correction raised by the examiners and get the financial arrangements in order. Once in order, the Deeds will be put forward to execution where the conveyancer appears before the Registrar of Deeds and sign the execution clauses in each others presence. The Deeds are now regarded as registered and will move to be numbered, data captured and scanned and then delivered back to the conveyancer.

If the Deeds were found not to be complaint with legislation by the examiners, it will be rejected and directly delivered back to the conveyancers to redraft. If Deeds are not put forward to execution within the 5 days at preparation desk, it will also automatically be rejected and delivered back to the conveyancers. This is due to the risk that new interdicts might have been received that prevents the registration of the transaction. A registered deed can only be cancelled with an order of the High Court of South Africa.

“The electronic Deeds Registration system was implemented on 1 April 2025 and will in the years to come continuously be maintained and developed. The aim is to move to only electronic Deeds Registration by 2029”

Does the examination or qualification of this document refer to what we could call the extrinsic forms of the document or does it also include the examination of the validity of the transaction?

There are different forms prescribed in the Deeds legislation for the different transactions. The examiner will examine whether the correct form was used but also examine whether the content of the deed complies with the more than 200 pieces of legislation in our country. The conveyancer

takes responsibility for the validity of the transaction as stipulated in the legislation.

From this point of view, is the entry in the register sufficient to prove the ownership and to transfer the property, could you comment briefly on this effect of the entry?

The information in the data register will always be compared with the source document for correctness. The original title deed is the prove to court of the ownership and transfer of the property. With manual data capturing there can be a human error in the data base. All data capturing and scanning is verified after capturing and scanning by a different official. With electronic Deeds Registration the valid Title Deed will be the one in the system after its registration.

Can you comment on the digitalisation of the register?

The electronic Deeds Registration system was implemented on 1 April 2025 and will in the years to come continuously be maintained and developed. The aim is to move to only electronic Deeds Registration by 2029. Currently the process is dual (manual and electronic) but once a property was dealt with electronically, one cannot revert back to the manual process.

The registry is going to host the CINDER, what does this mean for South Africa?

It will be the first time in its history that South Africa will host an international Property Registration Conference. For us it is an honor and we are proud to receive our international counterparts in our country and also display the work we are involved in. It is also important for us to learn and find solutions on certain challenges from other countries. ■

Por Eduardo Martínez
Registrador de la propiedad



IPRA-CINDER en el Banco Mundial

La participación de la asociación en la Land Conference 2025 sirvió para exponer algunas de las reformas específicas en los Registros de la Propiedad y los ejemplos de su aplicabilidad, destacando la ayuda que pueden facilitar estos Registros ante los riesgos climáticos.

Como cada año desde 2014, a excepción del paréntesis provocado por la pandemia de la COVID-19, IPRA-CINDER, como interlocutor de los Registros del mundo ante el Banco Mundial y en virtud del acuerdo de colaboración firmado con dicha institución en 2014, ha asistido a la última Land-Conference celebrada el pasado mes de mayo.

En un entorno global en el que se aborda el reto de la digitalización, esta conferencia anual es foro de intercambio de experiencias en los cinco continentes. Diferentes países con sus propias características, geográficas, culturales y políticas, pero con problemas y retos comunes, a través de distintas instituciones, participan de las sesiones de esta conferencia internacional en la que se observa la creciente presencia de topógrafos, agrimensores, expertos en agricultura y tecnología, además de autoridades políticas. Es, por tanto, impres-

cindible en cada sesión poner de relieve la importancia de la "ingeniería jurídica" y que los diferentes proyectos que se presentan en este foro vayan acompañados del correspondiente desarrollo legislativo. En caso contrario el desarrollo económico, social y humano pretendido no se consigue y se generan nuevos problemas asociados a una apariencia de fiabilidad que es inexistente, pues carecería de seguridad jurídica.

Durante la Conferencia se expusieron por Klaus Deininger, Lead Economist in the Sustainability and Infrastructure Team of the Development Research Group del Banco Mundial, las conclusiones a la encuesta que Banco Mundial ha llevado a cabo en 2024 con la colaboración de IPRA-CINDER, a quien agradeció la misma.

En éstas se reflejan los principales avances de la digitalización:

La conectividad que facilita el acceso de entes públicos y privados al Registro,

quienes pueden acceder sin necesidad de desplazarse físicamente para presentar documentos u obtener publicidad, sin intermediarios y con una clara reducción de costes. Si bien lograr dicha conectividad es difícil, al exigir colaboración por parte de ciudadanos que en muchos lugares del mundo no tienen acceso a Internet.

Interoperabilidad que facilita el intercambio de información entre las diferentes instituciones de tierras, Registro, Catastro, Registro Civil. Ello permite identificar la finca mapeada y el acceso al crédito territorial.

Time stamping, la asignación automática de sellado de tiempo es otro de los logros de la digitalización, que no sólo da certeza al momento exacto de presentación, sino que evita la manipulación y el fraude en lugares del mundo con altos niveles de corrupción.

La digitalización lleva consigo la simplificación en los procesos, gracias a la conectividad e interoperabilidad, pero si el contenido del dato que se comparte y se difunde, no es un contenido con la extensión, rigor y autenticidad esenciales, lejos de servir a los fines del desarrollo económico y la riqueza, puede llevar al litigio, al conflicto y a la inseguridad.

En esta sesión se resaltó que sólo la inscripción del derecho en toda su extensión, con rigor y calidad con una arquitectura jurídica que lo garantice, evita la litigiosidad y el conflicto y permite el uso de los bienes inmuebles como garantía, siendo esencial no sólo la inscripción sino también una publicidad completa y de calidad

Así mismo la relevancia que se da al mapeo por muchas instituciones relacionadas con la administración de tierras, parece confundir las instituciones registrales con los catastros.

No ignora IPRA-CINDER la necesidad de identificar y tasar las parcelas por los diferentes Catastros del mundo con el fin de recaudar impuestos y así obtener recursos que poder destinar a la construcción de infraestructuras, pero esa fotografía estática del territorio, no puede confundirse con el desarrollo dinámico del mercado inmobiliario y del crédito territorial, imprescindible para el desarrollo económico en cualquier continente y ese dinamismo es lo que refleja el Registro de la Propiedad.

PROTECCIÓN ANTE RIESGOS CLIMÁTICOS

Desde el año 2014, IPRA-CINDER tiene una sesión propia en esta conferencia del Banco Mundial en la que se expone y debate sobre temas de alcance registral. En esta ocasión se desarrolló bajo el título: "Reformas específicas en los Registros de la Propiedad y ejemplos de su aplicabilidad y la ayuda de los Registros de la Propiedad ante los riesgos climáticos".

Contó con las presentaciones de Mihai Taus, presidente de ELRA, Pilar Verdejo García de UNECE, Patrizia Ferraz de Brasil y Fernando Manrique Merino, vocal de IPRA-CINDER. Intervinieron en la mesa redonda Carlize Knoesen, Chief Registrar of Deeds de Sudáfrica; Ahmad Issa Alomoush, Director General del Departamento de Tierras de Jordania; Jacques Vos, del Kadaster de Países Bajos; Maris Kummerdanks, Head of Information Systems Development Division de Letonia; y fue moderada por la vicesecretaria general de IPRA-CINDER, Carmen Miquel Lasso de la Vega.

Además de poner de relieve las experiencias de Brasil, que inscribe en el Registro de la Propiedad los créditos carbono, y que pone en valor los nuevos usos a los que puede servir el Registro electrónico, se resaltó la fundamental utilidad de la publicidad suministrada por los Registros para acreditar la titularidad, derechos y cargas sobre las fincas afectadas por los desastres naturales, a fin de reclamar seguros y

Ante el creciente interés por el desarrollo tecnológico y el mapeo, desde IPRA-CINDER, como organización internacional que integra cincuenta y ocho países con sistemas registrales distintos, subrayamos y advertimos la necesidad de un desarrollo legislativo paralelo al desarrollo tecnológico que refuerce la seguridad y garantía de los derechos reales a través de los distintos sistemas registrales

ayudas y la normativa sobre estándares de la UE con esta finalidad. Pilar Verdejo García, expuso las herramientas tecnológicas que permiten identificar las fincas afectadas por tornados, inundaciones, erupciones volcánicas, incendios forestales, etc.

También se abordaron las reformas acometidas por diversos sistemas para digitalizar sus Registros y transformarlos en Registros electrónicos, esta vez con una visión crítica. Se subrayó que reformar no puede implicar deformar, que el uso de la IA debe ser prudente y con el control humano siempre en la decisión final.

La digitalización nos enfrenta a nuevos retos y desafíos que habrá que resolver, garantizando siempre la calidad del dato y la seguridad jurídica preventiva. Durante esta sesión se entabló un diálogo en el que se concluyó que todo proceso de reforma tiene puntos débiles, que se ponen de manifiesto en las primeras etapas y es fundamental detectarlos con honestidad, para mejorar los sistemas y alcanzar los

objetivos. Ello implica que todo proceso de desarrollo digital debe ser paralelo a un desarrollo legal. Existe el riesgo de confundir la seguridad tecnológica con la seguridad jurídica, auspiciado por empresas tecnológicas y desarrollos catastrales.

En esta sesión se resaltó que sólo la inscripción del derecho en toda su extensión, con rigor y calidad con una arquitectura jurídica que lo garantice evita la litigiosidad y el conflicto y permite el uso de los bienes inmuebles como garantía, siendo esencial no sólo la inscripción sino también una publicidad completa y de calidad, con independencia que ésta se suministre por medios electrónicos que faciliten la interoperabilidad, conectividad o sellado automático de tiempo. Poniendo el acento en que la rapidez en la obtención de la información registral no puede ir en detrimento de la calidad de su contenido. Advertimos del riesgo de los controles automáticos, que deben circunscribirse a momentos puntuales, como por ejemplo el sellado de tiempo de la presentación del documento, pero que no puede sustituir la calificación registral.

En conclusión, ante este creciente interés por el desarrollo tecnológico y el mapeo, desde IPRA-CINDER, como organización internacional que integra cincuenta y ocho países con sistemas registrales distintos, subrayamos y advertimos la necesidad de un desarrollo legislativo paralelo al desarrollo tecnológico que refuerce la seguridad y garantía de los derechos reales a través de los distintos sistemas registrales, tanto con el control de legalidad en la inscripción registral, como en el suministro de una publicidad registral de calidad. ■



Por Carmen Miquel Lasso de la Vega
Vicesecretaria general IPRA-CINDER

Carmen Miquel Lasso de la Vega

VICESECRETARIA
GENERAL
IPRA-CINDER



IPRA-CINDER ha tenido como objetivo fundamental ser instrumento para la seguridad jurídica preventiva, esencial para el desarrollo económico

IPRA-CINDER es considerado un centro internacional de excelencia para el conocimiento y la reflexión sobre los sistemas de registro procedentes de distintas geografías jurídicas, pero su rasgo más distintivo ha sido, su capacidad para revelar las similitudes y conjugar armoniosamente las diferencias, convirtiendo cada Congreso en un espacio de diálogo y construcción. De todo ello hablamos con su vicesecretaria general, Carmen Miquel.

Transcurridos más de 50 años desde la creación del IPRA-CINDER, ¿cree que es esta dimensión personal, también moldeará el futuro del IPRA-CINDER?

IPRA-CINDER no sólo es una organización internacional para el estudio de Derecho comparado, es la Asociación Internacional de Registros de la Propiedad en la que sistemas registrales de distinta tradición jurídica que se

han enfrentado a retos comunes y han tenido como objetivo fundamental ser instrumento para la seguridad jurídica preventiva que sirviese, a lo largo de los años y en diferentes lugares y momentos históricos, a los ciudadanos como elemento esencial para movilizar el crédito territorial y con ello para el desarrollo económico.

Este objetivo común es lo que crea un vínculo entre los miembros para el intercambio de proyectos y soluciones prácticas con absoluta lealtad y respeto a las diferentes situaciones, idiosincrasia y cultura.

Esta vocación internacional del IPRA-CINDER y su propósito de constituirse como una organización “abierta y viva” han justificado un especial esfuerzo en involucrar e integrar instituciones profesionales y académicas a escala mundial. ¿Cómo valora la incorporación de nuevos miembros?

Los diferentes foros internacionales a los que acudimos tienen como objetivo,

no sólo poner en valor la importancia de dotar a los nuevos desarrollos tecnológicos de una arquitectura jurídica que garantice la seguridad y la calidad de los derechos inscritos a través del necesario control de legalidad por parte del Estado, sino también que ésta sea la clave de toda implantación o reforma en los sistemas registrales de todo el mundo; por eso el intercambio de experiencias y objetivos tiene una vocación mundial. En la última Asamblea IPRA-CINDER, en San José (Costa Rica) entraron a formar parte del Comité Consultivo el Tribunal Registral Administrativo de Costa Rica, el Registro de la Comunidad Nisga'a (Canadá) y la Asociación Civil Argentina de Derecho Registral. Y se incorporó como nuevo miembro el Registro de Quintanar Roo (México).

Así mismo mostró interés por colaborar con IPRA-CINDER el Registro Inmobiliario de la República Popular China.

En una sociedad cada vez más globalizada y conectada, surgen nue-

vos retos y oportunidades para los sistemas de registro inmobiliario. La creciente internacionalización de las relaciones jurídicas, la urgencia del tiempo y la innovación que aportan las tecnologías disruptivas exigen una estrategia de futuro capaz de consolidar el registro inmobiliario como una fuerza positiva de la sociedad de la información, sin comprometer su ámbito de seguridad jurídica. ¿Qué opinas sobre esta nueva realidad y sus implicaciones en la estructura, la función y el compromiso de los sistemas de registro?

La tecnología resuelve muchos problemas, pero crea otros. En ocasiones se tiende a confundir fiabilidad tecnológica con fiabilidad jurídica. Los sistemas registrales son garantes de seguridad jurídica, y esa seguridad la proporciona la ley, por lo que el desarrollo tecnológico requiere un desarrollo legal paralelo. Por otro lado, el mercado exige velocidad en las transacciones y en la obtención de la información registral, pero los operadores deben entender que de nada sirve la rapidez en la obtención de información, si ésta no es de calidad y esa calidad requiere control, y ello implica que no caben automatismos.

Ante una realidad en constante cambio, que moldea y transforma los sistemas de registro, exigiéndoles eficiencia, rapidez y capacidad para sublimar su relevancia, ¿qué nuevos proyectos e ideas se prevén para el futuro del IPRA-CINDER, con vistas a consolidar sus objetivos y contribuir a la consecución de este desiderato de cambio y adaptación permanente?

Precisamente, con el fin de conocer el alcance de los últimos cambios producidos como consecuencia de la digitalización, IPRA-CINDER se encuentra difundiendo su propia encuesta sobre efectos legales de los registros, digitalización y publicidad, a fin de conocer cuál es la situación de los Registros de la Propiedad en las diferentes regiones del mundo. Reformar no puede ser deformar, tal y como expresaron los participantes de la última sesión IPRA-CINDER durante la Land Conference en el Banco Mundial.

Esta encuesta será presentada en el próximo Congreso CINDER que tendrá lugar en Sudáfrica.

La creación de canales seguros de comunicación e interconexión, que permitan agilizar el intercambio de información, promover el conocimiento del derecho extranjero, comparar los sistemas de registro y establecer la correspondencia entre conceptos y figuras jurídicas, ha ocupado un lugar destacado en la agenda jurídico-registral. Háblenos de la contribución del IPRA-CINDER a la armonización y la transparencia informativa, de su relación con otros centros de cooperación, como ELRA e IBEROREG, y del valor que se da al diálogo entre los distintos registros públicos.

Si, el intercambio bidireccional y la colaboración con otras organizaciones internacionales es esencial. Por ejemplo, las preguntas de la encuesta a la que me he referido en la pregunta anterior fueron consensuadas con Mihai Taus, presidente de ELRA, organización con la que CINDER tiene firmado un acuerdo de colaboración desde 2014; igualmente con IBEROREG, nuestra comunicación es constante.

También colaboramos con el Banco Mundial, con quien tenemos firmado un acuerdo de colaboración desde 2014 y actualmente, CINDER colabora como experto con el proyecto Global Trust Registry de la ONU, que co-lidera nuestra compañera Alina Nica, asesorando sobre cuáles los principios y efectos que debe producir un Registro de la Propiedad para ser considerado como tal.

Nos conocimos en el Congreso de Oporto, donde asumiste por primera

vez las funciones de coordinadora de la Comisión Científica. Fui testigo del compromiso que dedicaste a la tarea y del entusiasmo de quienes, como yo, tuvimos el honor de acompañarte en su realización. ¿Cómo describirías el inicio de esa trayectoria, a la que se sumó tu elección como vicesecretaria del IPRA-CINDER?

Fue un privilegio y una alegría que el secretario general de CINDER, Alfonso Candau, y el vicesecretario Eduardo Martínez, confiaran en mí para coordinar la comisión científica del Congreso de Oporto. En esa labor tuve la suerte de conocer a ti, a Luisa Clode, María José Magalhães, Ivan Jacopetti, Juan Carlos Mejía, Alasdair Lewis; y pude comprobar lo interesante, rico y emocionante que es trabajar con colegas de otros países. Además de conocer a juristas rigurosos, trabajadores y brillantes, con los que conseguimos organizar la parte académica de un Congreso con más de ochenta trabajos, sabes que tú y yo tuvimos una especial sintonía, con una misma visión del Congreso.

Con la experiencia de Oporto, Alfonso y Eduardo volvieron a confiar en mí para coordinar la Comisión Científica del Congreso de Costa Rica, y fue entonces cuando Eduardo me comunicó que había decidido dejar de ser vicesecretario y que él y Alfonso habían pensado en mí para tal cargo. No puedo sentirme más reconocida y apreciada por dos compañeros tan valiosos como ellos, y asumo con mucha ilusión, pero también con mucha humildad, esta función. ■

**Por María Madalena
Rodrigues Teixeira**

*Registradora y miembro del Consejo
Consultivo del IRN de Portugal*

“El mercado exige velocidad en las transacciones y en la obtención de la información registral, pero los operadores deben entender que de nada sirve la rapidez en la obtención de información, si ésta no es de calidad y esa calidad requiere control”



El Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano celebra su XXV aniversario

En el acto organizado para conmemorar esta efeméride se ha realizado un reconocimiento público a las personas e instituciones que durante este tiempo han participado en este proyecto, que nació con el objetivo de fomentar la cooperación con Iberoamérica y contribuir de manera efectiva en el desarrollo de la seguridad jurídica.

El Colegio de Registradores celebró un acto para conmemorar el XXV aniversario del Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano (CADRI), en el que se conmemoró también la X edición de este curso en el ámbito mercantil. El acto estuvo presidido por la decana del Colegio de Registradores de España, María Emilia Adán, y por el director de Relaciones Internacionales, Sergio Saavedra, y reunió a numerosos representantes de la mayoría de países iberoamericanos que han sido parte importante durante estos años en la consolidación del curso.

Sergio Saavedra comenzó haciendo un reconocimiento a todas las personas e instituciones que han hecho realidad que este proyecto haya podido alcanzar unas cotas de éxito que nadie habría podido pensar hace 25 años. El director de Relaciones Institu-

cionales quiso tener un especial recuerdo para los alumnos del curso, "esta es una celebración de las personas, la razón de ser de CADRI sois vosotros, los alumnos aquí presentes. El Colegio de Registradores ha querido reconocer la valentía de dar el paso de venir a España a aprender, y a todos vuestros compañeros la capacidad que han

tenido de generar una comunidad verdaderamente activa y de crear proyectos que van a delante y que tienen una proyección absolutamente increíble", señaló.

Saavedra indicó también que el éxito del CADRI hubiera sido imposible "sin el apoyo de los organismos internacionales con los que tenemos relación, uno de ellos es la AECID y el otro la Secretaría General Iberoamericana. El Colegio de Registradores tiene el agradecimiento máximo a la SEGIB por haber integrado además IBEROREG, que es el fruto del que sale CADRI en el Registro de Redes, y por haber sido el arranque de una serie de iniciativas con las que IBEROREG ha conseguido financiación para la creación de una Academia Registral de Formación Continuada Iberoamericana". Además, agradeció la determinante labor de las universidades, el personal de apoyo, los directores del curso y los compañeros que han estado al frente de la vocalía de Relaciones Institucionales durante este cuarto de siglo.

En sus palabras, los fundadores de curso, Antonio Pau y Miguel Ángel Cortés, decano del Colegio de Registradores y secretario de Estado de Cooperación Internacional en el

Las especiales vinculaciones entre Iberoamérica y España y la existencia de unos sistemas registrales muy parecidos, aconsejaba la creación de una comunidad iberoamericana de registradores de los diferentes países

año 2001, rememoraron cómo pusieron en marcha desde sus respectivos cargos este curso a través de la firma de un convenio que permitía a las instituciones que representaban aunar esfuerzos dentro del marco de sus competencias, para atender al fortalecimiento, consolidación y desarrollo de los sistemas registrales existentes en la comunidad jurídica iberoamericana.

Miguel Ángel Cortés también quiso recordar que el compromiso del Colegio de Registradores con Iberoamérica va más allá de este curso, y puso como ejemplo la entrega a la Comunidad Iberoamericana de Naciones del X Premio Gumersindo de Azcárate, por fomentar desde su creación en 1991 la colaboración entre las naciones que la forman en torno a principios y valores compartidos, fortaleciendo así nuestras relaciones. La secretaria general iberoamericana en aquel momento, Rebeca Grynspan, recogió el galardón y en sus palabras señaló que “este reconocimiento alcanza a toda Iberoamérica, una región compuesta por setecientos millones de personas. Una región unida a ambos lados del Atlántico, por una tupida malla de relaciones e intercambios personales, familiares, empresariales, sociales, culturales y científicos. Una región que, como he dicho siempre, precede y trasciende la institucionalidad que hoy la sostiene, pues se basa en una identidad de siglos”.

En el mismo sentido, su predecesor al frente de la SEGIB, Andrés Allamand, en su intervención en el acto de entrega del XIII Premio Gumersindo a la RAE, destacó que “si de las muchas cosas que tenemos en común las naciones que formamos la Comunidad Iberoamericana se me obligara a destacar sólo tres, yo no tendría ningún titubeo: diría la Lengua, diría el Derecho y diría el futuro”. Compartimos, dijo, “la base sobre la cual se



Sergio Saavedra.



Miguel Ángel Cortés.



Rebeca Grynspan.



Pilar García Goyeneche.



Antonio Pau.



Andrés Allamand.

estructuran las sociedades: el Derecho. Si formamos parte de un mismo entorno cultural es porque nuestra vida individual y social se ordena en torno a principios que heredamos del Derecho romano, canónico y germánico, y que hemos ido desarrollando y adoptando a nuestras respectivas realidades”.

PREMIADOS

El momento más emotivo del acto fue en el que se hizo un reconocimiento público a las instituciones y personas que han colaborado durante estos 25 años en el proyecto, a los que se les entregó un recuerdo conmemorativo. Además de los citados Antonio Pau y Miguel Ángel Cortés, fundadores del CADRI, fueron galardonados en representación de las instituciones Antón Leis, director de la AECID; José Federico Ludovice, embajador y secretario adjunto iberoamericano; y Marco Antonio Sepúlveda, presidente de la Asociación de Egresados de CADRI-AEC. También se reconoció a integrantes del personal de

apoyo del Colegio como Manuel A. Lorenzo, María García-Sauco, Ainhoa Albaina y M.^a Carmen Pons. Del ámbito de la universidad recibieron la distinción Juan Arrieta, decano de la Facultad de Derecho la Universidad Autónoma de Madrid y en representación de la Universidad Complutense lo recogió Mónica Fuentes. También fueron acreedores de este reconocimiento los directores del CADRI inmobiliario Rosa de Couto, Sergio Llebaría, Francisco Palacios, Antonio Manuel Morales, Máximo Juan Pérez y Ángel Valero; y los directores del CADRI mercantil Belén Madrazo y Mónica Fuentes. Igualmente recibieron el galardón los directores de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores Enrique Maside, Fernando P. Méndez, Nicolás Nogueroles, Almudena del Río, Fernando de la Puente y Pilar García Goyeneche. Para finalizar, la decana del Colegio hizo entrega del reconocimiento al actual director de Relaciones Internacionales del Colegio, Sergio Saavedra.



Promoción del CADRI 2025.



Cooperación con Iberoamérica

Las especiales vinculaciones entre Iberoamérica y España y la existencia de unos sistemas registrales muy parecidos, aconsejaba la creación de una comunidad iberoamericana de registradores de los diferentes países. El CADRI responde a la inquietud que ha tenido desde hace muchos años el Colegio de Registradores por fomentar este tipo de cooperación con Iberoamérica, con el objetivo de contribuir de manera efectiva en el desarrollo de la seguridad jurídica, pieza clave para el fortalecimiento del Estado de Derecho, el crecimiento económico ordenado y la consolidación de la paz social. Para ello en este

curso se aportan las ideas y los conocimientos necesarios para que el avance de los sistemas registrales se realice de la forma más uniforme posible, sin perjuicio del máximo respeto a la legislación interna de cada Estado, y se promueve la formación de los registradores del área iberoamericana a través de un foro de intercambio de ideas, legislación y artículos doctrinales, creando una comunidad de registradores iberoamericanos. Además, se analiza la importante labor que tiene la función registral en la configuración de las políticas públicas de los respectivos Estados en materias como el urbanismo, la regularización de la propiedad, el Medio Ambiente y la protección de los consumidores.

El CADRI se inició en el año 2001 en Madrid bajo el patrocinio de la Fundación Carolina, desarrollándose posteriormente, ya bajo el auspicio de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID), en las Universidades Pompeu Fabra de Barcelona y de Córdoba, para, a partir del año 2009, celebrarse en cooperación con la Universidad Autónoma de Madrid. También se ha impartido en tres ocasiones en Iberoamérica, en concreto en las instalaciones de la Cooperación española de Cartagena de Indias (Colombia), Antigua (Guatemala) y Montevideo (Uruguay), con el objetivo de facilitar la participación de profesionales de aquellos países con dificultades para trasladarse a España. Desde 2001 hasta 2025 han asistido al CADRI 632 alumnos de las 20 naciones que conforman la comunidad de países iberoamericanos. ■



→ En representación de todos los premiados tomaron la palabra Antón Leis, José Federico Ludovico, Marco Antonio Sepúlveda, M.^a Carmen Pons, Juan Arrieta, Mónica Fuentes, Ángel Valero, Belén Madrazo y Pilar García Goyeneche, que rememoraron su experiencia profesional y personal en el CADRI y mostraron su satisfacción por haber podido contribuir con su trabajo al fortalecimiento de los lazos jurídicos entre los países que conforman la Comunidad Iberoamericana, con la que mantenemos una historia jurídica común.

REGISTRO ABIERTO A LA SOCIEDAD

En sus palabras de clausura, María Emilia Adán destacó que “el hecho de que representantes de tantos países se hayan movilizado con ilusión para unirnos hoy aquí en este acto de agradecimiento

mutuo por estos años vividos, por estos momentos sentidos y por estos conocimientos adquiridos, es un reflejo de este éxito sin parangón ni precedentes en el ámbito de los cursos especializados en materia de Derecho privado”.

El que hoy estemos todos aquí, señaló la decana, “no se debe solo al CADRI, a su importancia en nuestras vidas, sino a que una persona en especial nos ha movilizado a todos con su entusiasmo, sus ganas de compartir y su generosidad vital. Estoy hablando del director de Relaciones Internacionales, Sergio Saavedra. Él es el alma de lo que hoy aquí estamos celebrando”.

Desde que Miguel Ángel Cortés y Antonio Pau decidieran materializar ese acervo cultural de relaciones internacionales que ha sido siempre santo y seña de esta casa, continuó recordando María Emilia Adán,

“han pasado muchos decanos, y quiero hacer un reconocimiento a todos los que me han precedido y a todos los que han trabajado para que esto tuviera esta continuidad”. Nosotros desde la Junta de Gobierno, continuó diciendo, “hemos intentado también fortalecerlo desde España a través de la Fundación Iberoamericana Empresarial, que tiene objetivos similares y que creo que es un aliado para generar esta cultura jurídica en el ámbito iberoamericano”. Adán concluyó su intervención animando a los allí presentes a que siguieran trabajando por un Registro al servicio de la sociedad, y señaló que “la seguridad jurídica es fundamental, porque sin seguridad jurídica no hay desarrollo humano”.

Tras la finalización del acto se descubrieron dos placas conmemorativas, una de ellas la que el Consejo de Registros de la Propiedad Inmueble de la República de Argentina dedicó al Colegio de Registradores expresando su especial agradecimiento al curso, por los valiosos aportes a la formación académica en el ámbito de la registración y de la seguridad jurídica inmobiliaria; y la segunda, la que la Asociación de Egresados del CADRI entregó al Colegio como agradecimiento por organizar durante 25 años este curso, y por formar y unir a la Comunidad Registral Iberoamericana. ■

En este curso se analiza la importante labor que tiene la función registral en la configuración de las políticas públicas de los respectivos Estados en materias como el urbanismo, la regularización de la propiedad, el Medio Ambiente y la protección de los consumidores

El Derecho que une a Iberoamérica

MIGUEL ÁNGEL CORTÉS

SECRETARIO DE ESTADO DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL Y PARA IBEROAMÉRICA (2000-2004)



Hace un cuarto de siglo nació el Curso Iberoamericano de Derecho Registral con una vocación clara: fortalecer los lazos jurídicos entre los países que conforman la Comunidad Iberoamericana. Lejos de ser una mera iniciativa técnica, respondía a una convicción profunda y, en su momento, no suficientemente reconocida: que la Iberoamérica contemporánea no solo comparte una lengua, una cultura y unos intereses económicos y políticos, sino también una historia jurídica común, profundamente enraizada en más de tres siglos de Monarquía Hispánica, y proyectada en el presente por medio de instituciones vivas y profesionales comprometidos.

La creación del curso fue posible gracias al impulso coordinado de varias instituciones —colegios registrales, administraciones públicas y organismos de cooperación— en un momento en que la política iberoamericana de España apostaba decididamente por una visión ambiciosa y cohesionada del espacio jurídico común. Desde la Secretaría de Estado de Cooperación Internacional y para Iberoamérica se promovieron entonces iniciativas que consolidaran ese espacio compartido también en el ámbito del Derecho, con especial atención a los sistemas de registro, base silenciosa pero esencial del desarrollo económico y de la seguridad jurídica.

Desde su primera edición, el Curso Iberoamericano de Derecho Registral ha permitido el encuentro de generaciones de registradores, juristas y funcionarios públicos procedentes de toda Iberoamérica. Ha sido un foro de intercambio técnico, pero también una plataforma para estrechar vínculos personales y profesionales, para compartir buenas prácticas, y para cultivar una identidad jurídica iberoamericana con rasgos propios, sin caer en uniformismos.

Uno de los conceptos centrales que este curso ha contribuido a difundir con mayor claridad es el de seguridad jurídica preventiva, verdadera aportación del sistema registral latino a la arquitectura institucional del Estado de Derecho. Frente a una visión puramente reactiva o contenciosa del Derecho, el modelo iberoamericano pone el acento en evitar el conflicto antes de que se produzca, mediante el control de legalidad y la publicidad registral. Un sistema registral confiable, profesional y técnicamente sólido no solo reduce la litigiosidad, sino que crea un entorno de certeza imprescindible para atraer inversiones, garantizar derechos y ordenar el territorio.

En este sentido, la fe pública registral, figura clave del sistema latino, representa una garantía institucional que otorga valor probatorio y legitimador a lo inscrito, con el respaldo de un funcionario público independiente y cualificado. A diferencia del

sistema anglosajón —que se apoya en seguros privados y en un enfoque más declarativo— el modelo iberoamericano ofrece una protección objetiva al tercero de buena fe, reduce los costos de transacción y refuerza la confianza en el tráfico jurídico. En muchos países de la región, esta tradición ha demostrado ser no solo jurídicamente robusta, sino también social y económicamente eficaz.

Pero el aniversario no puede ser solo un momento de celebración retrospectiva. Es también una oportunidad para proyectar hacia el futuro el papel del Curso Iberoamericano y de la comunidad jurídica que lo sostiene. Los desafíos son numerosos: desde la incorporación de nuevas tecnologías y la digitalización de los registros hasta la necesidad de reforzar la capacitación continua, adaptar la formación a los cambios normativos y mejorar la cooperación entre oficinas registrales de distintos países.

El fortalecimiento de las prácticas, las estancias formativas y los intercambios entre profesionales iberoamericanos debe ser una prioridad en los próximos años. También lo es fomentar una mayor colaboración con las universidades y centros de estudios jurídicos, de modo que el Derecho registral se afiance como una disciplina con proyección internacional. En este esfuerzo, la implicación del sector privado —especialmente de las empresas que dependen de la seguridad jurídica para operar— resulta igualmente clave. Es necesario que contribuyan a crear un estado de opinión favorable a la cultura de la legalidad y al valor estratégico de la seguridad preventiva en el desarrollo económico.

Celebrar hoy su 25º aniversario es, además de un acto de justicia con sus organizadores, ponentes y participantes, una oportunidad para reafirmar que el Derecho —entendido como una tradición viva, en constante evolución— sigue siendo uno de los pilares más sólidos de la comunidad iberoamericana. Y también para reconocer que aquella intuición inicial, la de que había que cuidar y promover ese patrimonio jurídico compartido, no solo fue oportuna, sino visionaria. ■

Uno de los conceptos centrales que este curso ha contribuido a difundir con mayor claridad es el de seguridad jurídica preventiva, verdadera aportación del sistema registral latino a la arquitectura institucional del Estado de Derecho

Coloquio entre codirectores del CADRI

Máximo Juan Pérez (Madrid 1974). Profesor titular de Derecho civil de la Universidad Autónoma de Madrid. Académico correspondiente de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de España. Coordinador del Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano (CADRI) entre los años 2009 a 2019 y codirector entre los años 2020 a 2025.

Ángel Valero (Madrid 1958). Registrador de la propiedad de Madrid. Codirector del Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano (CADRI) entre los años 2009 a 2013 y 2018 a 2025, y vicedecano del Decanato de Registradores de la Comunidad Autónoma de Madrid.

ÁNGEL VALERO. Querido Máximo, déjame comenzar este coloquio mostrándote mi más sincero agradecimiento por tu inestimable colaboración y disponibilidad desde que en aquel lejano 2009 la Junta directiva del CORPME y en concreto su vocal de relaciones internacionales, Fernando de la Puente, me encargó la dirección del Curso CADRI y la búsqueda de una Universidad con la que compartir su organización y docencia.

Ello me lleva a mi primera pregunta, ¿cómo valoras estos 17 años de colaboración entre la Universidad Autónoma de Madrid y el Colegio de Registradores de la Propiedad de España?

MÁXIMO JUAN PÉREZ. Yo también quiero agradecerle todos estos años de trabajo en equipo. Me acuerdo perfectamente de los comienzos en 2009 cuando el decano de la Facultad de Derecho de la UAM en aquella época, Javier

Díez-Hochleitner, y el profesor Antonio Manuel Morales Moreno (catedrático de Derecho civil en la UAM), me hablaron por primera vez del CADRI y empezamos a trabajar en su puesta en marcha en la UAM. Un proyecto que desde el inicio me pareció ilusionante y que hoy, pese al tiempo transcurrido, me sigue pareciendo igual de ilusionante.

Durante estos años la colaboración entre ambas instituciones ha sido ejemplar y muy fructífera. Buena prueba de ello es que el CADRI ha pasado por distintas fases, ha evolucionado y ha sabido adaptarse a los nuevos tiempos. La colaboración entre la Universidad Autónoma de Madrid y el Colegio de Registradores sigue hoy gozando de muy buena salud. Imagino, querido Ángel, que estarás de acuerdo con mi visión.

AV. Totalmente de acuerdo con lo que comentas Máximo, siempre hemos tenido una magnífica sintonía y confianza

“En mi experiencia al visitar los registros de la propiedad de los países iberoamericanos, he observado que muchas de las reformas legislativas españolas que se explicaron en los cursos, tanto jurídicas como tecnológicas y algunas muy novedosas en su día, se han ido implantado en muchos de esos países”. **ÁNGEL VALERO**



“Si tuviera que definir en una palabra al alumnado del CADRI diría que esa palabra es compromiso. Compromiso con el curso, compromiso con el Derecho registral, compromiso con el aprendizaje y compromiso con la tarea de construir una comunidad iberoamericana de Derecho registral donde todos aprendemos de todos”. **MÁXIMO JUAN PÉREZ**

mutua que ha favorecido la solución de los inevitables incidentes que surgen en un Curso de estas características.

Por cierto, aunque cada vez las universidades españolas reciben más alumnos extranjeros, quizá no sea normal un curso solo para alumnos iberoamericanos, con tanta diversidad de nacionalidades, y en una materia tan especializada como el Derecho Hipotecario, ¿qué consideración te merece el alumnado del Curso CADRI y cuál dirías que es su característica principal?

MJP. Cada promoción del CADRI es distinta, pero todas ellas tienen un denominador común: las personas que se matriculan en el CADRI están muy motivadas, tienen muchas ganas de aprender y tienen una alta cualificación en materia de Derecho registral. Si tuviera que definir en una palabra al alumnado del CADRI diría que esa palabra es compromiso. Compromiso con el curso, compromiso con el Derecho registral, compromiso con el aprendizaje

y compromiso con la tarea de construir una comunidad iberoamericana de Derecho registral donde todos aprendemos de todos.

AV. Así es efectivamente, iniciativas como la asociación de alumnos del curso -CADRI-AEC-, y la Red Iberoamericana de Derecho Registral -IBEROREG-, patrocinada por el Colegio de Registradores y con la que aquella tiene un convenio de colaboración son buena prueba de ello.

En el cuadro docente del Curso participan profesores de la UAM especializados en Derecho Civil y otras ramas conexas con la institución registral, ¿cuál es su grado de satisfacción acerca del programa académico y del curso en general?

MJP. El CADRI es un curso muy especial por muchos motivos y uno de ellos, sin duda, como hemos comentado, es su alumnado. Para el profesorado de la UAM impartir docencia en el curso es un verdadero privilegio y al mismo





→ tiempo supone un gran reto, pues los países de procedencia del alumnado son diversos y generalmente no tienen conocimientos del ordenamiento español.

Por otra parte, impartir docencia en el CADRI para el profesorado también es una oportunidad para aprender al entrar en contacto con profesionales vinculados con el Derecho registral y tener la ocasión de aproximarse a los ordenamientos de los países latinoamericanos participantes.

AV. Si recuerdas a ti y a otros profesores que participan en el curso os conocí en el Seminario de Derecho Hipotecario que el maestro Manuel Amorós Guardiola dirigía en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación y que lamentablemente ya no existe, ¿crees que el Centro de Investigación de Derecho Registral de la Universidad Autónoma -CIDRE UAM-, del que fuiste subdirector y que colabora también con el CADRI, puede ser un espacio adecuado para continuar la labor de diálogo entre docentes universitarios y registradores de la propiedad, sobre cuestiones inmobiliarias?

MJP. ¡Claro que lo recuerdo! Eran los jueves por la tarde...

Coincido contigo en que es una pena que ese seminario de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación ya no se celebre. Me parece muy interesante lo que planteas de que una de las actividades del CIDRE UAM sea organizar cada curso un ciclo de seminarios sobre temas de actualidad en materia de Derecho registral. Sabes que siempre he defendido que la universidad tiene que estar en contacto directo con los operadores jurídicos y con la sociedad. En este sentido, sería muy positivo contar con un foro permanente de análisis y debate integrado por profesores universitarios y registradores. Es más, como complemento a la idea que comentas creo que estos seminarios podrían dar lugar a una publicación colectiva que recoja las ponencias de cada curso académico.

AV. Volviendo al Curso CADRI, en un principio las clases se impartían en la facultad de Derecho en el Campus de Cantoblanco, y a partir de 2016 en la Residencia "La Cristalera" en Miraflores de la Sierra, sede de los cursos de

verano de la UAM, ¿consideras que ha sido un cambio de sede acertado?

MJP. No te negaré que fue un cambio que tenía sus riesgos, pero yo estaba convencido de que sería positivo. Creo que estarás de acuerdo conmigo, Ángel, que ha sido un acierto y que es otra señal distintiva del curso. La Residencia "La Cristalera" está ubicada en el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama; un lugar con una gran riqueza natural, que cuenta con unas instalaciones magníficas. En otoño, cuando se celebra el curso, es un entorno privilegiado que invita no solo a estudiar Derecho registral, sino también a disfrutar de la naturaleza, de la armonía de sus paisajes o del sonido de las aguas del río Gargantón. Además, otro factor a tener en cuenta es que la convivencia durante las tres semanas que dura el curso en "La Cristalera" fomenta unos lazos personales entre los integrantes de cada promoción que perduran en el tiempo.

Tenemos que agradecer al personal de "La Cristalera" toda su labor y muy especialmente a Ana Martínez, su coordinadora, que con su buen hacer facilita el desarrollo del curso. Como bien sabes, Ángel, los estudiantes de cada promoción del CADRI guardan un grato recuerdo de Ana y de su estancia en "La Cristalera".

AV. En mi experiencia al visitar los registros de la propiedad de los países iberoamericanos, he observado que muchas de las reformas legislativas españolas que se explicaron en los cursos, tanto jurídicas como tecnológicas y algunas muy novedosas en su día, se han ido implantado en muchos de esos países, en ocasiones por egresados cadris que han llegado a puestos institucionales, ello hace que en el programa se intente exponer cada año las últimas innovaciones en la materia de este lado del atlántico.

De todas maneras, después de veinticinco años de Curso, ¿crees que se debe dar un giro radical al mismo?, ¿opinas que debe seguir siendo un curso presencial, ahora que proliferan tanto los cursos en línea por las mejoras tecnológicas? o, en otro caso, ¿qué mejoras consideras que se podrían implementar en el Curso?

MJP. Creo que lo que funciona razonablemente bien no hay que cambiarlo, simplemente hay que actualizarlo y adaptarlo a las nuevas realidades. El CADRI es un curso vivo, cuyo programa cada año incorpora alguna nueva materia. Por tanto, no soy partidario de cambios radicales ni reformas en profundidad. No cabe duda de que todo en la vida es mejorable y el CADRI también lo es. En este sentido, sería interesante escuchar a los estudiantes de las anteriores promociones y conocer qué cambiarían o que incluirían en el CADRI.

En cuanto a lo que comentas de la docencia en línea, sin duda, es algo muy positivo y que tiene muchas ventajas; ahora bien, el CADRI es lo que es gracias a que es un curso presencial y, a mi juicio, debe seguir siéndolo para cumplir su función con plenas garantías.

AV. Por último, no quiero terminar este diálogo sin recordar, en nombre de los dos, a todos los compañeros/as registradores/as, al profesorado universitario, y a los demás participantes, docentes y administrativos, que han colaborado con el Curso CADRI durante estos veinticinco años, haciéndolo posible, a los que desde estas páginas manifiesto nuestro agradecimiento. ■

Bodas de Plata del Curso avanzado de Derecho Registral para Iberoamericanos

ÁNGEL VALERO

PREGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
Y CODIRECTOR DEL CADRI



Uno de los propósitos largamente planteado por parte del Colegio de Registradores de España -CORPME-, y más en concreto de su Vocalía de Relaciones Internacionales, ha sido la difusión internacional de la importancia que los sistemas registrales tienen en la seguridad jurídica del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, para el desarrollo de las economías nacionales, al favorecer la financiación empresarial y familiar; dentro del cual se encuentra la participación en los Congresos Internacionales de Derecho Registral -CINDER-.

En este contexto, en los albores del presente siglo, en el año 2001, el decano-presidente del CORPME, Antonio Pau y el secretario de Estado para la Cooperación Internacional y para Iberoamérica, Miguel Ángel Cortes, firmaron un convenio de colaboración, que incluía un programa de becas, a través de la Fundación Carolina, para la asistencia al que sería el primer Curso Avanzado de Derecho Registral para Iberoamericanos (CADRI), que se celebró en Madrid. Posteriormente el curso se ha desarrollado, ya bajo el auspicio de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID), con la colaboración de las Universidades Pompeu Fabra de Barcelona y la Universidad de Córdoba, para, a partir del año 2009, celebrarse en cooperación con la Universidad Autónoma de Madrid.

Dentro de la historia del Curso, del que ahora celebramos el vigesimoquinto aniversario, caben señalar como ediciones especiales las impartidas en tres ocasiones en Iberoamérica, en concreto en las instalaciones de la Cooperación española de Cartagena de Indias (Colombia), Antigua (Guatemala) y Montevideo (Uruguay), entre los años 2013 a 2015, con el objetivo facilitar la participación de profesionales de aquellos países con dificultades para trasladarse a España; la edición del año 2020, que como consecuencia de la pandemia del Covid-19, se celebró de forma *online* y la del año 2021 en que fue el primer curso presencial que se celebró en las instalaciones de la Universidad Autónoma de Madrid tras la pandemia.

El curso, va dirigido a la formación y perfeccionamiento técnico jurídico de los registradores de la propiedad de los países iberoamericanos, de las personas que desempeñen funciones directivas en el seno de las instituciones registrales de esos países, y de los profesionales del derecho que, en el ejercicio de su actividad, mantengan una estrecha vinculación o relación con los Registros Públicos. En el mismo se hace especial hincapié en la necesidad de aplicación las nuevas tecnologías al Registro de la Propiedad, como la georreferenciación de las fincas, el registro electrónico y la Inteligencia Artificial, sin merma de la

función del registrador; así como la labor que la función registral puede desarrollar como colaboradora en las políticas públicas en materia de urbanismo, medioambiente, de lucha contra el blanqueo de capitales o de protección de los consumidores, o, en la actualidad, en relación con las viviendas de uso turístico y su repercusión sobre la demografía de determinados barrios.

Durante estos veinticinco años, incluida la presente edición, han asistido al curso CADRI 632 alumnos de las veinte naciones que conforman la comunidad de países iberoamericanos, es decir, Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Cuba, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, Puerto Rico, República Dominicana, Uruguay y Venezuela. Entre los Estados con mayor número de alumnos, se encuentran Perú con 98, República Dominicana con 58, Brasil con 50 y Chile con 39; siendo reseñable que todos los países superan ampliamente la decena de participantes, superando varios ellos la treintena.

Por último, es de destacar que en el año 2014 se constituyó la asociación de alumnos del Curso, CADRI-AE, con la finalidad principal de promover jornadas jurídicas sobre la materia registral y la publicación de estudios elaborados por sus miembros, y que colabora generosa y activamente en diversos proyectos docentes en los países de sus componentes y con la Red Registral Iberoamericana -IBEROREG-, mediante la elaboración de fichas país y otras actividades.

Ha sido un largo y fructífero viaje del que todos, Colegio de Registradores, Universidades, profesores y alumnos, nos sentimos orgullosos y que, más allá de los conocimientos compartidos, ha creado unas relaciones personales entrañables. ■

El curso, va dirigido a la formación y perfeccionamiento técnico jurídico de los registradores de la propiedad de los países iberoamericanos, de las personas que desempeñen funciones directivas en el seno de las instituciones registrales de esos países, y de los profesionales del derecho que, en el ejercicio de su actividad, mantengan una estrecha vinculación o relación con los Registros Públicos

PRESIDENTE DE LA JUNTA
DIRECTIVA DE ASOCIACIÓN
DE ALUMNOS CADRI-AE

Marco Antonio Sepúlveda Larroucau

↳ Ser alumno del curso me permitió difundir más decididamente el estudio del Derecho registral inmobiliario en el ámbito académico chileno ↳

Marco Antonio Sepúlveda (Santiago de Chile 1963). Profesor titular de pre y posgrado de la Universidad Central de Chile. Socio del despacho "Sepúlveda & Escudero Abogados", especializado en cuestiones inmobiliarias. Egresado promoción CADRI 2009. Presidente de la Junta Directiva de asociación de alumnos CADRI-AE.



Cuál ha sido su experiencia personal con el Curso CADRI?

Magnífica en muchos sentidos. En primer lugar, me permitió profundizar y ampliar mis redes de contacto, tanto en España como en Iberoamérica. Puede parecer superficial partir por esto, pero se trata de un atributo actualmente muy valorado en los cursos de postgrado. Por supuesto, a ello debo sumar muchas amistades que perduran hasta hoy.

Académicamente, no solo tuve el privilegio de aprender de mis profesores, sino, también, de mis compañeros. Todavía recuerdo las charlas inaugurales del primer día en el Colegio de Registradores; la primera a cargo del profesor Luis Díez-Picazo y Ponce de León, y la segunda a cargo del registrador Antonio Pau Pedrón.

También recuerdo las bromas y risas dentro y fuera de clases, respecto de lo cual no me puedo declarar inocente, al igual que las entretenidas actividades que organizábamos fuera de la Universidad Autónoma de Madrid, incluyendo aquellas a las que nos invitaba el Colegio de Registradores; inolvidable.

No puedo dejar de destacar la cercanía del director del curso, el registrador Ángel Valero Fernández-Reyes, y de Maricarmen Pons; en todo momento estuvieron pendientes de nosotros. Merecidamente se ganaron el cariño de todos, siendo injusto olvidar al profesor de la Universidad Autónoma de Madrid, Máximo Juan Pérez García.

Sin exagerar, debo confesar con toda sinceridad que disfrutaba muchísimo asistir a clases, previo recorrido en tren del trayecto de Chamartín a Cantoblanco Universidad.

Tuve la fortuna de formar parte de una promoción excepcional de profesores y alumnos. Entre esos profesores, recuerdo con extraordinario afecto a Juan José Rivas Martínez, a quien sus amigos lo conocíamos como "Hito".

¿Considera que el curso es útil en su función de capacitar a los juristas de los países iberoamericanos en el Derecho inmobiliario registral?

Categoricamente sí. Creo ser un buen ejemplo de ello, ya que dogmáticamente me enriqueció muchísimo, lo que me permitió difundir más decididamente el estudio del Derecho registral inmobiliario en el ámbito académico chileno. Incluso, contribuyó a la publicación de uno de mis libros: "Teoría General del Derecho Registral Inmobiliario" (Metropolitana Edicio-

nes, Santiago de Chile, 2014), el cual contó con prólogos del registrador español y profesor de la Universidad Pompeu Fabra, Nicolás Noguerols Peiró, y del profesor de la Universidad de Chile y miembro de la Academia de la Historia, Bernardino Bravo Lira.

En el curso también se organizan talleres acerca de las novedades legislativas de cada país participante sobre esa disciplina y la exposición de las soluciones adoptadas a problemas comunes, ¿qué importancia atribuye a los mismos?

Ello constituye un *up grade* del programa respecto de cuando yo estudié. Efectivamente, en aquella oportunidad eché en falta un mayor análisis de derecho comparado iberoamericano, especialmente respecto de aquellos sistemas que presentan más diferencias con el sistema español. Precisamente, una característica muy llamativa del Derecho registral inmobiliario es su vocación comparatista, la cual, en palabras de Antonio Pau Pedrón, fue puesta de relieve por Tirso Carretero.

En este contexto considero de gran utilidad el análisis de las novedades legislativas de los distintos países para solucionar aquellos problemas que se puedan presentar en el tráfico inmobiliario, ya que la seguridad jurídica siempre estará expuesta a sufrir fisuras. Por tal motivo, sin restarle importancia al estudio de las fuentes históricas de cada sistema, le atribuyo mayor importancia a la búsqueda de soluciones a los problemas actuales, ya que el Registro no es un fin en sí mismo, sino un instrumento jurídico que ha organizado el Estado para ofrecer seguridad jurídica a los titulares de derechos reales inmuebles y a terceros.

Los programas de estudio deben estar en permanente revisión y actualización, única manera de mantener en el tiempo un alto estándar de calidad. Por lo tanto, de su pregunta

puedo concluir que es precisamente lo que está ocurriendo en el CADRI.

Usted es actualmente el presidente de la Asociación de Egresados del Curso Anual de Derecho Registral CADRI-AE, ¿puede decirnos cuáles son los objetivos de esta y sus proyectos a corto plazo?

Según sus estatutos, CADRI-AE nace a iniciativa conjunta de la comunidad de exalumnos del CADRI y del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, con sede social en Madrid y tiene como principales objetivos: servir de vínculo entre los exalumnos, promoviendo actividades de cooperación, culturales y recreativas entre y para sus asociados; fomentar la labor de los exalumnos en la promoción de las actividades académicas de divulgación, y en la investigación jurídica relacionada con el derecho privado; así como, servir de enlace con las universidades y otras instituciones y organismos internacionales del ámbito de los registros y la cooperación jurídica internacional.

“Sin restarle importancia al estudio de las fuentes históricas de cada sistema, le atribuyo mayor importancia a la búsqueda de soluciones a los problemas actuales”

En el tiempo se han podido cumplir, con gran esfuerzo, algunos de estos objetivos, tales como la publicación en Perú de un Anuario Iberoamericano de Derecho Registral hasta antes de la pandemia del COVID, la organización de congresos internacionales en distintos países iberoamericanos y la vinculación con universidades y organismos registrales. En este contexto, recientemente

se ha suscrito en Chile un convenio de cooperación con la Academia IBERO-REG de formación registral continuada, con el objetivo de contar con un marco de cooperación, colaboración y reconocimiento entre ambas entidades para el desarrollo conjunto de actividades académicas de formación registral.

Me encantaría que pudieran desarrollarse más actividades y mantener otras en el tiempo, pero los recursos humanos y materiales de CADRI-AE son muy limitados.

En lo inmediato, espero que la creación y mantención de la página web se haga realidad, lo que no ha estado exento de atrasos. También estamos planificando un congreso internacional para el año 2026, juntamente con la celebración de nuestra asamblea general. En este sentido, haremos gestiones para asegurar nuestra participación en el XI Congreso Iberoamericano de Derecho Inmobiliario a celebrar el próximo año en la ciudad de Santiago de Chile. Se trata de un congreso que se organiza todos los años en distintos países, en el marco de la “Cátedra UC3M-UCEN de Derecho Inmo-

liario” de las universidades Carlos III de Madrid y Central de Chile, evento internacional que desde un inicio ha contado con el valioso patrocinio del Colegio de Registradores de España al que agradezco esta colaboración. ■

Por Sergio Saavedra

Director de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores

Juan Arrieta Martínez de Pisón

DECANO DE LA FACULTAD DE
DERECHO DE LA UNIVERSIDAD
AUTÓNOMA DE MADRID

El CADRI no solo forma, sino que transforma la mirada jurídica de quienes participan en él



FOTO: MARÍA LÓPEZ JURADO

Decano de la Facultad de Derecho desde el año 2022 a la actualidad, catedrático de Derecho Financiero y Tributario en la Universidad Autónoma de Madrid (UAM) y doctor en Derecho por la UAM (1992), ha desempeñado diferentes cargos de representación y gestión en la UAM tales como vicedecano de Posgrado (2006-2010), y director del Departamento de Derecho Público y Filosofía Jurídica (2010-2013).

Este año se celebra la 25.ª edición del CADRI. ¿Qué balance hace de la evolución del curso desde su novena edición, en que se inició la colaboración de la UAM, hasta ahora y qué logros destacaría especialmente?

El balance no puede ser más positivo. Desde que en 2009 la Facultad de Derecho de la UAM se incorporó como coorganizadora, el curso ha experimentado una consolidación académica que lo ha convertido en un referente en el ámbito del Derecho registral iberoamericano. Se ha conseguido crear un espacio de aprendizaje de altísimo nivel, en el que confluyen tradición y renovación, teoría y práctica. Hoy, la marca CADRI es una

marca de reconocido prestigio. Uno de los logros más destacables del CADRI es la creación de una auténtica comunidad iberoamericana de Derecho registral que, año tras año, sigue creciendo y enriqueciendo el intercambio de experiencias entre España e Iberoamérica.

¿Qué impacto cree que ha tenido el CADRI en la proyección internacional de la Facultad de Derecho de la UAM y en su posicionamiento dentro del ámbito iberoamericano?

Desde hace varias décadas, la Facultad de Derecho de la UAM apuesta por la internacionalización. Las dobles titulaciones con universidades europeas, el elevado número de estudiantes de la

Facultad que cursan parte de sus estudios en universidades extranjeras y el significativo número de estudiantes de universidades de todo el mundo que recibimos en la Facultad, gracias a distintos programas de movilidad internacional, son buena prueba de ello.

El CADRI ha sido y es un elemento más en la estrategia de internacionalización de nuestra Facultad, en particular dentro del espacio jurídico iberoamericano. Gracias a esta colaboración continuada con el Colegio de Registradores, en la que participa profesorado de la UAM, han surgido nuevas oportunidades de cooperación, investigación y movilidad. Además, el estudiantado del CADRI tiene la ocasión de conocer de primera mano la amplia oferta de posgrado de la Facultad (másteres oficiales, estudios propios y doctorado).

¿Cómo valora la aportación del CADRI a la formación jurídica comparada, especialmente en relación con los distintos sistemas registrales que se analizan durante el curso?

El CADRI constituye un buen ejemplo de formación jurídica de Derecho comparado. El estudio del sistema registral español ofrece al estudiantado una visión crítica y estructurada del Derecho registral. La riqueza comparativa del curso no solo favorece una comprensión más profunda de los propios sistemas nacionales, sino que también permite identificar buenas prácticas, desafíos comunes y vías de innovación

normativa e institucional. En este sentido, el CADRI no solo forma, sino que transforma la mirada jurídica de quienes participan en él.

¿Qué mensaje le gustaría transmitir al profesorado y al estudiantado que participan en esta edición del curso, especialmente en un aniversario tan simbólico al cumplir 25 ediciones del CADRI?

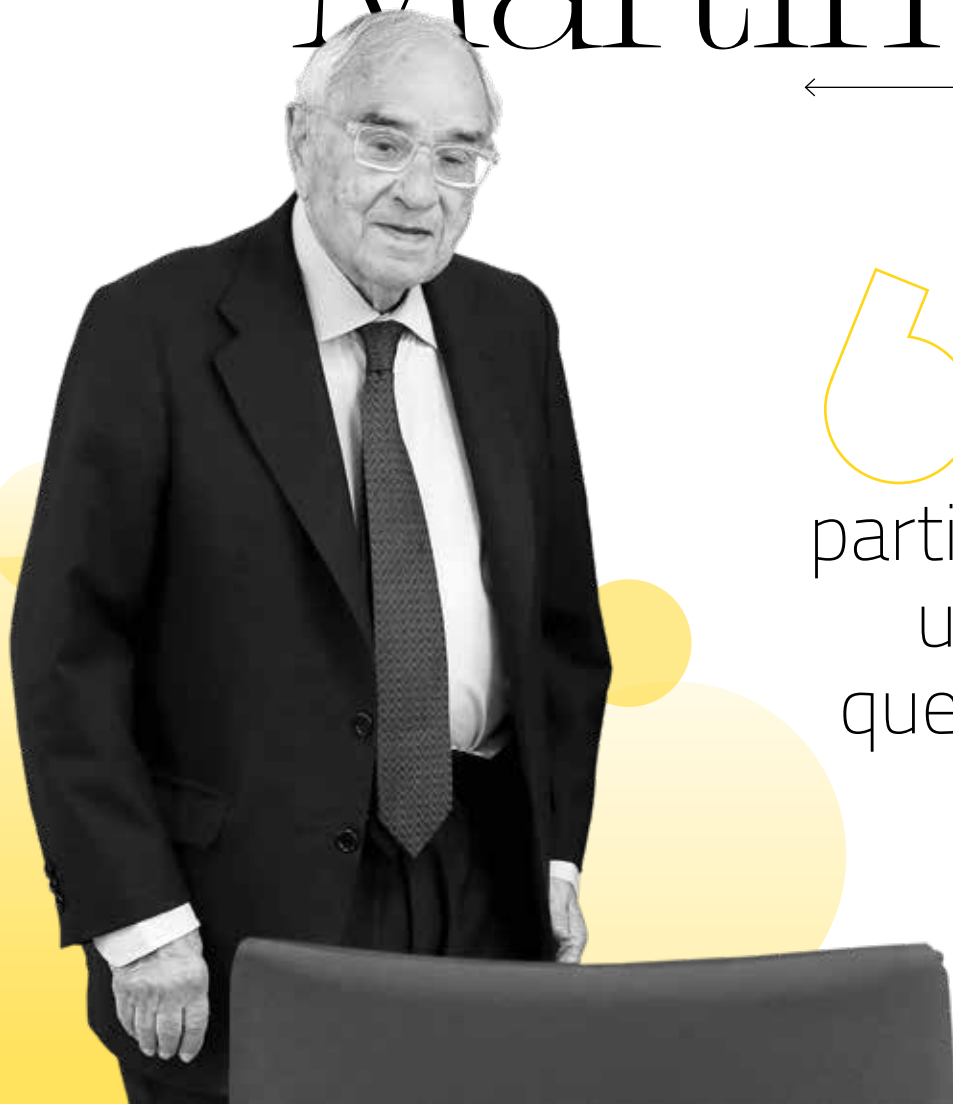
Quiero transmitirles, en primer lugar, mi más sincera felicitación y agradecimiento por formar parte de esta edición tan significativa. Cumplir veinticinco ediciones no es solo motivo de celebración, sino también de reconocimiento al trabajo constante, al rigor académico y al espíritu de colaboración que han hecho posible este recorrido. Al profesorado, mi admiración por su compromiso con una formación jurídica de calidad, abierta y comparada. Al estudiantado, mi invitación a aprovechar al máximo esta oportunidad única de aprendizaje y de encuentro con otros juristas del ámbito iberoamericano. Que esta edición sea, al mismo tiempo, un homenaje al camino recorrido y un impulso hacia el futuro. ■

“Se ha conseguido crear un espacio de aprendizaje de altísimo nivel, en el que confluyen tradición y renovación, teoría y práctica. Hoy, la marca CADRI es una marca de reconocido prestigio. Uno de sus logros más destacables es la creación de una auténtica comunidad iberoamericana de Derecho registral que, año tras año, sigue creciendo y enriqueciendo el intercambio de experiencias entre España e Iberoamérica”

Rodolfo Martín Villa

POLÍTICO Y
EMPRESARIO

Más que un
partido, UCD fue
una empresa
que posibilitó la
Transición



Es posible que, a sus noventa y un años, Rodolfo Martín Villa sea el hombre que atesore una mayor experiencia política en España, pero de lo que no hay duda es de que nadie posee una visión más completa de ella. Comenzó joven, cuando era un estudiante de Ingeniería Industrial y, según él mismo asegura, le eligieron subdelegado de la Escuela un día en que no estaba en clase, y, posteriormente, ostentó responsabilidades políticas en el franquismo, el posfranquismo, la Transición, los Gobiernos de la UCD y también con el Partido Popular. Resultaría agotador enumerar los cargos que ha desempeñado y, sin embargo, su actividad no se ha limitado al ámbito de la política, sino que se ha extendido al mundo de la empresa, desde el Banco de Crédito Industrial hasta Sogecable, pasando por SECEM-Ibercobre o Endesa. En la actualidad, es miembro de número de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas y, además de una insaciable curiosidad, conserva un temple y una agudeza que creo que ayudan a explicar su dilatada permanencia en la primera línea tanto de la vida política como de la empresarial.

Lo primero que quería preguntarte es acerca de la paradoja que supone que tú hayas estudiado en la Escuela de Ingeniería Industrial para ingresar después en el Cuerpo de Inspectores Financieros Tributarios y recalar finalmente en unos ministerios, los de Relaciones Sindicales, Gobernación (luego Interior) y Administración Territorial, que casan mal con tu formación de hombre de ciencias.

Yo cursé el Bachillerato en los Agustinos de León, donde entonces no había Universidad pero sí una Facultad de Veterinaria integrada en la Universidad de Oviedo, por lo que el tribunal para el Examen de Estado, que era lo que posibilitaba el acceso a los centros universitarios, se constituyó en Oviedo y, posteriormente, en León.

En 1952, el tribunal ante el que me examiné estaba presidido por el rector de aquella Universidad, el barbilampiño y treintañero catedrático Torcuato Fernández-Miranda.

En esos años no era extraño que quien acababa el Bachillerato con un buen expediente se encaminase hacia alguna de las Escuelas de Arquitectura o de Ingenieros, por el prestigio social de esas carreras y porque los que se graduaban en las Escuelas Técnicas, salvo en las de Arquitectura e Industriales, tenían la condición de funcionarios de los Ministerios de carácter técnico de los que dependían las Escuelas.

En el transcurso de los años he sido muy consciente de que si para algo no había sido dotado era para la Ingeniería Industrial en su especialidad de Mecánica, mi título profesional.

Al poco de superar el entonces difícil ingreso en la Escuela de Madrid entré en la política, con perjuicio para las calificaciones académicas, y cuando acabé los estudios, quizá para aunar la vocación de servicio público y la prevención ante las incertidumbres derivadas de nombramientos y ceses propios de la política, ingresé por oposición en el Cuerpo de Ingenieros Industriales al servicio de la Hacienda Pública, luego integrado en el de Inspectores Financieros y Tributarios. También por culpa de la política, ejercí no mucho.

¿Cuáles son tus recuerdos de la infancia en León, cómo te influyó estudiar en el colegio de los Agustinos?

Hijo y nieto de ferroviarios, nací en Santa María del Páramo (León), por donde no pasaba el ferrocarril, pero había una oficina ferroviaria en la que trabajaba mi padre y se facturaban productos agrícolas que se distribuían por tren desde una estación cercana. En mi familia siempre nos hemos considerado "gente del carril". Cuando a mi padre le cambiaban de destino nosotros también nos trasladábamos. Vivimos en Venta de Baños, en la Guerra Civil; en El Barco de Valdeorras, Logroño y, finalmente, en León capital.

Tengo un gran recuerdo de la enseñanza de los Agustinos. Estudiar todo el Bachillerato con beca no supuso ninguna discriminación. Los Agustinos, al fin y al cabo de la misma Orden que Lutero, se comportaban ya entonces con un talante abierto en lo relacionado con lo religioso y con sensibilidad ante las desigualdades sociales. Ahora, en la clasificación relativa a la calidad de la enseñanza aquel colegio figura entre los cien mejores de España.

Siempre he mantenido una buena relación con los Agustinos. Tengo el título de "Afiliado" firmado por el actual Papa, León XIV, cuando era el Prior General de la Orden.

Al acabar el Bachillerato te trasladas a Madrid.

Sí, con becas del Sindicato Español Universitario y de la Organización Sindical realicé los estudios universitarios en Madrid y residí en el Colegio Mayor Santa María. En una excursión con el Colegio Mayor Santa Teresa, entonces femenino, conocí a quien desde 1962 es mi mujer, que entonces estudiaba Derecho y luego sacó su oposición. Eran los tiempos del rector de la Universidad de Madrid, hoy Complutense, Pedro Laín.

¿Cómo fue la experiencia en la Universidad?

Cuando preparaba el ingreso y dado que, como he dicho, la mayoría de las Escuelas de Ingenieros eran Escuelas de funcionarios, solo había fuera de Madrid dos de Industriales, en Bilbao y Barcelona, que también tenía Escuela de Arquitectura. En 1957 se emprendió una reforma con la Ley de Ordenación de las Enseñanzas Técnicas, que las adecuó para que formaran profesionales, algo muy necesario en momentos en que se salía de la autarquía y comenzaba la industrialización, primero, y el desarrollo, después.

Aquella Ley suponía una reforma progresista, pero fue muy mal recibida por quienes habían tenido que pasar por el anterior, y muy duro, sistema de ingreso. Cualquier colectivo es reacio al cambio y la experiencia me ha mostrado que cuando se trata de hacer reformas que afectan a estamentos concretos el progresismo está en el Gobierno y el conservadurismo en los afectados. Por lo demás, cuando los cambios conciernen a la

→

"Se tenía claro a dónde llegar, pero no tan claro cómo hacerlo. Unos defendíamos realizar reformas, y otros pedían una ruptura. Hizo de aglutinante una determinación, ampliamente compartida, de evitar enfrentamientos como los que precedieron a la Guerra Civil"

→ Universidad, tan identificada con los progresos, la respuesta también puede ser conservadora.

En aquel conflicto, que motivó protestas y huelgas, está el origen de mi inicio en la política. En una asamblea celebrada en mi Escuela intervine para apoyar la reforma y me quedé casi solo, pero me escucharon con respeto. Y en el curso siguiente me eligieron subdelegado de la Escuela y fui representante estudiantil en la Mutualidad del Seguro Escolar. Fue mi primer cargo.

Cuando muere Franco, ¿estaba clara cuál era la deriva que el país iba a tomar, hacia dónde nos dirigíamos?

A la muerte de Franco casi todo era ya moderno menos el régimen político. La mayoría de la sociedad quería democracia, vivir con los mismos derechos y libertades existentes en países europeos de nuestro entorno.

“La Ley para la Reforma Política es la que posibilita pasar del franquismo a la democracia al establecer que la soberanía nacional reside en el pueblo. Determina que las Cortes sean elegidas democráticamente y abre la puerta a la Constitución”



Se tenía claro a dónde llegar, pero no tan claro cómo hacerlo. Unos defendíamos realizar reformas, y otros pedían una ruptura. Hizo de aglutinante una determinación, ampliamente compartida, de evitar enfrentamientos como los que precedieron a la Guerra Civil. Eso favoreció el “consenso de concordia nacional” por el que abogó el Rey Juan Carlos en su discurso de aceptación de la Corona en la Cortes.

Por lo demás, la sociedad había alcanzado una renta personal que nos había acercado mucho a la de la media de la Comunidad Europea entonces constituida por sus naciones más prósperas. De otra parte, las cifras de estudiantes habían crecido considerablemente en todos los niveles educativos, y es significativo que en 1975 las mujeres superaban el 41% del alumnado de la Universidad.

Hablemos del primer Gobierno después de Franco.

El primer Gobierno de la Monarquía lo constituimos veinte hombres, todos con responsabilidades, mayores o menores, en el franquismo. La diferencia entre nosotros derivaba de la edad. Una mitad había hecho la Guerra Civil, y la presencia en el Gabinete de la otra mitad creo que respondió a la iniciativa del Rey. Las divergencias sobre el calado de las reformas y su rapidez mostraron la dificultad de entendimiento entre el Rey y el presidente Arias Navarro.

Por otro lado, con independencia de las soluciones concretas que se plantearan, el problema era que aquel Gobierno se encontraba cuestionado por su origen y no se le reconocía autoridad para dirigir cualquier cambio. En todo caso, era imposible que las libertades políticas llegaran por reformas en el Fuero de los Españoles ni que las relaciones entre empresarios y trabajadores se resolvieran con modificaciones del Fuero del Trabajo.

¿Cómo se recibió el nombramiento de Adolfo Suárez?

Que el Rey le escogiese fue una decisión que sorprendió a casi todos. Su primer Gabinete fue recibido como un “Gobierno de PNN”, en alusión a los Profesores No Numerarios, con lo que se quería decir que no éramos de primera: demasiado jóvenes.

De sus veinte miembros, cuatro eran militares que habían participado en la Guerra. Los otros dieciséis, no. La mayoría pertenecíamos a diferentes familias políticas del franquismo. No todos habían, habíamos, estado siempre en la democracia, pero siempre habíamos estado todos en la reconciliación.

Ese Gobierno, no democrático, nombrado en julio de 1976, deja un año después, en julio de 1977, una España democrática, sin presos políticos en las cárceles y sin españoles exiliados.

Con ese Gobierno se aprueba la Ley para la Reforma Política.

Es la que posibilita pasar del franquismo a la democracia al establecer que la soberanía nacional reside en el pueblo. Determina que las Cortes sean elegidas democráticamente y abre la puerta a la Constitución.

Recuerdo que Adolfo Suárez convocó un Consejo de Ministros extraordinario a finales de agosto de 1976. Cuando llegó llevaba en la mano unos folios, sin firma: el borrador de la Ley de la Reforma Política elaborado, en mi criterio -hoy bastante generalizado- por Torcuato Fernández-Miranda, que había sido

Rodolfo Martín Villa
y Enrique Rajoy.



“Me resulta hoy difícil de aceptar que en la vida política se pretenda actuar como *nietos de la Guerra Civil* y no como hijos de la *Transición*”

preceptor de don Juan Carlos y entonces era presidente de las Cortes. Las ideas esenciales de lo que había que hacer estaban en aquel borrador.

La Ley quedó aprobada por amplia mayoría en las Cortes franquistas en noviembre de 1976, y en el referéndum celebrado en diciembre tuvo también muy notable respaldo.

La Constitución se elaboró y aprobó con el segundo Gobierno de Suárez.

Al poco de comenzar su mandato, las soluciones que hacían falta en la difícil situación económica y laboral, que no habían podido ser aplicadas por lo que antes he explicado, fueron adoptadas en los Pactos de la Moncloa, firmados por el Gobierno y las fuerzas parlamentarias en octubre de 1977.

Con ese Gobierno, ya democrático porque es resultado de las elecciones de 1977, se aprueba la Ley de Amnistía, pieza clave de la reconciliación y, con participación de todos los grupos parlamentarios, se elabora y aprueba una Constitución de consenso.

Después de todo esto, me resulta hoy difícil de aceptar que en la vida política se pretenda actuar como “nietos de la Guerra Civil y no como hijos de la Transición”.

Te vas de la política activa y regresas a ella sin que pase mucho tiempo.

Cesé en el Gobierno en abril de 1979, y ahora soy el único vivo de los ministros que formaron parte de todos los Gobiernos desde la muerte de Franco hasta la aprobación de la Constitución.

Poco después de dejar el Ministerio del Interior, el entonces presidente del Banco de Bilbao, José Ángel Sánchez-Asaín, al que había conocido siendo yo director general en el Ministerio de Industria, me ofreció presidir una empresa del sector del cobre. En la empresa privada, además de que se llega mejor a final de mes, hay una adecuación entre esfuerzo y resultado, que no abunda en la política.

En septiembre de 1980 Adolfo Suárez me llamó para que volviese al Gobierno como ministro de Administración Territo-

rial. Dada la importancia de lo relacionado con la construcción del Estado de las Autonomías, aceptar ser ministro de Administración Territorial sin ser vicepresidente fue una equivocación, y luego ser vicepresidente con Leopoldo Calvo-Sotelo sin ser ministro de Administración Territorial fue otra equivocación.

Solo estuve siete meses de vicepresidente porque dejé el Gobierno para trabajar como secretario de Organización de UCD, ya en su fase final.

¿Crees que la implosión de la UCD podría haberse evitado?

Más que un partido, UCD fue una empresa que posibilitó la Transición y, al igual que las empresas se disuelven legalmente por cumplimiento de su objeto social, UCD se extinguió tras las elecciones generales de 1982. Creo que lo vieron así quienes votaron.

¿Qué recuerdos tienes de tu posterior experiencia en órganos de gobierno de empresas?

Pasar de las responsabilidades políticas a las empresariales no resultó en exceso difícil. Siempre he pensado que cualquier ministro del Interior puede ser presidente de Endesa. Lo que no me resulta tan claro es que cualquier presidente de Endesa pueda ser ministro del Interior. Quizá sea una apreciación derivada de mi predilección por la política.

He sido y soy partidario de contar con empresas fuertes y competitivas. Por eso, una vez culminada la privatización de Endesa, impulsé su fusión con Iberdrola, que hubiera convertido a la empresa resultante en una *campeona* en un sector estratégico como es el de la energía.

Creo que fue un error la decisión del Gobierno que hizo imposible la fusión. No se dio cuenta de que en sectores estratégicos y regulados el liberalismo económico tiene sus límites.

Lo cierto es que habíamos privatizado Endesa y por errores de otro Gobierno resulta que hoy una empresa pública italiana es su propietaria. ■

Por Enrique Rajoy
Registrador de la Propiedad

Turismo en España: la frágil gallina de los huevos de oro

IGNACIO CEMBRERO

PERIODISTA



Descrita con frecuencia como la segunda potencia turística del mundo, por detrás de Francia, España es en realidad la primera. El año pasado recibió 93,8 millones de turistas mientras que Francia acogió a más de 102. Pero lo que de verdad más importa son los ingresos que generan los viajeros extranjeros. Y ahí España es campeona del mundo con unos ingresos que rondaron los 209.000 millones de euros.

¿Por qué le gana de lejos al país vecino? Porque Francia es ante todo París, donde las estancias del turista son cortas, y porque es además un país de tránsito por el que pasan en coche millones de turistas que apenas se paran y gastan en su periplo rumbo a España o Italia. La duración media de las estancias es de 3,3 días. En España son más largas (5,5 días) y el gasto medio por viaje alcanza casi los 1.400 euros.

Esta estadística turística tiene un lado menos positivo. El peso del turismo en el PIB de España alcanzó el 13,1% en 2024 mientras que en 2019, último año de normalidad antes del Covid-19, fue del 12,3%. Ahora genera nada menos que el 13,4% del empleo. Más de una cuarta parte del crecimiento económico de España el año pasado (3,1%) es achacable al turismo.

España no alcanzará probablemente en 2025 los cien millones de turistas, como algunos vaticinaron, pero el crecimiento se mantuvo en el primer semestre. Llegaron 44,5 millones de visitantes extranjeros, un 4,7% más que el año pasado, aunque el gasto medio por visitante disminuyó un poco. "El turismo mantiene su fortaleza, pero no es indemne a la creciente complejidad e incertidumbre del contexto geoeconómico internacional", señala Exceltur, la principal patronal del sector.

De todas las grandes economías de Europa, España fue la que experimentó en 2020 la mayor recesión a causa de la crisis provocada por el Covid-19. La caída del PIB fue ese año del 11,9%, el doble que la media de la UE. Una década antes (2008/2009) también fue el gran país europeo más golpeado por la llamada crisis de las "subprime", la concesión masiva de hipotecas de alto riesgo.

Un factor que agravó entonces la debacle económica española fue el desmoronamiento del turismo. Cuanto mayor es la dependencia de ese sector, mayor es el impacto de la crisis. Prueba de ello es que en Baleares, la comunidad autónoma más dependiente del turismo, la caída del PIB fue del 21,7% en 2020. En Canarias, la segunda más supeditada al sector, el desplome fue del 18,1%. La renta

per cápita en ese archipiélago se colocó ese año a la cola de España.

Los fondos Next Generation de la Unión Europea, aprobados en julio de 2020, pretenden, entre otros objetivos, que las economías europeas sean más resilientes y estén mejor preparadas para futuros desafíos. En España el turismo ha vuelto, sin embargo, a ser la gallina de los huevos de oro y, a juzgar por su mayor peso en la economía, es ahora más ponedora. Quizás no se ha aprovechado suficientemente la era post-Covid para impulsar otros ejes de crecimiento más sólidos.

La Organización Mundial de la Salud ha advertido que una nueva pandemia podría surgir en cualquier momento. Los riesgos geopolíticos son además ahora mayores que hace seis años cuando se propagó el Covid-19. Las caídas del turismo en Egipto, Jordania y, sobre todo, Israel tras el inicio de la invasión de Gaza, en octubre de 2023, lo demuestran. España ha sido un destino alternativo para algunos de los que renunciaron a viajar a Oriente Próximo.

Pero ni siquiera es necesaria una pandemia para que el turismo sufra un revés. Basta para asestarle un golpe con que Ryanair, la compañía aérea que más pasajeros traslada a España, decida suprimir rutas para lograr que las autoridades aeroportuarias (AENA) se dobleguen ante sus reivindicaciones. Diez aeropuertos españoles recibirán menos tráfico de la línea de bajo coste y en dos de ellos (Jerez de la Frontera y Valladolid) no aterrizará ni uno de sus aviones durante la próxima temporada. ■

Los fondos Next Generation de la Unión Europea, aprobados en julio de 2020, pretenden, entre otros objetivos, que las economías europeas sean más resilientes y estén mejor preparadas para futuros desafíos. En España el turismo ha vuelto, sin embargo, a ser la gallina de los huevos de oro y, a juzgar por su mayor peso en la economía, es ahora más ponedora

Eran las cinco de la mañana

PATRICIA ROSETY

PERIODISTA



Seguramente al leer este titular se pondrán ustedes a cantar la canción de Juan Luis Guerra “Visa para un sueño”. Lo que les voy a contar sucedió a las cinco de la mañana, pero no fue ningún sueño, fue una auténtica pesadilla. Les voy a situar, no sucedió en España, fue en República Dominicana, en un pequeño pueblo de 25.000 habitantes, en el este de esa bella isla que comparte con Haití: Santa Cruz de El Seybo, en la provincia de El Seybo. Allí voy de voluntariado en los últimos años, con los dominicos.

En la madrugada del 5 de septiembre, a las cinco de la mañana, sin previo aviso, sin explicaciones, sin ninguna orden y con excavadoras, cientos de policías desalojaron a más de 60 familias dominicanas de sus humildes viviendas, viviendas de hojas de zinc. Las excavadoras entraban en las casas, sin preguntar. Los policías ordenaban que salieran, golpeaban la puerta con sus armas para que lo hicieran de inmediato. Salían con lo puesto, sacaban a los niños de prisa y corriendo y ayudaban a los ancianos. No entendían nada. Estaban durmiendo y les sacaron de sopetón. Las excavadoras no esperaban. Lo destruyeron todo, hasta la iglesia, no dejaron ni la iglesia. Con una media de diez minutos por casa arrasaron las viviendas de estas familias, que se han quedado en la calle.

Llegué a El Seybo a los tres días de este tremendo suceso. Acompañé al misionero dominico Miguel Ángel Gullón a visitar a estas familias. Me encontré con un paisaje desolador, me encontré con la tragedia en vivo y en directo en el barrio de Villa Guerrero, en Los Solares. Bajo los escombros buscaban alguna pertenencia. Se veían restos de muebles, zapatos, ropa o juguetes. También buscaban amparo, amparo que este misionero asturiano les da. Se encuentran como un “pájaro sin nido”.

Pasan los días, pasan las semanas y ningún responsable público les da explicación. Ninguna institución social se interesa por ellos. Ninguna autoridad habla con ellos. Como si no existiesen. Hicieron una caminata para hacerse visibles, “Caminata por la Dignidad”. Recibieron la solidaridad y el apo-

yo de los vecinos, pero nada más. Nos hacemos muchas preguntas, por qué, quién dio la orden, quién gana, si no podían haberlos trasladado a otro lugar... y todas las cuestiones que se les ocurran. Vivían ahí porque el ayuntamiento lo permitió, les permitió construir su humilde vivienda, a la espera de una de las cincuenta casas que construyen en la zona para ellos, o para una gran mayoría. Unas viviendas muy sencillas, pero no hay papeles, no hay nada registrado. No tiene nada que ver con nuestro sistema tan regulado. Ni siquiera quienes tienen una vivienda social al lado del lugar del desalojo tienen su casa registrada, les han dado la vivienda pero no tienen ningún documento que diga que es suya.

Se sienten solos y abandonados en esta isla de la que tenemos la imagen del hermoso país que es. El único apoyo que reciben es el del misionero dominico Gullón, siempre al lado de quien lo necesita, de quien más lo necesita. Dicen que tienen a Dios y a Gullón. Les ofrece el micrófono de Radio Seybo, la radio que dirige, una radio que lucha por la dignidad desde hace 51 años. Ofrece el micrófono también a la población, para que ayude. Dice que no podemos ser indiferentes, que hay que luchar para que haya justicia. Y pide a Dios que perdone a quien “maquiavélicamente” haya tramado esta actuación nocturna.

No nos imaginamos lo que es que te dejen sin casa, y menos de la noche a la mañana, de madrugada, que está prohibido por ley, por la fuerza, sin previo aviso y sin ninguna orden. No lo sabemos. No podemos ponernos en su lugar por mucho que les acompañemos y nos solidaricemos con ellos. Incluso transmiten calma, aunque la procesión va por dentro. Me llamó la atención el caso de Marilyn y César, van a cenar todas las noches bajo el árbol que estaba al lado de su casa. Les da paz. También el caso de Luis, un hombre de 78 años que vive solo, y que se ha quedado allí bajo la única protección del cielo. Vive sobre dos colchones en una cama de madera, tapado por hojas de zinc. No quiere irse, tiene miedo de que le quiten lo poco que tiene. Son ejemplos de resiliencia. Me viene a la cabeza esa canción del Dúo Dinámico... “Resistiré”... ■

Vivían ahí porque el ayuntamiento lo permitió, les permitió construir su humilde vivienda, a la espera de una de las cincuenta casas que construyen en la zona para ellos, o para una gran mayoría. Unas viviendas muy sencillas, pero no hay papeles, no hay nada registrado

María Sebastiá Rangel

AUTORA DEL LIBRO
VOLVER A NACER



No eliges lo
que te va a pasar
en tu vida, pero sí
como vivirlo

Con su capacidad de resiliencia y sus ganas de vivir y luchar, la autora nos habla del sentido profundo de la vida tras sufrir una situación inesperada que trastocó sus planes vitales, y de cómo el camino que imaginamos para alcanzar la felicidad no es necesariamente el que nos acaba llevando a ella.

Cómo era la vida de María antes del 30 de diciembre de 2022?

Después de terminar la carrera de Derecho y ADE, comencé la oposición de jueces, llevaba tres años opositando y mi vida era la típica de un opositor, estudiaba sobre 9 o 10 horas cada

día, y libraba el sábado. Cantaba los temas con mi preparador todos los martes y un viernes de cada dos.

María, el 30 de diciembre de 2022, mientras cantabas temas con tu preparador por video llamada, sufres un derrame cerebral, y es tu preparador el que avisa a tus padres de que algo no va bien, y a partir de ahí se suceden una serie de coincidencias determinantes para salvarte la vida. ¿Qué pasó aquel 30 de diciembre?

Los viernes cantaba *online*, desde mi habitación de casa. Ese día, 30 de diciembre, éramos sobre 15 alumnos para cantar. A las 10:30, me tocó cantar, y mi preparador, Gonzalo López Ebri,

me dijo, "Tema 54 de Penal, Acusación y denuncia falsa", me lo sabía bien, tenía que cantarlo en 12 minutos. Llevaba ya 10 minutos de tema, y estaba contenta con cómo me estaba saliendo, pero en ese momento tuve un fuerte dolor de cabeza y sentí que me iba a desmayar, le dije a mi preparador que me estaba desmayando, y Gonzalo me dijo que me sentase en el suelo para evitar un golpe más fuerte al desplomarme. La cámara del *Teams* seguía conectada. Mis ojos se cerraron y ya no recuerdo nada más. Entré en coma.

Y a partir de aquí empezaron una serie de circunstancias que posibilitaron que yo esté hoy viva. Gonzalo, mi preparador, que también lo fue de mi madre, tenía su móvil y la llamó para decirle lo que había ocurrido. Gonzalo no suele tener el móvil de los padres de sus alumnos, gracias a la llamada inmediata a mi madre, ganamos mucho tiempo que luego fue esencial. También resultó muy importante que mi madre no estuviese en juicios y pudiese atender el teléfono.

Gracias a eso, mis padres llegaron a casa en 15 minutos y me llevaron directamente en coche al hospital, pues la ambulancia no llegaba. A nosotros nos corresponde por zona, el Hospital Doctor Peset, pero mis padres decidieron ir al Hospital Clínico Universitario, que está más cerca de nuestra casa. Después de esto, supimos que el Hospital Peset no tiene unidad de neurocirugía, por lo que probablemente, aunque me hubiesen derivado a otro hospital, no hubiese llegado viva. Al llegar al Hospital Clínico, y tras hacerme un TAC, concluyeron que tenía un derrame cerebral masivo, que no era operable, y me incorporaron al programa de donación de órganos. Pero en este momento también se dio un hecho clave, el neurocirujano que estaba de guardia, Félix Pastor, entró a la sala donde estaban mis padres y mis hermanos y al verlos les dijo "María es muy joven, tiene 26 años, vamos a operar, no les puedo garantizar nada, pero vamos a intentarlo, si tienen fe pónganse a rezar", como había quirófanos libres, me pudieron operar casi de forma inmediata. La valentía de Félix y en general del equipo de neurocirugía, fue clave para que yo siga viva. Como ves, toda una suerte de casualidades, o causalidades, quién sabe, que fueron clave para que yo hoy pueda estar haciendo esta entrevista. Después de casi ocho horas, la operación concluyó y yo estaba viva, aunque estuve veintitrés días en coma y tuve muchas complicaciones que hicieron temer por mi vida.

¿Qué supuso para ti, después de tres años afrontando un proceso tan exigente como

es preparar una oposición, tener que abandonarlo?

Me he ido dando cuenta poco a poco. Al principio, mi verdadera preocupación era que no andaba, no hablaba, no podía comer... en ese momento, mi tipo de vida anterior era secundario, aunque es cierto, que cuando desperté del coma y me enteré de que ya había pasado el examen, me puse a llorar durante todo un día. No obstante, en seguida me di cuenta de que la clave para mi felicidad no era si yo iba a ser o no juez, si no el cariño y amor de mi familia, de mis amigos, el poder recuperar el habla, poder andar, el poder comer por la boca, y tantas otras cosas que sí son más esenciales.

María, siempre firmas tus libros con la frase de no hay límites, ¿qué significa esta expresión para ti?

Para mí es mi lema, mi mantra, porque cuando estaba muy malita, los médicos, enfermeras y sanitarios del Hospital Clínico, me hicieron un video precioso, donde al acabar, se leía una frase que decía, "María tú puedes con todo. No hay límites", y es verdad que esa frase me ha dado mucha fuerza y, además, he podido comprobar que efectivamente, los límites reales, muchas veces dependen de tu actitud.

¿Cuáles fueron los principales desafíos que te enfrentaste en tu recuperación y como logras-te superarlos?

Las dos cosas que más me han costado, que verdaderamente han sido un desafío, han sido el volver a andar y el volver a hablar. Como sabes, la parte que me quedó dañada afectaba al lenguaje, al habla, y también a la movilidad. Los profesionales que me atendieron dudaron que pudiese andar y hablar, y a los tres meses →

"Hay muchas personas que sufrimos situaciones inesperadas, que son una faena, y que te cambian la vida radicalmente, pero que en nuestra mano está amargarnos, o por contra luchar y luchar. Yo siempre digo que estoy aquí para luchar"

→ del derrame cerebral ya podía andar. Por contra, lo del habla, aunque he mejorado mucho, es más largo, y de hecho sigo yendo al logopeda para seguir mejorando.

¿De dónde sacaste la fuerza para afrontar este larguísimo periodo de recuperación?, ¿en qué te apoyaste, María?

Mi apoyo más fuerte ha sido mi familia, mis amigos y también el apoyo de Dios. Mi fe me ha ayudado mucho a mirar hacia adelante, a mirar la vida desde la esperanza. El hecho de estar rodeada permanentemente de toda mi familia, mis padres, mis tres hermanos, mi pareja, mis amigos, me dio muchísima fuerza. Mi habitación estaba siempre abarrotada de gente.

¿Cómo surge la idea de escribir este libro? ¿Cuál es el mensaje principal que quieres transmitir?

En febrero de 2024 mis padres estaban barajando la idea de contar lo que estábamos viviendo en un libro. Justo ese mes, teníamos cita con un neurólogo que nos dio el impulso final para lanzarnos a escribirlo. Lo que quiero transmitir con el libro, es, sobre todo, que la vida nos va a poner momentos malos, pero que a pesar de las dificultades de la vida se puede ser feliz. El dolor es inevitable pero el cómo afrontarlo depende de nosotros.

¿Qué has aprendido María de estos tres años, y que le puedes decir a aquellas personas que están librando un proceso similar al tuyo?

Pues que como he dicho antes, tu no eliges lo que te va a pasar en tu vida, pero sí como vivirlo. Hay



muchas personas que sufrimos situaciones inesperadas, que son una faena, y que te cambian la vida radicalmente, pero que en nuestra mano está amargarnos, o por contra luchar y luchar. Yo siempre digo que estoy aquí para luchar.

En las presentaciones del libro que he ido haciendo, siempre concretaba las claves para la felicidad en cinco puntos:

1. He aprendido a vivir el presente y a disfrutar de cada momento de la vida, cada día, no se necesitan grandes planes para ser feliz, basta con estar rodeada de personas que te quieren.
2. Como decía antes, el estar rodeado del cariño permanente de mi familia, amigos, pareja, me ha dado siempre mucha fuerza. Quizá uno de los principales aprendizajes, es que la felicidad no está en la profesión, los estudios, que, sin dejar de ser importantes, no son la clave, para mí la felicidad pasa por amar y ser amado.
3. Después de todo lo que he pasado, y de cómo estaba al despertar del coma, sin poder hablar, andar, comer, etc., valoro mucho todas esas cosas, a las que antes no daba importancia, y que, tras perderlas, las valoras mucho más.
4. La importancia de luchar permanentemente por mejorar, siempre hay que mantener la esperanza y luchar para que las cosas cambien para mejor. Como ya he dicho, mis médicos me hicieron un video maravilloso donde me decían que yo podía con todo y que no tenía límite.
5. El estar tanto tiempo en un centro de rehabilitación, especializado en daño cerebral adquirido, me ha hecho ver la realidad de una parte de la sociedad que no ocupa portadas de periódicos, ni redes sociales, y que supone la vida diaria de muchas personas con alguna discapacidad. Yo me he sentido muy cuidada allí por mis terapeutas, mi logopeda, mi fisio, etc., pero también, me ha permitido tener un contacto mucho más profundo con enfermos que me han ayudado mucho y que me han permitido que yo también les ayude, sobre todo anímicamente. La satisfacción de sentir que ayudas a otras personas, el recibir mensajes en *Instagram* de sus familiares agradeciéndome el cariño que les doy, es un motor muy importante para la felicidad. En definitiva, dar y recibir amor, es la gran clave. ■

“En seguida me di cuenta de que la clave para mi felicidad no era si yo iba a ser o no juez, si no el cariño y amor de mi familia, de mis amigos, el poder recuperar el habla, poder andar, el poder comer por la boca, y tantas otras cosas que sí son más esenciales”

Por Teresa López

Vocal de la Junta de Gobierno
del Colegio de Registradores

LOS REGISTRADORES Y LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Los Registradores españoles están plenamente comprometidos con la sostenibilidad y el Medio Ambiente.

Los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles suponen un soporte estructural insustituible para su protección. El conocimiento por los ciudadanos y la Administración de la información medioambiental asociada al territorio (calificación urbanística, medioambiental o administrativa), fortalece su defensa, y permite al registrador colaborar activamente en su protección.

A través del Registro de la Propiedad se puede proteger:



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



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



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



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



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



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

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

Homenaje a Luis María Cabello de los Cobos y Mancha

El Colegio de Registradores de España organizó un acto donde se presentó el libro homenaje dedicado a Luis María Cabello de los Cobos y Mancha, registrador de la propiedad y director general de los Registros y del Notariado entre los años 1996 y 2000, fallecido en 2018.

El encuentro estuvo presidido por la que fuera ministra de Justicia en su etapa de director general, Margarita Mariscal de Gante; por Íñigo Méndez de Vigo, ministro de Educación, Cultura y Deporte entre los años 2015 y 2018, y portavoz del Gobierno entre 2016 y 2018; por la decana del Colegio de Registradores, María Emilia Adán y por el secretario de la corporación, José María Ramírez-Cárdenas.

En el salón de actos de la sede colegial se reunieron numerosos compañeros, familiares y amigos junto con destacados representantes del mundo de la Justicia. Entre ellos estuvieron presentes anteriores directores generales de los Registros y del Notariado como Antonio Pau, María Ángeles Alcalá, Javier Gómez Gállico, o la directora general de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente, actual secretaria general para la Innovación y Calidad del Servicio Público de Justicia.

José María Ramírez-Cárdenas destacó en sus palabras que este libro que se presenta “busca recoger parte del legado vivo de un hombre excepcional a través de artículos y ponencias, trabajos de estudios e investigación, además de semblanzas de amigos queridos y familiares que dedicamos este volumen a la memoria de Don Luis María Cabello de los Cobos y Mancha”. Frente al dolor de su desaparición, continuó diciendo, “los libros, las antologías de voces de personas que le quisieron, que celebraron su extraordinario trabajo pueden reportarnos, aunque sucinto, un intenso consuelo, pues nos devuelve las luces de su personalidad, de su calidad humana, su inteligencia y su hondo compromiso con la vocación registral. Este volumen es, terminó diciendo, “un acto de memoria y una señal de gratitud a su extraordinario legado”.

Por su parte Íñigo Méndez de Vigo agradeció la invitación a participar en este acto y señaló que tuvo “el honor y la dicha de conocer a Luis en los aquellos lejanos días



“Luis María tenía una preocupación constante por fortalecer el sistema de seguridad jurídica preventiva para lo cual resultaba imprescindible asegurar la máxima calidad de los servicios prestados por notarios y registradores. En este campo, entre otras medidas, Luis María impulsó la consulta de la información registral a través de Internet”.

Margarita Mariscal de Gante

de los estudios en la Facultad de Derecho en la Complutense en el año 74”. Tras recordar su participación en las primeras elecciones democráticas en la Facultad de Derecho al claustro en compañía de Luis María Cabello de los Cobos, le definió como “una persona seria, responsable y profunda”. También quiso destacar “su sentido de la amistad, su franqueza, su generosidad, su rigor y su profunda fe religiosa”. Luis, dijo, “era una de esas personas en las que podías confiar, a la que podías acudir a pedir consejo, porque te lo daba y era bueno”. El ministro terminó señalando que “este libro es un legado que nos permitirá leer, escuchar la voz de Luis y recordarle siempre”.

VOCACIÓN DE SERVICIO PÚBLICO

En su intervención, Margarita Mariscal de Gante destacó que “la Dirección General de los Registros y del Notariado, nunca ha sido, ni ahora tampoco los es aun cuando ha cambiado de nombre, una Dirección General más. Al ser el centro directivo que

tiene confiada la resolución de los recursos gubernativos sobre las calificaciones registrales, su relevancia y prestigio en el mundo jurídico supera con mucho a los de cualquier otra unidad administrativa”.

En este sentido señaló que “soy testigo directo de la importancia que Luis María Cabello de los Cobos atribuía a esta principalísima función de su Dirección General, que quiso potenciar promoviendo entre las primeras medidas que se llevaron a cabo por iniciativa suya, la creación de diez plazas de letrados adscritos a la dirección general, servidas por registradores y notarios, recuperando así, al menos en alguna medida, la vieja figura de los letrados de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que tanto había contribuido a la calidad y prestigio de la que se denominaba Jurisprudencia Registral y que había sido suprimida en 1984”.

La ministra recordó “la preocupación constante de Luis María por fortalecer el sistema de seguridad jurídica preventiva para lo cual resultaba imprescindible ase-

gurar la máxima calidad de los servicios prestados por notarios y registradores. En este campo, entre otras medidas, Luis María impulsó la consulta de la información registral a través de Internet”.

Entre las funciones legalmente atribuidas a la Dirección General, señaló, “Luis María Cabello de los Cobos prestó una atención muy especial a la vertiente legislativa destacando en este ámbito la elaboración de proyectos tan importantes como los de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles y la Ley de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles. A las anteriores normativas cabe señalar otras de menor rango normativo, pero de gran incidencia como el Reglamento del Registro Mercantil, la Ordenanza del Registro de Bienes Muebles o el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, que tanto destaca la decana María Emilia Adán”.

La ministra concluyó resaltando que Luis María Cabello de los Cobos fue, en definitiva, “un director general de los Registros y del Notariado verdaderamente ejemplar, pero también y más que por esto, merece ser recordado como un excelente registrador, un gran jurista, una persona de extraordinaria inteligencia y vasta cultura y, sobre todo, como un hombre bueno y generoso que siempre puso sus muchas facultades al servicio de los demás”.

VISIÓN DE FUTURO

Finalmente, María Emilia Adán señaló que este libro “trata de traer a la vida jurídica unos artículos que habían permanecido inéditos, y que queríamos compartirlos con todos los estudiosos del Derecho”. Pero hoy más que hablar del Derecho y de los artículos, continuó diciendo, “estamos aquí para honrar a un compañero que tuvo una fecunda vida profesional, y especialmente fecunda fue en su tiempo en la Dirección General de los Registros y del Notariado porque tuvo una visión de futuro que a todos nos gustaría tener, pero que solamente algunas personas la poseen”. Era una persona, dijo, “que creía en la sociedad y que participaba en ella, y esa perspectiva social desde el punto de vista de la Dirección General de los Registros y del Notariado adquiere una relevancia especial porque son dos instituciones cercanas a los ciudadanos y cercanas a la práctica del Derecho”.

En este sentido recordó el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Pro-



piedad de actos de naturaleza urbanística, “que supuso la introducción del urbanismo en el Registro. Hoy que tan preocupados estamos todos por el tema de la vivienda, del suelo, sin este instrumento jurídico no habríamos podido trabajar y ofrecer a la ciudadanía suelo para poder construir”.

Además, señaló la decana, “fue visionario también en la coordinación entre el Estado y las comunidades autónomas, de tal manera que todo lo que él estableció supuso lo que ahora la sociedad demanda, que es la coordinación de las distintas autonomías”. Esa

visión, continuó diciendo, “hizo que desde entonces las comunidades autónomas, los ayuntamientos y el Estado sientan como suyo el Registro y lo consideren como un instrumento para poder desarrollar las políticas públicas, pero también los inversores extranjeros saben que lo que se publica en el Registro es lo que pueden tener en cuenta a la hora de formalizar sus inversiones”.

Esa visión de futuro, continuó Adán, “le hizo trasponer el Derecho europeo de consumidores, que tanto ha dado que hablar últimamente con las cláusulas hipotecarias, y con el apoyo del ministerio a través de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación trató de erradicar las cláusulas abusivas desde los contratos y en su artículo 11 creó el Registro de Condiciones Generales de la Contratación”.

María Emilia Adán concluyó su intervención señalando que “nosotros los registradores, como la sociedad entera, estamos en deuda con Luis María, y no solo porque puso al Registro de la Propiedad, a la Institución Registral, en el sitio que los que trabajamos en ella creemos que se merece, sino que logró convencer a mucha gente de que era un instrumento necesario para resolver los problemas sociales, y lo hizo sin generar conflictos y buscando siempre consensos”.

Para honrar su memoria, el Colegio de Registradores de España también tiene constituido, junto a la Universidad Autónoma de Madrid, un premio anual que lleva su nombre, que reconoce los trabajos que contribuyen a la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, materia a la que Luis María Cabello de los Cobos dedicó también su magisterio. ■

“Los registradores,
como la sociedad entera,
estamos en deuda con
Luis María, y no solo
porque puso al Registro
de la Propiedad, a la
Institución Registral,
en el sitio que los que
trabajamos en ella
creemos que se merece,
sino que logró convencer
a mucha gente de que
era un instrumento
necesario para resolver
los problemas sociales,
y lo hizo sin generar
conflictos y buscando
siempre consensos”.

María Emilia Adán



Reconocimiento de la Asamblea de Decanos al registrador Antonio Tornel

La Asamblea de Decanos, máximo órgano de Gobierno de la Institución Registral, conformada por los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de España y los decanos de los 19 decanatos autonómicos y territoriales, realizó un reconocimiento al registrador Antonio Tornel, director de la revista *Registradores* y del Premio Gumersindo de Azcárate, por su compromiso corporativo, y su labor y entrega al Colegio de Registradores durante los últimos ocho años.

Bajo su dirección, se han publicado durante este tiempo 28 números de la revista *Registradores*, además de cuatro especiales, y por sus páginas han pasado los representantes de las más altas instituciones del Estado y destacados protagonistas del panorama político, jurídico, económico y cultural. La opinión también ha estado ampliamente representada en la publicación con periodistas y analistas de primera línea, junto con juristas, economistas y catedráticos que han expresado su opinión desde los más variados ángulos ideológicos. La revista trata de asomarse a la



Antonio Tornel
y Carlos Celestino.

actualidad política desde una perspectiva institucional, al tiempo que da a conocer diversos aspectos de la actividad registral. Todo ello desde la pluralidad de voces, el respeto y preservando la neutralidad política de la corporación. *Registradores de España* fue galardonada en el año 2023, en la XVI edición de los premios CLABE, con el Premio a la mejor publicación técnica y sectorial.

Por otra parte, en sus quince ediciones celebradas el Premio Gumersindo de Azcárate ha mostrado su vocación de universalidad y ha destacado también por su carácter multidisciplinar, al distinguir a profesionales o instituciones tan importantes del mundo jurídico, político, económico y cultural como el escritor peruano y Premio Nobel, Mario Vargas Llosa; el ex presidente de Brasil, Fernando Henrique Cardoso, la Comunidad Iberoamericana de Naciones, los *padres* de la Constitución, las Cortes Generales, el Tribunal Constitucional, el Ministerio de Justicia, la Real Academia Española, el Consejo de Estado o el Poder Judicial. El acto de entrega de este galardón ha ido aumentando cada año su prestigio gracias a la continuidad, a la excelencia de los premiados y a la asistencia de altas autoridades del Estado, de representantes de las principales instituciones y organismos, y de destacadas personalidades de la sociedad civil, que lo han convertido en un homenaje al premiado no solo por parte de los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, sino de diferentes sectores de la sociedad española.

AGRADECIMIENTO

Durante su intervención, Tornel agradeció a los decanos “un reconocimiento conmovedor por venir de compañeros, que trabajan por el colectivo registral tanto o más que yo mismo y que también me ayudan en mi actividad”, y lo extendió a los miem-

“Con sus 164 años de historia, la Institución Registral goza de una vitalidad que la podría definir como más joven que nunca: es dinámica, moderna, avanza con el tiempo, y desempeña eficazmente su función de garante de la seguridad jurídica. No pretendo quitar el trabajo al jurado de este premio, pero me atrevo a señalar con qué justeza lo merecerían, también, las instituciones que lo otorgan”. **S.M. EL REY**

“LO DIFÍCIL NO ES LLEGAR SINO MANTENERSE”

Antonio Tornel tiene uno de los *currículum vitae* más completos que he conocido. Su formación universitaria, oposiciones obtenidas y cargos desempeñados nos dan una clara visión de su personalidad.

Aún así me atrevería a decir que no es uno de los compañeros más conocidos a nivel corporativo cuando el reducido número de miembros del mismo, hace que los nombres de algunos fluyan de boca en boca.

¿Cuál es la razón? Me atrevería a decir que su carácter sencillo, humilde, dialogante, siempre ponderado. Siempre dispuesto a escuchar y dar solución a los innumerables retos y peticiones que se le plantean.

“Morir de éxito” es un dicho por todos conocido y en su labor de dirección tanto de “Registradores” como premios “Gumersindo de Azcárate” (sobre los cuales no me extenderé por ser de todos conocidos), ha sido capaz de darles forma, desarrollarlos hasta llegar al indiscutible éxito que les corresponde en la actualidad. No han muerto. Los llevó a su máxima expresión.

“Lo difícil no es llegar sino mantenerse” y alcanzada la cima por su muy reconocido afán de trabajo es la referida humildad la que permite seleccionar los contenidos, participantes de toda índole, sin ánimo de brillo personal alguno, lo que le permite ser por todos reconocido y considerar su participación un reconocimiento notorio. “La humildad abrirá más puertas de las que jamás abrirá la arrogancia”.

No sería justo resaltar sin más esa virtud. Para mí, independientemente de su capacidad intelectual indiscutible desde su condición de notario y registrador, hay un par de virtudes, entre muchas, que le acompañan:

- Ser un brillante, pausado, organizado orador. Siempre con tono discreto, sin grandilocuencias, expresando y desarrollando ordenadamente sus pensamientos. Haciendo que sus oyentes se encuentren encantados de su audición y deseando continuar recibiendo los conocimientos que expone en sus intervenciones.

- Ser una persona muy culta, no circunscrita al derecho y donde es capaz de exponer argumentos. Conocimientos no solo en el marco de la Historia (donde es licenciado) sino política, cultura...

Su notable presencia en la Fundación Endesa y en otras entidades culturales son reflejo de dichas capacidades.

Y es que “No hay necesidad de presumir cuando sabes quién eres” (Maxime Lagacé).

Dichos conocimientos, formaciones, aptitudes, se encuentran complementados por dos virtudes que definen su forma de ser, de afrontar la vida:

- Ser enamorado de su profesión, pero también de cualquier actividad que afronta en su vida. Creer en ella, intentar llevarla a su máximo nivel y compartirla con todos los demás por difícil que parezca el reto.

Todos sabemos de la dificultad de exponer el Derecho hipotecario a personas ajenas a este mundo. No es un tema fácil y prodigarse en su divulgación y exposición no siempre es tarea sencilla. Antonio lo consigue. Como enamorado del mismo, siempre está dispuesto a prodigarse con notable éxito en sus tareas divulgativas.

- Amante de la libertad. Cuando tantas virtudes adornan a una persona puede llevarte a indisimulados “egos” donde se pretende ser guía de los demás solo intentando que sean acólitos para seguir su camino.

Pues no, todos los foros donde participa y dirige son “foros de libertad” donde se escuchan, leen, premian diversas ideas y opiniones y donde cabe ser escuchado, leído, siempre con profundo respeto a las ideas y principios democráticos y humanos que inspiran su actuación.

Conocemos al compañero jurista, director, ...pero su parte humana, familiar, ...es fiel reflejo de la primera. Adelanto... me causa admiración... hasta complejo.

Amigo de sus amigos (muy diversos, por cierto), padre ejemplar; su hija Celia, compañera nuestra.

Abuelo entregado a sus cuatro nietos a los que acompaña habitualmente y a los que, desde ya, da lecciones de historia haciéndoles tener a los Reyes Católicos como compañeros de sus diversiones.

¿Cabe más?, Sí.

Dos facetas que acabarán de definir su completa personalidad:

- Futbolista en activo hasta los 65 años. Habiendo formado parte de nuestro equipo colegial y aficionado futbolero con gusto ciertamente exquisito (no podría ser de otra manera).

- Último retazo para completar una personalidad ciertamente completa: canta, toca la guitarra, ... llegando a formar parte de la tuna de la Facultad de Valladolid.

“La prepotencia te hace fuerte por un día. La humildad para siempre”.

Antonio, tú eres un grande, para tu familia, amigos, pero también para tus compañeros que nos honramos y enorgullecemos de tenerte entre nosotros. ■

Por Carlos Celestino Lalanda

En nombre de la Asamblea Decanos

Decano territorial de los Registradores de Tenerife

bro de la Junta de Gobierno del Colegio y, especialmente, a la decana María Emilia Adán “que me nombró para dirigir la revista *Registradores* durante estos casi ocho años y que ha trabajado mucho en los contenidos, que en todo caso han seguido la política colegial en cada momento, y en su difusión”. También dio las gracias tanto a la decana María Emilia Adán como a la decana autonómica de los registradores de Madrid, Belén Merino, por el nombra-

miento como director del Premio Gumersindo de Azcárate, y el apoyo constante para su desarrollo anual, del que hizo un breve recorrido, para terminar su intervención con las palabras que Su Majestad el Rey dedicó a la Institución Registral el día 13 de junio de este año en la entrega del premio al Poder Judicial: “Con sus 164 años de historia, la Institución Registral goza de una vitalidad que la podría definir como más joven que nunca: es dinámica,

moderna, avanza con el tiempo, y desempeña eficazmente su función de garante de la seguridad jurídica. No pretendo quitar el trabajo al jurado de este premio, pero me atrevo a señalar con qué justeza lo merecerían, también, las instituciones que lo otorgan”.

Unas palabras que, a juicio de Antonio Tornel, “resumen, justifican y expresan el acierto de estos ocho años de trabajo de toda la Corporación Registral”. ■

María Emilia Adán, miembro de honor de la Asociación de Comunicadores e Informadores Jurídicos



el de la seguridad, la cercanía y la confianza en las instituciones. Ha sido, en suma, lo mejor que le podía pasar a los registradores en estos tiempos convulsos". Xavier Gil Pecharromán concluyó agradeciendo a la decana en nombre propio y como representante de los periodistas jurídicos, "el nivel de transparencia, rigor y calidad de la información que siempre nos has facilitado, así como la colaboración más allá de lo esperable con nuestra Asociación de Comunicadores e Informadores Jurídicos".

En su intervención, María Emilia Adán manifestó recibir muy agradecida este reconocimiento en nombre sus compañeros, "no tengo palabras para agradecer la generosidad con la que me habéis tratado, pero también con el rigor con el que habéis transmitido nuestros mensajes, aunque no siempre estuviéramos de acuerdo, porque eso es lo que más me ha gustado de vosotros, que sois libres, que sois capaces de diseccionar la realidad y ofrecérmola a todos para que podamos aprender a leerla", afirmó. La decana terminó señalando que "os pediría a ACIJUR y a las otras asociaciones que estáis aquí presentes hoy, que no os dejéis nunca manipular por nadie, que sigáis siendo libres. Y os pido también que tratéis a la nueva junta de gobierno que salga elegida de las elecciones con el mismo cariño que lo habéis hecho conmigo y con mis compañeros". ■

La junta directiva de la Asociación de Comunicadores e Informadores Jurídicos (ACIJUR), a propuesta de su presidente, Xavier Gil Pecharromán, acordó por unanimidad nombrar socia de honor de ACIJUR a María Emilia Adán, decana del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, en atención a los méritos contraídos durante su mandato. En un encuentro celebrado en el Colegio de Registradores, el presidente de la Asociación junto con los miembros de su junta directiva, hicieron entrega a la decana de una placa acreditando esta distinción. El acto de nombramiento tendrá lugar en la próxima edición de los premios ACIJUR.

El artículo 7 de los Estatutos de ACIJUR dispone que su junta directiva podrá nombrar socios de honor a "aquellos que por su prestigio o por haber contribuido de modo relevante a la dignificación y desarrollo de la Asociación, se harán acreedores de tal distinción".

Además del presidente de ACIJUR, asistieron al encuentro



el presidente de la Federación de Asociaciones de Periodistas de España, Miguel Ángel Noceda; la presidenta de la Asociación de Periodistas Parlamentarios y cronista política y parlamentaria del diario El País, Anabel Díez; además de un nutrido grupo de periodistas jurídicos y económicos de los principales medios de comunicación.

El presidente de ACIJUR destacó en sus palabras que "María Emilia Adán ha sido una gran decana del Colegio de Registradores y durante estos años ha

sabido elevar la profesión a un nivel de conocimiento y de respeto social como pocas veces antes se había logrado". Su labor, junto con su Junta de Gobierno, continuó señalando, "ha estado marcada por su vocación de servicio y por la sensibilidad ante las necesidades de cada momento en los días difíciles de la pandemia, en los estragos de la DANA, en los incendios y con la erupción del volcán de La Palma, siempre sabiendo transmitir a la sociedad el mensaje que necesitaba escuchar de los registradores,

El presidente de ACIJUR destacó en sus palabras que "María Emilia Adán ha sido una gran decana del Colegio de Registradores y durante estos años ha sabido elevar la profesión a un nivel de conocimiento y de respeto social como pocas veces antes se había logrado"

La decana del Colegio asiste a la recepción ofrecida por Sus Majestades los Reyes con motivo del Día de la Fiesta Nacional

La decana del Colegio de Registradores de España, María Emilia Adán, asistió a la tradicional recepción con motivo del Día de la Fiesta Nacional ofrecida por Su Majestades los Reyes, la Princesa de Asturias y la Infanta Sofía.

Tras presidir la parada militar, la Familia Real se trasladó al Palacio Real para la recepción a la que la Infanta Sofía acudió por primera vez tras haber cumplido la mayoría de edad y en la que la princesa de Asturias vistió, como alférez, el uniforme de gala del Ejército del Aire y del Espacio.

Como es habitual, la recepción tuvo lugar en el Salón del Trono, por donde pasaron a saludar a la Familia Real los máximos representantes de los poderes del Estado, miembros del Gobierno, presidentes de las comunidades autónomas y de los parlamentos autonómicos, de los partidos políticos con representación parlamentaria, así como de la sociedad civil.

A la recepción asistieron este año más de medio centenar de alcaldes de los municipios de las zonas afectadas por la DANA del 29 de octubre



Sus Altezas Reales la Princesa de Asturias y la Infanta Sofía, y María Emilia Adán.

del pasado año en la que se perdieron 229 vidas, que fueron invitados por Sus Majestades los Reyes. ■

Los registradores galardonados por el Comité Europeo de Derecho Rural

La presidenta del Comité Europeo de Derecho Rural, Esther Muñiz, hizo entrega a la decana del Colegio de Registradores, María Emilia Adán, de un diploma acreditativo con mención especial al mérito por el apoyo de los registradores a las iniciativas de Derecho agrario. El acto tuvo lugar en el curso de la inauguración del XXXII Congreso Europeo y Coloquio de Derecho Agrario que se celebró en Burgos.

María Emilia Adán participó en la inauguración del Congreso y en sus palabras expresó la necesidad de realizar un debate para saber qué se puede aportar a las actua-



Esther Muñiz y María Emilia Adán.

les estructuras jurídicas para ayudar a resolver los problemas del mundo rural, en un momento en el que la legis-

lación se encamina al mundo urbano.

Además, en su intervención la decana del Colegio de Registra-

dores se refirió a los incendios que han afectado con especial virulencia a Castilla y León, y resaltó el apoyo que los registradores están ofreciendo a los ciudadanos afectados, facilitando notas simples gratuitas para que puedan acreditar su propiedad y recibir las necesarias ayudas para reconstruir.

Adán solicitó que la tierra afectada por los incendios no se utilice para la especulación inmobiliaria y animó a trabajar conjuntamente para que esas tierras vuelvan otra vez al ámbito rural. Del mismo modo reivindicó el Registro de la Propiedad como solución a los problemas actuales del Derecho agrario. ■

El Colegio de Registradores en el X Encuentro de empresas multilatinas

La Universidad Internacional Menéndez Pelayo (UIMP) acogió un año más el *Encuentro de empresas multilatinas*, que en su X edición reunió a líderes institucionales, empresariales y académicos para abordar la integración, el desarrollo sostenible y la proyección global de Iberoamérica con el objetivo de fortalecer lazos económicos, sociales y culturales entre Europa y América Latina.

Durante las jornadas se abordaron temas como el panorama económico y las reformas estructurales en América Latina; el papel de la seguridad como pilar para la inversión; la igualdad de género en el liderazgo empresarial; y el potencial de la cultura, el deporte, el turismo y la educa-



ción como motores de unión y desarrollo.

Tras la inauguración, en la que participaron el secretario general Iberoamericano, Andrés Allamand; el vicepresidente de la Fundación ICO, Antonio Cordeiro; la presidenta de la Fundación Iberoamericana Empresarial, Trinidad Jiménez; y la vicerrectora de la UIMP, Matilde Carlón, se desarrollaron las ponencias y las mesas redondas.

En una de ellas, *La seguridad en América Latina, marco necesario para la inversión*, la decana del Colegio de Registradores, María Emilia Adán, participó como moderadora en un interesante debate sobre el importante papel de la seguridad jurídica para el crecimiento y la promoción de las inversiones, en el que participaron el director de Relaciones Internacionales del Colegio, Sergio Saavedra; el director

de Relaciones Institucionales del BBVA, John Rutherford; el director general del Servicio de Estudios MAPFRE Economics, Manuel Aguilera; el director de Asuntos Públicos de Iberdrola, José Manuel Rodríguez y la directora de Relaciones Institucionales Global de Telefónica, Natalia Moreno.

Este encuentro, organizado en colaboración con la Fundación Iberoamericana Empresarial (FIE), de la que el Colegio de Registradores es patrono, la Secretaría General Iberoamericana (SEGIB) y la Secretaría de Estado para Iberoamérica, el Caribe y el Español en el Mundo, se ha consolidado como un espacio clave para el análisis estratégico de las oportunidades y desafíos que afronta la región. ■

Entregado el Premio para Jóvenes Juristas Fundación Registral



El Patronato de la Fundación Registral, entidad que desde hace casi medio siglo promueve el estudio del Derecho Registral y el sostenimiento económico de los aspirantes a registradores, premia anualmente a

los mejores Trabajos de Fin de Grado relacionados con la materia y defendidos en universidades españolas.

El Premio para Jóvenes Juristas Fundación Registral recayó en su segunda edición en Karine Dumont Pujol, graduada en

Derecho por la Universidad de Valencia, por su trabajo *"El acceso al Registro Civil español de los nacidos por contrato de gestación subrogada"*.

Con este premio el patronato de la Fundación pretende impulsar los estudios

universitarios y de apoyo al ecosistema académico nacional relacionado con el Derecho Registral. Además de con una cantidad económica, el premio está dotado con una beca durante dos años para los cursos que organice la Fundación y con la promoción de la publicación del trabajo en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, con mención del profesor que lo haya dirigido, según conste en el certificado expedido por la Universidad.

Con esta iniciativa se da continuidad a la labor histórica de la Fundación Registral, también dedicada a la promoción de formación para expositores que no han aprobado o al impulso de becas para opositores, lo que permite que más del 15% de los nuevos registradores aprueban con beca. ■



Los 46 registradores de la última promoción juraron o prometieron su cargo

Los cuarenta y seis integrantes de la nueva promoción de registradores juraron o prometieron sus cargos en un solemne acto presidido por el ministro de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, Félix Bolaños, que estuvo acompañado por Manuel Olmedo, secretario de Estado de Justicia; Sofía Puente, secretaria general para la Innovación y la Calidad del Servicio Público de Justicia; Ester Pérez, directora general de Seguridad Jurídica y Fe Pública y María Emilia Adán, decana del Colegio de Registradores de España.

La promoción está compuesta por 27 mujeres y 19 hombres, un 58,70% y un 41,30% respectivamente, lo que consolida una tendencia que apunta al perfil medio de una mujer de entre 29 y 30 años, que ha preparado la oposición durante seis años y que ha logrado la plaza en segunda convocatoria.

Por su origen, hay representantes de once comunidades autónomas, destacando los que proceden de Andalucía, seguidos de los de Murcia y los de la Comunidad Valenciana, que conjuntamente aglutinan más de la mitad de los aspirantes presentados.

En sus palabras, el ministro felicitó a los 46 nuevos registradores y al Tribunal de la oposición por garantizar un proceso selectivo exigente y justo que premia



FOTO: MARÍA LÓPEZ JURADO

La promoción está compuesta por 27 mujeres y 19 hombres, un 58,70% y un 41,30% respectivamente, lo que consolida una tendencia que apunta al perfil medio de una mujer de entre 29 y 30 años, que ha preparado la oposición durante seis años y que ha logrado la plaza en segunda convocatoria.

la excelencia. Además, recordó a quienes han superado las oposiciones que, a partir de ahora, serán garantes de la seguridad jurídica y tendrán un papel clave en la protección de los derechos de los ciudadanos. También reconoció el trabajo que están haciendo los registradores en el Registro Único de Alquiler Turístico.

La decana del Colegio de Registradores, en su discurso, se dirigió a los nuevos registradores a los que dijo: sois servidores públicos y la humildad debe ser el modo de acercaros a los otros, para detectar las necesidades a las que podéis y debéis dar respuesta desde el ejercicio profesional. ■



40 aniversario de la promoción de 1985

Los integrantes de la promoción de registradores de 1985, la más numerosa en la historia de la corporación compuesta por 100 aspirantes, se volvieron a reencontrar en un acto organizado por el Colegio de Registradores para conmemorar el 40 aniversario de su ingreso en el Cuerpo de Registradores.

Terminadas las oposiciones que fueron convocadas por

resolución de 19 de julio de 1984, y en vista de la propuesta formulada por el Tribunal examinador, el BOE del 12 de febrero de 1986 hacía público el nombramiento de los aspirantes.

El Tribunal calificador estuvo compuesto por Ángel Lucini Casales, presidente; Luis Infante Sánchez-Torres, Juan Bautista Fuentes López y Juan Sarmiento Ramos, voca-

les; Amalio Menéndez Loras y José Feo. Mateu Isturiz, notario y abogado del Estado respectivamente; y Javier Manuel Navarro González, secretario.

El 10 de mayo de 1986 el BOE recogía la resolución de 21 de abril de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, donde se publicó el Registro de destino de los aspirantes.

La jornada comenzó con una misa celebrada en la Iglesia de San Jerónimo el Real de Madrid, para continuar con una visita guiada por las salas del Museo del Prado. Posteriormente tuvo lugar un acto celebrado en la sede del Colegio de Registradores, presidido por la decana María Emilia Adán, que en sus palabras agradeció a los integrantes de la promoción lo importante que han sido en su

Registradores de la promoción del 85

Damián Antonio Canals Prats
María Mercedes Barco Vara
Enrique García Sánchez
María Angustias Lidueña Gómez
Rosa Juana López-Gil Otero
Fernando de la Puente Alfaro
Carmen Betegón Sanz
Juan Bris Montes (†)
Antonio Tornel García
José Losada Morell
Rafael Bans Torres
José Carlos Navajas Fuentes (†)
Aurora Galisteo Cano
Joaquín Torrente García de la Mata
Óscar María Roa Nonide
María Victoria Jiménez Bobo
Pilar Martín Moya

Pilar García Goyeneche
María Belén Andújar Arias
Francisco Javier Hernández Rodríguez
Paz Arnal Moros
Germán Rodríguez López
Juan José Jurado Jurado
Francisco Javier Lardies Ruiz
Alicia Valverde Tejada
Juan Jiménez de la Peña
Guillermo Colomar Vicens
José A. Rodríguez del Valle Iborra
Rodolfo Bada Malló
Juan Antonio de la Cierva Carrasco
Federico Sánchez Asins (†)
María Belén Martínez Gutiérrez
Perfecto Blanes Pérez
Eduardo Cotillas Sánchez

Alberto Montes O'Connor
José Angel Gutiérrez García
José A. Jordana de Pozas Gonzálbez
María Concepción Solance del Castillo
María Eugenia Rubies Farré
Margarita Zozaya Casado
María Montaña Zorita Carrero
Luis de Sanmillán y Farnós
Santiago Lafarga y Morell
María Pilar Rodríguez Bugallo
Eduardo Bravo Romero
Lucía Gómez-Millán Lucio-Villegas
Marcial Rodríguez Alonso (†)
José Carrasco Poveda
María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa
Juan Antonio Cartagena Felipe
María Ángeles Díaz Altares



Rosa Juana López-Gil Otero.



Manuel Alonso Ureba.



José María Ramírez-Cárdenas, María Emilia Adán y Javier Navarro.



Integrantes de la promoción de registradores de 1985.

trayectoria como registradora y como máxima responsable de la Institución Registral.

El secretario del Colegio e integrante de la promoción, José María Ramírez-Cárdenas, condujo el acto y pronunció unas palabras en las que rememoró aquellos años. Por su parte, el secretario del

Tribunal calificador en 1985, Javier Navarro, echó la vista atrás recordando algunas anécdotas ocurridas durante el proceso de oposición.

Finalmente, Rosa Juana López-Gil Otero y Manuel Alonso Ureba tuvieron un emocionado recuerdo en sus discursos a los padres y fami-

liares de todos los integrantes de la promoción y a los compañeros fallecidos.

La jornada concluyó con una comida donde los asistentes pudieron departir sobre el pasado, presente y futuro de una profesión a la que han dedicado más de media vida. ■

Margarita María Grau Sancho
María Concepción Molina Serrano
Carmen Maluenda Albert
Nicolás Rodríguez Morazo
Francisco Javier Vallejo Amo
María Mercedes Palencia Alacid
Luis Martín Hernández
María Luz Sánchez-Jáuregui Lázaro
Lydia Estela Blasco Lizárraga
Adoración Reyes Gómez de Liaño Polo
Maria Teresa Mota Edreira
Jesús Alberto Goenechea Alcalá-Zamora
Jaime Sanjuán Jiménez (†)
Juan Francisco Tur Vilas
Antolín Cacheiro Couto
Ricardo Olalla García (†)
Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez

Isabel González Dorrego
Jesús María Duca y López
Miguel Ángel Vallejo Martínez
Juan Carlos Segoviano Astaburuaga
Ricardo Alfaro Roa
Esther Pérez Ruiz
José Manuel Muñoz Roncero
Amalia Machimbarrena Irazusta
Carlos Javier Orts Calabuig
Luis Fernando Pellón González
Manuel Ortiz Reina
Consolación Vieitez de Prado
Hermes Rego Valcarce
José Ángel Cardenal Zubizarreta
María del Carmen Lerma Rodrigo
Mercedes Fernández López
María Belén Menéndez García

Manuel Alonso Ureba
Silvia Núñez Sanz
Florentín Daniel Gil Serrano
Lucía Capitán Carmona
María José Esteban Morcillo
M^a. Cristina Santa-Pau Fernández-Moscoco
José Antonio Utrera Gómez
José María Ramírez-Cárdenas Gil
Juan Enrique Ballester Colomer
Carlos Llorente Birba
Amparo Llorente Ayuso
María Ángeles Galto-Durán Rivera
Gustavo Adolfo Moya Mir
Carlos Nicolás Nogales Colmenarejo
Alfonso Javier Sellés Díaz (†)

Calificación registral de las actas notariales de declaración de herederos abintestato

JUAN CARLOS CASAS ROJO

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD



Se ha planteado en diversas ocasiones cuál es el ámbito de la **calificación registral** de las actas notariales de declaración de herederos abintestato. En el presente caso se aborda su extensión a la **congruencia respecto del grupo de parientes declarados herederos**.

En concreto se trata del siguiente **supuesto**: Se presenta en el Registro una escritura de herencia en la que, habiendo renunciado los hijos herederos, se adjudicaban los bienes a la viuda declarada heredera abintestato. La registradora calificó negativamente por no constar la mención sobre la existencia de **nietos o descendientes o ascendientes** de la causante, con preferencia legal sobre el cónyuge viudo.

Se interpone demanda en **juicio verbal** contra dicha calificación aduciendo el **demandante** que la **calificación se extiende** a materias que no entran dentro de su ámbito, y que no se ha respetado la **voluntad de la testadora**, que no indicó en su testamento que existiría sustitución en caso de renuncia a la herencia por parte de los herederos.

La **Sentencia de 27 de junio de 2025 del Juzgado de Primera Instancia nº 14 de Valencia** desestima la demanda y confirma el criterio de la registradora en un doble ámbito:

a) en el de su **competencia para calificar estos extremos**, de modo que cuando el art. 22 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria (que aún referido a las actuaciones de jurisdicción voluntaria en el ámbito judicial, es aplicable a la función notarial, al haber asumido legalmente estas atribuciones en la esfera sucesoria) señala que “La calificación de los registradores se limitará –entre otros extremos– a la congruencia del mandato con el expediente en que se hubiere dictado” dicha congruencia abarca también la **congruencia sobre el grupo de parientes declarados herederos y la posible alteración del orden previsto legalmente** –R. 2-10-2019, 3-12-2020, 19-1-2022–, es decir, el control registral sobre la congruencia **entre lo que se decide en el procedimiento de jurisdicción voluntaria y la regulación legal**, también alcanza los supuestos de **inclusión correcta o incorrecta de los herederos**, por lo que no ha existido extralimitación en las competencias de la registradora demandada.

b) **en cuanto a la apreciación que hace la registradora, de no haber sido correcta la declaración de herederos por alterar el orden sucesorio previsto en la ley**, ya que al **abrirse la sucesión intestada, debe seguirse el procedimiento previsto legalmente**, que en este caso implica el llamamiento a los **nietos y descendientes**, y después a los

ascendientes (arts. 931 y 935 cc). Conforme al art. 923 cc cuando repudia la herencia el pariente más próximo, heredarán los del grado siguiente por su propio derecho y sin que puedan representar al repudiante. Por tanto, a diferencia de la **sucesión testada**, donde el causante puede disponer sobre los supuestos de la renuncia y sus efectos, y limitar la facultad de suceder por derecho de representación, e incluso someter su sucesión al derecho de representación –R. 5 de julio de 2018, y 2 de febrero de 2023–, si bien en dichos casos la cuestión es cómo debe interpretarse tal disposición testamentaria), **en la intestada**, como es el caso (art. 923 cc) **no cabe aludir a la voluntad del testador** (como pretende el demandante), pues nos encontramos ante efectos derivados directamente de la ley, entre ellos el dato esencialmente relevante que no se sucede por derecho de representación en caso de renuncia. La sucesión testada e intestada se rigen por reglas diferentes. En la primera prevalece la voluntad de la testadora, y en la segunda la regulación legal. ■

La apreciación de la incongruencia en el acta de herederos abintestato por alteración del orden previsto legalmente es materia calificable por el registrador. En la sucesión testada prevalece la voluntad de la testadora, y en la intestada, la regulación legal

Activo concursal gravado con hipoteca por deuda ajena



ÁLVARO JOSÉ MARTÍN MARTÍN

REGISTRADOR MERCANTIL
DE MURCIA

La Sentencia núm. 1.168/2025, de 17 de julio, de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (STS 3593/2025 - ECLI:ES:TS:2025:3593) reconoce al acreedor de una hipoteca constituida por la concursada en garantía de deuda ajena el derecho a recibir el sobrante tras realizarse en el concurso una hipoteca anterior que garantizaba deuda concursal y acordarse la cancelación de cargas posteriores.

Antes de entrar en concurso una sociedad mercantil había constituido hipoteca para garantizar una deuda ajena sobre una finca que había hipotecado previamente en garantía de una deuda propia.

La hipotecante entró en concurso, el administrador concursal incluyó la finca en el activo gravada con la primera hipoteca pero se desentendió de la segunda porque el crédito garantizado no tenía carácter concursal, al no ser deudor personal el concursado.

Como consecuencia, vendida la finca conforme el plan de liquidación en el que se preveía transmitirla libre de cargas, el AC pagó el crédito garantizado con la primera hipoteca, pero se negó a entregar el sobrante al titular del crédito garantizado por la segunda, por no tener carácter concursal.

El acreedor presentó un incidente concursal dirigido a que se le entregara el sobrante, puesto que entendía que, si se quería entregar la finca libre de cargas, había que cancelar también la hipoteca a su favor.

El Juzgado Mercantil rechazó que el demandante tuviera derecho a que se le abonara un crédito, aunque añadió que la segunda hipoteca debería subsistir. La Audiencia Provincial corrigió dicho criterio afirmando que la segunda hipoteca debía de purgarse pero que el remanente que existiera una vez abonado el crédito protegido por la primera hipoteca debía consignarse a favor del titular de la garantía hipotecaria de rango posterior, pese a no estar incluido en la lista de acreedores.

Este es también el criterio del Tribunal Supremo, que reitera lo que dijo su sentencia 259/2020, de 20 de junio:

"La ejecución de la hipoteca preferente tiene como consecuencia principal para el acreedor hipotecario posterior la mutación objetiva de su garantía como consecuencia de un doble efecto paralelo: (i) la transmisión al adjudicatario de la finca libre de cargas posteriores (art. 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2 del Reglamento Hipotecario); y (ii) la consignación de la cantidad que, después de satisfecho el crédito del acreedor preferente, haya sobrado del precio obtenido en el remate

(remanente) y que servirá para pagar el crédito del acreedor posterior, en los términos antes analizados (arts. 672 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

"Expuesto este régimen general, la citada sentencia 259/2020, de 5 de junio, pasó a examinar el régimen concursal. Y concluyó que la Ley Concursal es plenamente armónica con la regulación y doctrina expuestas porque, en lo que aquí es relevante, en caso de concurrencia de varias hipotecas, y para el supuesto de enajenación dentro del concurso de bienes hipotecados, sin subsistencia del gravamen, al fijar el destino del precio obtenido en la enajenación, respeta también el orden de preferencia entre los distintos gravámenes conforme al principio de prioridad registral que determina su rango: «si un mismo bien o derecho se encontrase afecto a más de un crédito con privilegio especial, los pagos se realizarán conforme a la prioridad temporal que para cada crédito resulte del cumplimiento de los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros» (art. 155.3 de la Ley Concursal), que en el caso de las hipotecas voluntarias es conforme al principio de prioridad registral que determina su rango."

Y esta regla general se aplica incluso aunque obligue a satisfacer una deuda de tercero: *"ha de entenderse que incluye al acreedor titular de la hipoteca constituida sobre un bien de la masa activa del concurso en garantía de deuda ajena, aunque no sea propiamente un acreedor del concursado, pues lo relevante es que es titular de un gravamen real sobre un bien de la masa activa del concurso que le otorga una preferencia de cobro sobre lo obtenido en la realización del bien gravado"*.

Si solo hubiera existido la hipoteca en garantía de deuda ajena hubiera procedido lo que indicaba el Juzgado Mercantil (dejar viva la hipoteca por deuda ajena), pero, en este caso, procede aplicar la regla de purga según el rango registral. ■

Antes de entrar en concurso una sociedad mercantil había constituido hipoteca para garantizar una deuda ajena sobre una finca que había hipotecado previamente en garantía de una deuda propia

La anotación preventiva de demanda: garantía procesal y registral

DULCE CALVO

DIRECTORA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA
DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA



La anotación preventiva de demanda es una medida cautelar y, como tal, está destinada a hacer posible la efectividad de la tutela judicial. A través de dicho asiento, de eficacia temporal, se da publicidad de la existencia de un proceso judicial que puede afectar a algún derecho real, evitándose así que aparezcan terceros de buena fe protegidos por la fe pública registral y el principio de legitimación (artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria), deviniendo inatacable su posición jurídica.

Por lo tanto, resulta imprescindible solicitar la práctica de la anotación de demanda en el caso de ejercitar una acción que pudiera tener trascendencia registral. La anotación evita que el fallo resulte estéril, posibilitando su ejecución, impidiendo que surjan terceros de buena fe con los consiguientes efectos de irreivindicabilidad.

Ahora bien, no cualquier demanda puede acceder al Registro. Cuando se trata de pretensiones de naturaleza meramente personal u obligacional, como las reclamaciones de deudas dinerarias, no es posible practicar la anotación de demanda. Así ocurre en el caso de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de junio de 2025, referente a un supuesto en el que se solicita la anotación preventiva de una demanda con base en una sentencia condenatoria al pago de una cantidad a favor de una comunidad de propietarios en concepto de gastos de comunidad no satisfechos.

Asimismo, para tomar la anotación preventiva de demanda es preciso mandamiento o providencia judicial ordenando su práctica con expresión de las circunstancias precisas para la práctica de la anotación (artículos 43, 72 y 73 LH) y cumplimiento del principio de tracto sucesivo (artículo 20 LH).

El Centro Directivo realiza un análisis de este asiento registral, regulado con carácter general en el artículo 42.1º de la Ley Hipotecaria conforme al cual «podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real». Se trata pues de acciones que pueden afectar al contenido del Registro de la Propiedad, admitiéndose incluso en los casos en que la acción, sin ser estrictamente de naturaleza real, puede producir efectos reales de forma directa o indirecta.

En este sentido, se consideran anotables las demandas cuando la acción pretende la resolución de un contrato, la declaración de nulidad de un testamento, o la declaración de indignidad de una persona llamada a una herencia, así como la acción dirigida a la demolición de obras al estado original por infracción de la normativa sobre propiedad horizontal (RR. de 8 de noviembre de 2013, 20 de noviembre y 15 de septiembre de 2017, 25 de marzo de 2021).

En relación con las cuotas en el régimen de propiedad horizontal, el artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal distingue la afección del inmueble respecto al adquirente de un piso o local de la preferencia del crédito de la comunidad de propietarios respecto a otros créditos sobre el mismo bien. En cuanto a esta preferencia del crédito de la comunidad frente a otros créditos, también se ha admitido la constancia mediante anotación preventiva de demanda del carácter real de la misma, siempre que resulte de un procedimiento judicial en el que hayan sido parte todos los interesados. El reconocimiento de este carácter preferente del crédito puede suponer una anteposición en el rango registral y postergación de derechos reales anteriores, de ahí que se admita en este supuesto la práctica de la anotación de demanda que solicite tal pretensión (R. de 23 de noviembre de 2016).

Como prevé el artículo 726.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la práctica de anotaciones registrales resulta procedente cuando “la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución.” Y es que la anotación preventiva de demanda desempeña un papel esencial como mecanismo de protección de litigantes y armonización entre el ámbito jurisdiccional y el registral. Gracias a su función de garantía, evita que actos posteriores inscritos puedan vaciar de contenido la eficacia de una sentencia favorable, alertando a terceros y preservando la prioridad del fallo judicial. Se protege al demandante frente a posibles fraudes, a la vez que facilita el cumplimiento de las resoluciones judiciales.

En definitiva, la anotación preventiva de demanda no solo actúa como una medida cautelar que protege la eficacia del proceso judicial, sino que también refuerza la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Su adecuada utilización permite salvaguardar tanto los intereses de las partes en litigio como la coherencia del sistema registral, constituyéndose en una pieza esencial en la colaboración entre jurisdicción y Registro de la Propiedad. ■

Modificación del órgano de administración de la sociedad: mayoría reforzada

BELÉN LÓPEZ ESPADA

REGISTRADORA MERCANTIL



RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA de 3 de junio de 2025 (BOE N° 158, de 2 de julio) en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles de Santa Cruz de Tenerife, a la inscripción del cese de un administrador mancomunado y el nombramiento de otro de una sociedad mercantil.

SUPUESTO DE HECHO

La Resolución comentada contiene otros dos defectos que no fueron objeto de recurso. Fue el segundo de los defectos el que ahora ocupa este comentario.

Se adopta por la Junta General de la sociedad el acuerdo de nombramiento y cese de un administrador mancomunado, con el voto favorable de participaciones sociales representativas del 51% del capital social y el voto en contra de participaciones sociales representativas del 49% del capital social.

El registrador suspende la inscripción, a la vista del contenido del artículo 16° de los Estatutos sociales inscritos, que establece una mayoría reforzada consistente en el voto favorable de un número de participaciones sociales representativas del 75% del capital social, para determinados acuerdos, entre otros, la “modificación del órgano de administración”. Entiende el registrador que el cese y nombramiento de un administrador mancomunado de la sociedad implica una modificación del órgano de administración, y que, por tanto, dicho acuerdo no puede ser inscrito, porque se ha adoptado sin respetar la mayoría reforzada del 75% que establecen los Estatutos sociales, conforme al artículo 200 del Reglamento del Registro Mercantil.

El notario recurre la calificación porque considera que el acuerdo de cese y nombramiento de un administrador mancomunado no requiere de la citada mayoría reforzada del 75%, sino que basta el voto favorable de la mayoría legal ordinaria prevista en la Ley de Sociedades de capital, para los ceses y nombramientos de administradores. Estima erróneo el criterio del registrador de considerar el cese y nombramiento del administrador como una modificación del órgano de administración. Añade el notario recurrente que tal acuerdo de cese y nombramiento no afecta al órgano de administración, en cuanto a su estructura, sino sólo a su composición concreta, referida a las personas que forman parte del mismo. Y afirma finalmente que de esta forma se vulnera el artículo 223.2 de la Ley de Sociedades de capital.

FUNDAMENTOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL

La Dirección General indica que la redacción dada al artículo 16° de los Estatutos sociales de la sociedad inscritos, tuvo lugar con motivo de una modificación de los Estatutos sociales acordada por unanimidad, que contempló una variedad de acuerdos que exceden de una mera modificación estatutaria, entendiéndose que el enunciado “**modificación del órgano de administración**” tiene mayor alcance y extensión que el simple cambio de sistema de administración. Es justo la interpretación de este enunciado (“modificación del órgano de administración”) donde la Dirección General considera que se haya el quid de recurso planteado.

Considera, por tanto, la Dirección General, que la mayoría reforzada establecida es aplicable tanto al cambio de estructura del órgano de administración, como al cambio de las personas que lo integran, sin modificar el sistema de administración.

Añade que “no tiene sentido que se exija una mayoría cualificada para modificar el sistema de administración, y el *statu quo* prefijado se altere cambiando simplemente las personas de los administradores mediante un acuerdo adoptado por mayoría no reforzada”.

En cuanto a la alegación del notario relativa a que el artículo 16° de los Estatutos sociales inscrito vulnera el artículo 223.2 de la Ley de Sociedades de capital, recuerda la Dirección General que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y, por tanto, nada puede decidirse sobre ello en este trámite del recurso gubernativo.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la calificación registral. ■

Considera la Dirección General que la mayoría reforzada establecida es aplicable tanto al cambio de estructura del órgano de administración, como al cambio de las personas que lo integran, sin modificar el sistema de administración

LO REAL TE MUEVE



Galería
de las
Colecciones
Reales



MUÉVETE, VEN, SIENTE
PATRIMONIO NACIONAL
PATRIMONIO DE TODOS



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, RELACIONES CON LAS CORTES
Y MEMORIA DEMOCRÁTICA



PATRIMONIO
NACIONAL



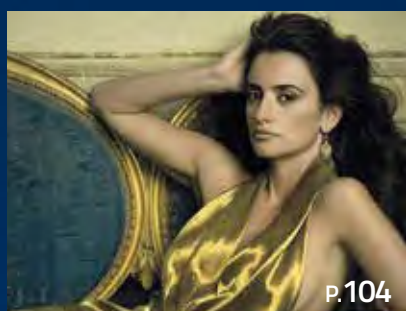
LITERATURA

JESÚS RUIZ MANTILLA

ESCRITOR Y PERIODISTA

“Franco se convirtió en una figura clave del fascismo continental” p.100

EXPOSICIONES



p.104

Wonderland



p.105

Miró y los
Estados Unidos

LITERATURA



JOSÉ CALVO POYATO

HISTORIADOR

“Felipe II es una de las principales víctimas, ni mucho menos la única, de la leyenda negra que labraron sus enemigos” p.106

TEATRO



SERGIO PERIS-MENCHETA

ACTOR Y DIRECTOR
Y PRODUCTOR DE TEATRO

“Para mí, la interpretación es juego y tengo la suerte de haberme podido dedicar toda la vida a jugar”



p.110

FOTO: RUBÉN MARTÍN



Jesús Ruiz Mantilla es escritor y periodista, valga la redundancia, como le gusta decir. Ha ejercido su oficio en el diario *El País* desde 1992, donde publica entrevistas, reportajes y columnas sobre música, cine y libros en diferentes secciones. En 1997 apareció la primera de las numerosas novelas que ha publicado, *Los ojos no ven*, una intriga con el mundo de Salvador Dalí de fondo. Posteriormente con *Gordo* consiguió el premio Sent Sovi de literatura gastronómica, una obra a la que siguieron, entre otras, la trilogía sobre el siglo XX radicada en Cantabria, compuesta por *Ahogada en llamas*, *La cáscara amarga* y *Hotel Transición*, *Contar la música* y *El encuentro*, donde reconstruye una posible conversación entre William Shakespeare y Miguel de Cervantes. En su último libro, *Franco y yo*, cuenta una historia colectiva de caída en el abismo y conquista de la libertad y la democracia, con quienes la vivieron como protagonistas.

continental, una corriente radicalmente europea, con la singularidad de que, al contrario que en Alemania e Italia, lo adoptó como ideología para ejercer el mando, pero lo impuso por la fuerza, ya que los españoles rechazaban esa opción en las urnas con el resultado de cero diputados en 1936 para la Falange en contra de sus aliados doctrinarios, que fueron muy fuertes en respaldo popular en sucesivas elecciones tanto para el partido Nazi como para los fascistas italianos. Después, pese a los intentos de Franco para hacer creer que la aislaba de ese contexto, nunca se mantuvo ajeno a él. En su primera etapa apostó en gran parte por el eje entre Alemania e Italia pese a no comprometerse por entero a formar parte militar del bloque y al finalizar la contienda su obsesión fue establecer alianzas con los vencedores aliados. Eso le resultaba

Las tensiones sociales y el nacionalismo llevaron al mundo a la Primera Guerra Mundial, la revolución rusa y la segunda gran guerra. ¿Esas mismas tensiones son las que llevan a España a la Guerra Civil y la dictadura de Franco?

Sin duda, aparte de otras que hacen de España un caso propicio para el ensayo

o el prólogo de, sobre todo, la Segunda Guerra Mundial. España no estuvo nunca aislada ni fue ajena, ni su idiosincrasia demasiado diferente del resto. Es más, los años previos a la guerra no cabe considerarla como una rareza estrambótica o demasiado singular, tal como muchos nos han querido hacer creer. Franco se convirtió en una figura clave del fascismo

JESÚS RUIZ MANTILLA

ESCRITOR Y PERIODISTA

“Franco se convirtió en una figura clave del fascismo continental”

clave para lo que fue, en verdad, su único programa de Gobierno: mantenerse a toda costa en el poder. Pese a querer aislar a España de las democracias que se impusieron en Europa, mantuvo los acuerdos y alianzas con británicos, franceses y norteamericanos, su política exterior fue completamente activa para tenerlos contentos. Como decía Carrero Blanco, supo mantener el fuerte de su posición estratégica en el contexto de la guerra fría para afianzar el régimen.

¿Qué revelaciones sobre Franco y su régimen le sorprendieron más al acceder a los documentos del archivo de José María Castañé?

El archivo que durante años conformó de manera filantrópica y desinteresada Castañé es una joya sobre la huella de la violencia en el siglo XX que nunca

debió salir de nuestro país. Gran parte de él, pese a que lo ofreció en su día sin querer cobrar un duro al Estado, ha acabado en Harvard. Tuvo el detalle de que los papeles referentes a España acabarían en la Residencia de Estudiantes y ahí siguen. Su generosidad conmigo ha sido la clave del libro y la razón por la que lo he escrito. Los documentos me ayudaron a

conformar de forma fragmentaria un gran mosaico que me hizo comprender más a fondo el franquismo y aporta en el libro un valor documental específico con papeles inéditos hasta el momento. En gran parte, algunos denotan su posición proactiva en todo momento en el contexto internacional. Pero también ayudan a comprender muchas de sus obsesiones al detalle, →





→ como la que mantuvo con los masones o cuestiones relativas a su relación con Primo de Rivera, Juan de Borbón y diferentes líderes autoritarios de la época o materias cotidianas como su sueldo en los meses previos a la guerra. Una joya total.

En su obra, es crítico con quienes fijan el inicio de la Guerra Civil en 1934, pero usted sitúa el final de la Guerra Civil en 1977. ¿Cómo cree que deberíamos entender el período que va desde el final de la guerra hasta las elecciones generales de junio de 1977?

No soy crítico con quienes sostienen el inicio de la guerra en 1934, simplemente no lo considero de ninguna manera como algo históricamente de rigor. Quienes sostienen eso lo hacen de manera torticera para blanquear el golpe de Estado de 1936. Lo de Asturias fue una rebelión agitada desde los círculos de izquierda más radicales para revertir el poder, cierto, pero la República, como poder legítimamente constituido, la arrasó. Lo hizo por la fuerza y con Franco en un papel fundamental que él supo utilizar para afianzar su liderazgo en el ejército. Pero, insisto, se reprimió bajo el paraguas y las decisiones políticas de un régimen legítimamente constituido, como era la república. El ejército cumplió órdenes del Gobierno y la estrategia que impuso el ministro de la guerra, Diego Hidalgo para que la represión fuera brutal. Es justo lo que desarma

“La represión franquista tuvo sus etapas. Fue radicalmente sangrienta y cruel en la posguerra y mantuvo el tono lo suficientemente duro como para que no se le escapara el poder de las manos”

la teoría de quienes sostienen que fue el comienzo de la guerra. Esta se da cuando los militares sublevados deciden revertir el orden constitucional mediante un golpe que eche abajo el sistema. Triunfan en su empeño y deciden emprender una represión que va más allá del final de la contienda militar en 1939. Para mí, por tanto, la guerra termina cuando se produce la reconciliación de todos los españoles mediante las siguientes elecciones

democráticas en 1977 y se reinstaura la soberanía nacional.

Describe la ideología franquista como un "magma escurridizo". ¿Podría explicar más a fondo qué quiere decir con esto y cómo cree que esta caracterización ayuda a entender la naturaleza del régimen franquista?

Franco no tenía ninguna ideología. Adoptó el fascismo por conveniencia y lo impuso ya que los falangistas habían desarrollado una doctrina del mismo para la idiosincrasia española. Pero le daba igual, su poder se basaba en un personalísimo ejercicio del mismo para el que impuso, sobre todo, dos de los rasgos que lo definen: sagacidad y crueldad. Ese magma escurridizo es una mezcla de ideario joseantoniano, ideales tradicionalistas adoptados y un fuerte apoyo de la Iglesia. Fue una fusión ecléctica de extremismos conservadores que caló a la fuerza después en buena parte de los españoles y que hoy continua viva y se manifiesta en opciones fascistas propias del siglo XXI.

¿Cómo cree que la represión franquista evolucionó a lo largo del tiempo, y qué papel jugó el contubernio de Munich de 1962 en la respuesta represiva del régimen?

La represión franquista tuvo sus etapas. Fue radicalmente sangrienta y cruel en la posguerra y mantuvo el tono lo suficientemente duro como para que no se le escapara el poder de las manos. Se suavizó por las alianzas posteriores de los años cincuenta con democracias y se exacerbó por un gran cabreo suyo tras Múnich. ¿Qué pasó allí? Que elementos hasta el momento controlados por él exigieron la apertura a la democracia para integrarse en Europa. Fue el caso de varios monárquicos o de Gil Robles, líder de la CEDA. Eso le dolió y le tocó a fondo porque veía peligrar cimientos en los que había asentado su poder. Los destierros y la eliminación civil de muchos de los que allí acudieron fue blanda con respecto a las penas de muerte que decretaba, pero muy significativa.

En estas mismas páginas entrevistamos al fallecido Santos Juliá, en torno a su obra sobre la Transición, que definió



Jesús Ruiz Mantilla junto a José María Castané, del que el escritor destaca que “su generosidad conmigo ha sido la clave del libro y la razón por la que lo he escrito”.



EN EL MARCO DE LOS ENCUENTROS CULTURALES que periódicamente organiza la revista *Registradores*, recibimos la visita a la sede colegial del escritor y periodista Jesús Ruiz Mantilla, donde firmó ejemplares de su última obra, *Franco y yo*, y departió con los asistentes sobre algunos de los aspectos más destacados del libro. Cabe resaltar la presencia en este encuentro de José María Castañé, empresario y coleccionista, “cuyo archivo, que durante años conformó de manera filantrópica y desinteresada, es una joya sobre la huella de la violencia en el siglo XX”, como señala Jesús Ruiz. Al acto asistieron también, entre otros, la secretaria general para la Innovación y Calidad del Servicio Público de Justicia, Sofía Puente; la directora general de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Ester Pérez Jerez; la directora general para el Servicio Público de Justicia, Verónica Ollé; el director de la Fundación Iberoamericana Empresarial, Miguel Ángel Cortés; el periodista Álex Grijelmo y representantes de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores. ■

como un logro. ¿Como definiría usted la transición española a la democracia?

Ha sido, para mí, el mejor periodo de nuestra Historia, así como la época más bella que hemos vivido colectivamente. Tuvo su violencia y su tensión, pero la determinación colectiva, la elección soberana como pueblo del camino hacia la democracia ha propiciado, de lejos, la mejor época de nuestra Historia en 500 años.

En su trabajo menciona las distintas visiones de Franco y Perón sobre la realidad iberoamericana. ¿Podría explicar más a fondo cuáles fueron las principales diferencias y similitudes entre sus perspectivas y su influencia en la actualidad?

Creo que Perón inventa en su día parte de la naturaleza del autoritaris-

“La Transición ha sido el mejor periodo de nuestra Historia, así como la época más bella que hemos vivido colectivamente”

mo que estamos viviendo ahora. Franco ejerce un fascismo más del siglo XX, mientras que Perón, por su visión de la emoción como arrastre de las masas en la política sienta las bases de algo que estamos viendo actualmente. Lo hicieron también Hitler y, sobre todo, visionariamente, Mussolini, el gran inventor de todo, pero Perón lo contagia con técnicas muy modernas, como las de la radionovela, por medio de su historia con Evita. Un gran embaucador. Franco, en su momento, tal como des-

cribo en el libro, fue muy hábil a la hora de trasladar las técnicas de manipulación popular por medio de los medios de comunicación de la época, con el cine jugando un papel fundamental, la literatura y la prensa del corazón, por ejemplo: su obra *Raza* da cuenta de ello en libro y en la pantalla, así como la utilización de la prensa del corazón para su imagen de abuelo feliz de todos los españoles. ■

Por Antonio Tornel



Wonderland

La Fundación Marta Ortega Pérez (MOP) presenta una muestra sobre el trabajo de Annie Leibovitz, la primera gran retrospectiva en España de la obra de esta aclamada fotógrafa y retratista.

El deslumbrante universo fotográfico de Leibovitz podrá contemplarse en toda su amplitud en una exposición que permitirá sumergirnos en la obra de esta artista, que se ha consolidado como una figura central en la fotografía contemporánea, así como una de las cronistas de la cultura popular más destacadas de los siglos XX y XXI.

Annie Leibovitz estudió pintura en el Instituto de Arte de San Francisco antes de decantarse por la fotografía, disciplina en la que encontró su lenguaje distintivo. Desde sus primeros trabajos para la revista *Rolling Stone* en los años setenta, su obra ha producido algunas de las imágenes más reconocibles de la cultura visual contemporánea, instalándose en un lugar central del imaginario colectivo. A lo largo de su carrera, Leibovitz ha trabajado para medios como *Vogue*, *Vanity Fair* o el *New York Times*, y su obra ha sido objeto de exposiciones en todo el mundo.

Wonderland se organiza en cuatro secciones que nunca antes se habían presentado de forma conjunta en una única muestra, y arranca con sus inicios en la revista *Rolling Stone*, cuando se labró una excelente reputación por sus

retratos íntimos de Bob Dylan, Grace Slick, John Lennon, Mick Jagger o Keith Richards. A continuación le siguen otras dos secciones, *Early Years* y *Stream of Consciousness*, que recorren la evolución de Annie Leibovitz, desvelando cómo fue forjando sus códigos visuales y consolidando una voz narrativa única. En ellas conviven famosos retratos de escritores, intérpretes y artistas visuales junto con imágenes de paisajes, interiores y objetos que revelan la amplitud de su mirada.

La sección final, que da nombre a la muestra y constituye el alma de la exposición, reúne más de un centenar de impresiones, muchas de ellas nunca vis-

tas hasta ahora, además de instalaciones de vídeo dedicadas a su incursión en el mundo del estilo y la moda. Aunque Leibovitz nunca se consideró una fotógrafa de moda, guardó durante años estas imágenes sin saber muy bien dónde situarlas. Con el tiempo entendió que formaban parte esencial de su universo creativo.

La exposición se completa con una película y una publicación creadas especialmente para la ocasión por la Fundación MOP, que incluyen entrevistas con algunas de las figuras que han acompañado a Leibovitz a lo largo de su trayectoria: desde Bruce Springsteen y Patti Smith hasta Gloria Steinem, Karen Elson, Tina Brown, Mary Howard y Phyllis Posnick. ■

Centro MOP. A Coruña

Del 22 de noviembre al 1 de mayo de 2026

La sección final constituye el alma de la exposición, y reúne más de un centenar de impresiones, muchas de ellas nunca vistas hasta ahora, además de instalaciones de vídeo dedicadas a su incursión en el mundo del estilo y la moda



FOTOS: ANNIE LEIBOVITZ

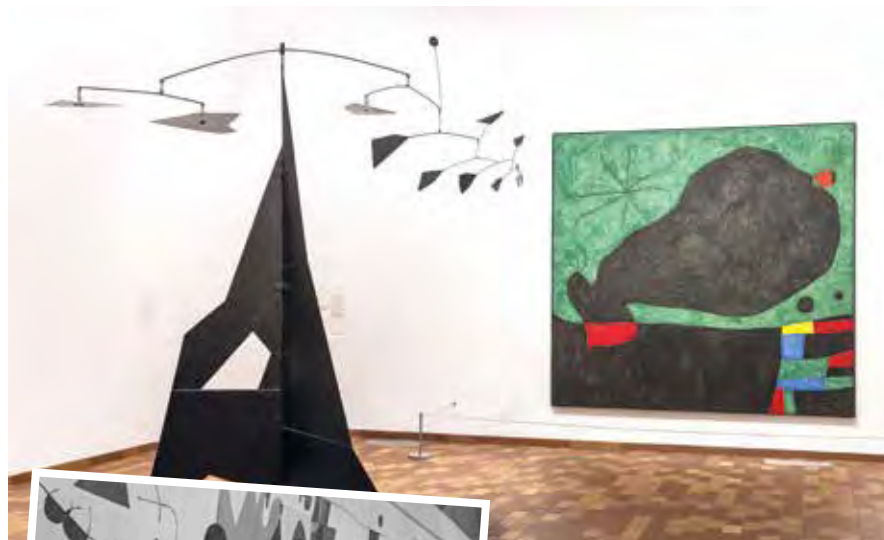
Miró y los Estados Unidos

Coincidiendo con el 50 aniversario de la Fundació Miró y en colaboración con The Phillips Collection de Washington, esta muestra monumental reúne piezas, algunas de ellas nunca vistas en Europa, de los grandes nombres del siglo XX.

La exposición *Miró y los Estados Unidos*, que se podrá ver en la Fundació Joan Miró en Barcelona, profundiza en la relación entre el artista catalán y esta potencia mundial a través de 138 obras de figuras como Louise Bourgeois, Arshile Gorky, Jackson Pollock o Mark Rothko. Se trata de una muestra que da una visión inédita de la obra de Joan Miró y de su relación con los artistas americanos, estableciendo un diálogo intergeneracional entre ellos que evidencia cómo sus prácticas creativas se enriquecieron mutuamente y contribuyeron al desarrollo del arte del siglo XX. Se trata de la exposición más ambiciosa y reveladora que la Fundació ha presentado en años, y llega en un momento tan simbólico como es la celebración de sus 50 años.

La exposición ofrece un diálogo artístico a través del cual Miró interactuó con sus colegas americanos, con una selección de más de 130 obras de colecciones americanas y europeas, así como del propio fondo de la Fundació, tanto de Miró como de una gama de artistas de diferentes generaciones. A través de este intercambio, se reconfigura la comprensión del lugar que ocupa la obra de Miró en la historia del arte, desplazando el foco habitual sobre Francia y situándolo en Estados Unidos como un eje central en su evolución artística.

La muestra no solo propone descubrir cómo Miró conquistó Nueva York, sino cómo Nueva York transformó a Miró. En su primer viaje a Estados Unidos, en 1947, el artista encontró un país que le ofrecía algo imposible en la España franquista: libertad. Esa apertura y energía vital, impregnó su obra



FOTOS: FUNDACIÓ MIRÓ



La muestra no solo propone descubrir cómo Miró conquistó Nueva York, sino cómo Nueva York transformó a Miró

y lo lanzó definitivamente al escenario internacional.

Más allá del valor histórico de la exposición, se propone en ella una reflexión contemporánea: cómo el arte viaja y se transforma, generando de esta forma

comunidades de sentido. Por este motivo, el montaje exhibe las obras como un recorrido de conexiones, pudiéndose observar en las salas, por ejemplo, cómo el taller experimental Atelier 17 de Stanley William Hayter en Nueva York se convirtió en un laboratorio de modernidad, donde coincidieron grandes nombres como Bourgeois o De Kooning; cómo el arquitecto y amigo de Miró, Josep Lluís Sert, actuó de puente para el artista entre continentes; o cómo Alexander Calder y Miró forjaron y mantuvieron una amistad tan fecunda que acabó materializada en fuentes, esculturas y proyectos públicos compartidos.

En el centro de *Miró y los Estados Unidos* se sitúa el periodo determinado por las dos retrospectivas de Miró en Nueva York, en 1941 y 1959, y las siete visitas que el artista hizo a Estados Unidos entre 1947 y 1968, que le permitieron extender conexiones que se remontaban a amistades formadas en la década de 1920 hasta un compromiso continuo que llegó hasta el final de su vida.

Esta exposición, además de ser un homenaje al genio catalán, es una radiografía del momento exacto en que el arte moderno cruzó el Atlántico y cambió para siempre. ■

Fundació Joan Miró. Barcelona
Hasta el 22 de febrero de 2026



JOSÉ CALVO POYATO

HISTORIADOR

“Felipe II es una de las principales víctimas, ni mucho menos la única, de la leyenda negra que labraron sus enemigos”

José Calvo Poyato es uno de los autores españoles más reconocido dentro de la novela histórica. Sus libros se han convertido en un referente para los lectores interesados en este género literario. Su última novela, *Dueños del Mundo*, tiene a Felipe II como principal protagonista, un rey del que Calvo Poyato nos dice que ha querido “dar una imagen que lo aleje de ese *demonio negro del Mediterráneo* como lo tildaron sus enemigos porque es de una falsedad absoluta”.

Como cordobés y lector de sus novelas, en primer lugar, decirle que es un orgullo para mí poder hacerle estas preguntas.

Usted es autor de novelas, ensayos y biografías y desde hace ya muchos años con un gran éxito editorial. ¿Como historiador le preocupa ser fiel a los hechos que narra?

Permítame que, en primer lugar, le dé las gracias por ese orgullo de paisano. Busco ser fiel a los hechos, en el caso de que sea el historiador quien escribe el ensayo o la biografía. En el caso de que escriba una novela me tomo ciertas libertades que como historiador no podría ni debería permitirme. Ahora bien, me parece importante señalar que, al tratarse de novelas históricas, esas

libertades literarias no pueden alterar los hechos. En ese caso la novela, en mi opinión, dejaría de ser histórica. Entre esas libertades está la de introducir personajes de ficción o tramas inventadas, pero ha de procurarse que tengan un encaje adecuado para la época histórica en la que se insertan. Tienen que resultar verosímiles.

También hay muchos novelistas de novela histórica que no son historiadores. ¿Los considera advenedizos o cree que esto es un camino abierto a todos?

Creo que una buena parte de los autores de novela histórica no son historiadores y, como cuando hablamos de novela histórica estamos hablando de literatura, en absoluto es necesario ser historiador para escribir novela.

En modo alguno, pueden considerarse advenedizos. Ese es un camino abierto a todo el que lo desee y se sienta con capacidad para hacerlo. Pienso, incluso, que el hecho de ser historiador puede ser un lastre a la hora de dar agilidad a la novela por aquello de querer profundizar en el acontecimiento histórico con mentalidad de historiador y no tanto como novelista. Al fin y al cabo, estamos hablando de novela.

Con su última novela *Dueños del Mundo*, podría decir que habla con cariño de Felipe II, de su faceta humana y de su compleja realidad, ¿es necesario rescatar al verdadero Felipe II de la leyenda negra?

Felipe II es una de las principales víctimas, ni mucho menos la única, de la leyenda negra que labraron sus enemigos. Esa leyenda ha llegado a otros campos como la ópera *Don Carlo*, de Verdi, en la que Felipe II es presentado como un personaje siniestro. Todo ello ha influido en el imaginario colectivo de los españoles que ven en Felipe II, siempre vestido de negro, que por cierto era el color que impuso como moda —el negro brillante que se tintaba en España—, como un personaje poco atractivo. Era culto, construyó esa monumental obra que es San Lorenzo de El Escorial, mucho más que un monasterio. Su biblioteca es de las más valiosas del mundo, con ejemplares únicos que allí atesoró con la ayuda de Arias Montano y de Ambrosio de Morales. He querido dar una imagen que lo aleje de ese “demonio negro del Mediterráneo” como lo tildaron sus enemigos porque es de una falsedad absoluta. Tampoco fue un santo, pero su nivel moral está muy por encima del de muchos de sus contemporáneos, como Guillermo de Orange, o Catalina de Médicis.

La llamada Unión ibérica que narra la novela con la unión bajo la Casa de Austria de los territorios peninsulares y de ultramar españoles y portu-

ses es un periodo quizá poco conocido de la historia, ¿qué razones existen para ello?

La incorporación de Portugal a la monarquía hispánica, en 1580, es uno de los hechos más brillantes de nuestra historia. Suponía que toda la península Ibérica quedaba bajo el dominio de un mismo rey. El imperio llegó a su cenit porque, como muy bien dice, con Portugal se incorporaban sus extensos dominios ultramarinos. En aquella monarquía no se ponía el sol y los españoles de entonces se sentían orgullosos de ello. Se consideraban dueños del mundo, como dejaron constancia en la moneda que se acuñó con el lema *Non sufficit orbis*. No le hemos dado la importancia que el hecho tiene. Quizá porque esa unión sólo duraría sesenta años y también porque a Portugal, estando tan cerca, los hemos mirado desde España con cierta distancia. Un grave error.

Me ha encantado el mito del “sebastianismo” tras la derrota portuguesa de Alcazarquivir, y cómo se dilató en el tiempo lo que hoy llamaríamos bulo de la no-muerte del monarca Don Sebastián. ¿Fue tan importante en esa época? ¿Y cómo influyó en la restauración de la Casa de Braganza?

La incorporación de Portugal a la monarquía de Felipe II no fue fácil. El proceso deriva de la muerte sin descendencia del monarca lusitano, don Sebastián, en el desastre que sufrió el ejército portugués en Alcazarquivir. Una parte importante del pueblo portugués no quería verse incorporado a aquella



monarquía porque suponía perder su independencia e incluso sus señas de identidad que, por cierto, Felipe II y sus sucesores, respetaron escrupulosamente. Los portugueses se opusieron, incluso con las armas en la mano, por lo que los tercios de infantería, las mejores unidades militares del mundo en aquel momento, entraron en Portugal, a las órdenes de duque de Alba y acabaron con esa resistencia, tras la batalla de Alcántara en que derrotaron al prior de Crato, un bastardo que buscaba ocupar el trono y capitalizó ese rechazo a Felipe II, a quien las cortes portuguesas, reunidas en Tomar, eligieron como rey. Otra forma de resistencia fue difundiendo el rumor de que don Sebastián no había muerto y aparecería para reclamar su trono. Esa leyenda se alimentó desde el púlpito y caló en el alma portuguesa, perviviendo en el tiempo y llevando a algún impostor a hacerse pasar por don Sebastián. Incluso llegaría hasta el →

“La incorporación de Portugal a la monarquía hispánica, en 1580, es uno de los hechos más brillantes de nuestra historia. Suponía que toda la península Ibérica quedaba bajo el dominio de un mismo rey”



“Busco detalles de la vida cotidiana como la indumentaria, la comida, las diversiones, las creencias, la vida en mesones, las posadas, las ventas. Se trata de pequeños detalles que son muy necesarios a la hora de armar la novela”

→ siglo XIX en la literatura. Por ejemplo, Patricio de la Escosura escribió *El pastelero de Madrigal*, sobre un supuesto don Sebastián que era pastelero en Madrigal de las Alta Torres.

Además de sus conocimientos de la historia, ¿cómo se documenta para recrear una novela como la de *Dueños del Mundo* en la que además aparecen muchos temas sociales, culturales e incluso del lenguaje de la época?

Escribir una novela histórica requiere un proceso de documentación -pienso que la documentación, en mayor o menor medida, es necesaria para escri-

bir cualquier novela- yo busco, si puedo, alguna fuente primaria, bibliografía del acontecimiento y de los personajes históricos que van a desfilar por sus páginas. Si puedo me desplazo a los lugares donde acontecieron los hechos. Busco detalles de la vida cotidiana como la indumentaria, la comida, las diversiones, las creencias, la vida en mesones, las posadas, las ventas. Se trata de pequeños detalles que son muy necesarios a la hora de armar la novela. El lector de novela histórica suele estar muy pendiente de esos detalles y ha de procurarse que respondan a la realidad del tiempo que se novela.

Es muy interesante cómo va intercalando junto a los principales acontecimientos históricos una trama de ficción, que tiene incluso tintes detectivescos, ¿quizá es la parte más divertida y a la vez más difícil en la redacción de la novela?

Sostengo, frente a otras opiniones, que escribir novela histórica no es fácil. Un lector amante de la historia quizá conozca el desenlace de la novela. Eso puede hacer que para muchos pierda interés porque ya conoce el final. Por ejemplo, en *La ruta infinita*, donde novelé la primera vuelta al mundo de Elcano, narré una horrible tormenta que zaran-deaba a la nao Victoria, pero el lector sabe que no se hundirá, por muy terrible que sea esa tormenta. La victoria llegará a Sanlúcar de Barrameda. Por eso, una trama de ficción, puede llevar al lector, al tiempo que se desarrollan los acontecimientos históricos, a querer saber cómo concluirá. En el caso de *Dueños del mundo* es la aparición del cadáver de un boticario con fama de alquimista. ¿Quién lo ha asesinado y por qué? Teniendo en cuenta que Felipe II, como muchos de sus contemporáneos, creían que a través de la alquimia metales viles podían transformarse en oro o en plata, ¿hasta dónde llevarán las investigaciones de Diego de Paz?

Usted ha desarrollado en Andalucía una intensa actividad política y en su biografía se habla de usted como expolítico. ¿Es la política una faceta cerrada en su vida?

Esa es una etapa que cerré desde hace dos décadas cuando dimití como diputado en el Parlamento de Andalucía y portavoz del Grupo Andalucista. Dedicué algunos años de mi vida a ello, dejando temporalmente mi actividad como catedrático de Historia en bachillerato, adónde regresé cuando di por terminada aquella etapa. Considero que la actividad en política ha de ser temporal y cuando concluye volver al trabajo que uno desempeñaba con anterioridad. ■

Por Sebastián del Rey

*Director de Relaciones Institucionales
del Colegio de Registradores*

¿Qué significa ser Amigo?

Colabora, contribuye,
forma parte del Museo del Prado



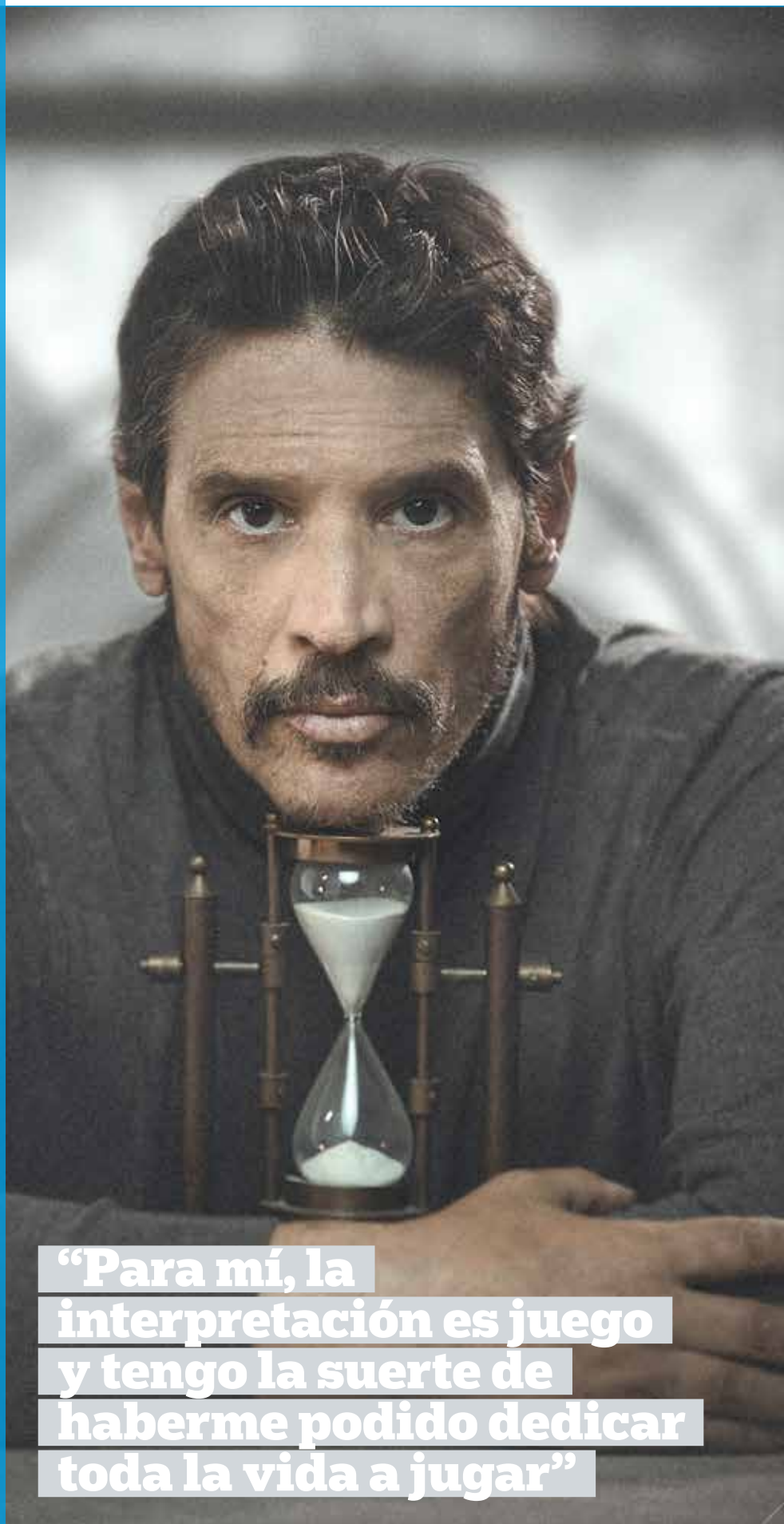
Fundación Amigos Museo del Prado
www.amigosmuseoprado.org

Antonio Joli, *Visita de la reina María Amalia de Sajonia al arco de Trajano en Benevento* (detalle), hacia 1759
© Museo Nacional del Prado. Donación de la Fundación Amigos del Museo del Prado, 2011



ACTOR Y DIRECTOR
Y PRODUCTOR DE TEATRO

SERGIO PERIS-MENCHETA



“Para mí, la interpretación es juego y tengo la suerte de haberme podido dedicar toda la vida a jugar”

FOTO: RUBÉN MARTÍN

Acaba de atravesar un “proceso curativo” de dos años por una leucemia de la que aún se está recuperando, tras un trasplante de médula que le ha devuelto a la vida y ha transformado su forma de mirar las cosas. Sus prioridades han cambiado, pero el teatro sigue siendo esa pasión que le mueve. Le salvó, en la distancia, durante su tratamiento de quimio y ahora vuelve a las salas de ensayo con nuevos proyectos con los que jugar y divertirse para hacernos pensar.

La primera pregunta es obligada: ¿cómo se encuentra?

Estoy sufriendo los efectos secundarios del trasplante de médula. Durante los primeros meses fueron más daños colaterales por el tratamiento de quimio, pero ahora ya tiene más que ver con la EICR (Enfermedad Injerto contra Receptor), que es una enfermedad autoinmune que tenemos los trasplantados. En este caso, las células de la médula ósea que me donó mi hermano no reconocen al huésped, es decir, a mi cuerpo, y lo atacan. Y eso se refleja en mi tejido conjuntivo, lo que me dificulta el movimiento. Pero me doy con un canto en los dientes. Estoy con energía, haciendo muchas cosas y, sobre todo, ESTOY VIVO y puedo contarlo.

Sigue en proceso de curación, pero ha tenido una convalecencia muy prolífica. En este tiempo, ha dirigido varias obras de teatro, ha documentado en vídeo todo lo que ha vivido y hasta ha escrito un libro, ¿es un “culo inquieto” o lo necesitaba para sanar?

Podría decir que ha sido el período más creativo de toda mi vida. Me diagnosticaron leucemia mientras ensayaba *Cielos*, de Wajdi Mouawad, que estrenamos en junio de 2023 en La Abadía, y decidí seguir adelante con los ensayos de *14.4* durante el proceso curativo porque no podía estar quieto. Y, dado que el tratamiento me dejaba hecho polvo, pero revivía cuando empezaba a ensayar, nos pareció interesante documentarlo; documentar cómo la pasión por algo te devuelve a la vida. Y se lo propuse a El Terrat, la productora de Andreu Buenafuente, y les pareció una buena idea, así que en breve tendremos documental.

¿Qué nos va a mostrar ese documental en la pantalla?

Todo el proceso curativo prácticamente desde que empezó. Fueron cuatro meses de grabación, desde febrero de 2024, ya con la enfermedad, pasando por el trasplante de médula y los tratamientos de quimio y radio durante los que ensayaba en la distancia enchufado al gotero, hasta el estreno de *14.4*. Ensayar y grabar el documental durante este proceso me ha servido para curarme, me ha ayudado a atravesar el infierno y no estar tan sumergido en los tratamientos, porque me ha alejado del autocompadecimiento y del miedo y he podido llevarlo con distancia y perspectiva. De hecho, durante el montaje he visto muchas cosas que no recordaba haber vivido y me han sorprendido mucho. Al principio, miraba las imágenes con una objetividad necesaria para poder afrontarlas, me veía como un personaje, pero después me he permitido entrar en la historia, emocionarme y hasta reírme, porque este documental tiene momentos de mucha risa, hasta desternillantes, pese a atravesar un oscuro túnel. Estoy deseando que se estrene y lo vea el público. Estoy feliz de que nos hayan dejado contar nuestra historia a nuestra manera y confío en Mediapro, la coproductora, para moverlo como mejor convenga. Creo que la idea es ir a algunos festivales y después aterrizar en alguna plataforma.

Se ha pasado parte del verano en Nuevo México rodando una película, la primera después de más de dos años, ¿cómo ha sido volver a ponerse frente a las cámaras?

Ha sido la manera perfecta de volver a la vida en el cine. Llevaba más de dos

años sin ponerme frente a la cámara cuando me llaman de la noche a la mañana para sustituir a un actor que se les había caído. Yo estaba con mi familia de vacaciones en L'Hospitalet y me pedían incorporarme al rodaje en tres días en Albuquerque, Nuevo México. Me mandaron el guion y lo primero que valoré es si físicamente podía enfrentarme al personaje, que era nada menos que el antagonista y aparecía en el 90% de las escenas. Vi que era asumible, pero puse un par de condiciones para aceptar: viajar con la familia, porque teníamos una planificación de verano juntos que no queríamos romper, y que todo el equipo de rodaje supiera cuál era mi estado para no tener que estar disimulando en el set. Y la verdad es que me han cuidado muchísimo y me lo han hecho pasar muy bien. *El tigre*, de Tom Segura, es la primera comedia que he rodado en mi vida y es escandalosamente divertida. Rodarla ha sido una maravilla, me costaba aguantarme la risa en las tomas; ha sido como un cariñoso abrazo de mi oficio, un regalazo.

Además, en febrero estrena *Constelaciones* en el Centro Dramático Nacional (CDN), ¿cómo espera que sea su vuelta a las salas de ensayo, su sala de juegos?

Para mí, la interpretación es juego y tengo la suerte de haberme podido dedicar toda la vida a jugar. No he tenido que hacer otra cosa que no fuera actuar o dirigir y, en este sentido, estaba deseando volver a una sala de ensayos, a esa juguetería donde me encuentro con algo que traigo de fábrica y me hace feliz, porque me conecto con la dirección como no lo hago con ninguna otra cosa. Pude hacerlo con *Blaubeeren*, que →

“Estoy con energía, haciendo muchas cosas y, sobre todo, ESTOY VIVO y puedo contarlo”



→ estrenamos el pasado mayo en Avilés, y *Constelaciones* es una nueva oportunidad de echarme otra partida, aunque en esta ocasión quizá me enfrente al proyecto más difícil y ambicioso que he hecho nunca. Es un experimento, un salto al vacío, porque queremos hacer seis versiones del mismo espectáculo, y con mi equipo ya estamos trabajando en ello para conseguirlo y que el viaje sea un disfrute.

Cuénteme algo más de este “salto al vacío” que está preparando.

Constelaciones es una comedia romántica escrita por Nick Payne, que habla del multiverso. Realmente es la historia de una relación de pareja desde que se conocen representada en ocho escenas, donde vamos a poder ver las diferentes opciones que toman los personajes en distintos universos paralelos y hacia dónde les lleva cada una de ellas. Lo ensayo con tres actores y tres actrices, que también son músicos, y en cada función se sorteará qué pareja hace cada función. Una pareja que puede ser mixta o no. Además, los cuatro que no actúen tocarán la banda sonora, que está compuesta exprofeso para la pareja que esté en escena, con lo cual, el público tiene la oportunidad de ver otra función si viene otro día. Será el mismo texto, la misma historia, pero otros actores y otra banda sonora diferente. Hemos querido elevar el tema del multiverso a la enésima potencia y casi metateatralizarlo. Por ello, hacer el *casting* de esta función ha sido muy complicado y es algo que he tenido que hacer durante mi proceso curativo.

Otra cosa que también ha hecho durante este proceso curativo ha sido escribir el libro *730 días: la enfermedad como espejo del tiempo*, en el que habla de este “viaje” y de sus conexiones con el pasado y sus expectativas de futuro, ¿cómo ha sido la experiencia de ponerse frente al papel en blanco y abrirse en canal?

Ha sido muy terapéutico; aunque, cuando me propusieron escribir un libro sobre lo que me estaba pasando, no lo tuve muy claro. No me considero escritor, así que, al principio, no contesté a

las propuestas que me llegaron de dos editoriales diferentes. Además, no quería contar lo mismo que ya estaba contando en el documental, donde hablo de mi proceso curativo. Pero, después, se me ocurrió que podía haber un componente genético, no sólo hereditario, en mi diagnóstico, ya que mi padre y mi abuelo

“El tigre, de Tom Segura, ha sido la manera perfecta de volver a la vida en el cine. Rodar esta comedia, la primera de mi vida, ha sido como un cariñoso abrazo de mi oficio”

habían muerto de cáncer, y, aunque los resultados fueron negativos, empecé a hacerme preguntas, a ahondar en mi pasado, en la historia de mi familia, en mi relación con mi padre... Y en mi cabeza empezó a dibujarse una historia que tiene mucho que ver con las necesidades básicas del ser humano: respirar, beber, comer, descansar, tener un hogar donde echar raíces, conectar con el otro y expresarse; que yo he sacrificado o no he atendido lo suficiente en mis primeros cuarenta y nueve años de vida en favor de la última. Me he volcado en la expresión y con ella me alimentaba, ella me hacía respirar... y así no se puede ir por la vida. Y, como un juego (si no es un juego ya sabes que a mí no me late), me puse a escribir por mi cuenta y, cuando ya tenía treinta páginas con un propósito y una tendencia claras, hablé con ambas editoriales y cerré el libro con una de ellas, pero sin una fecha concreta de entrega. Después, seguí escribiendo sin prisa, cuando me apetecía, cuando sentía la pulsión de hacerlo. Y así existe *730 días*. Acabo de terminar el audiolibro y, por fin, voy a hacer la presentación oficial, que hasta ahora he tenido que ir aplazando. Será el 19 de noviembre, junto a mi querido hermano Juan Diego Botto, en la Sala Mirador.

¿En algún momento has sentido pudor al mostrar partes de tu vida y ciertos sentimientos tan íntimos?

Me he dejado muchas cosas que, quizá, sí me daban más pudor o no sentía el impulso de contarlas. He contado lo que creía que podía ayudar, sobre todo a mis hijos cuando en el futuro lean el libro. He escarbado mucho en mis raíces; tenía que contar cómo viví mi relación con mi padre; y he sentido mucho alivio al poner negro sobre blanco esa historia para poder abrazar al padre que fue y al niño que fui. Es una especie de legado, una guía de cómo viví, que me ha removido para bien; y, en este momento, me importa bastante poco lo que opinen los demás. Ha sido un acto de generosidad hacia los míos y un acto de limpieza hacia mí.

¿Podría ser el principio de su carrera como dramaturgo? Ahora que ya ha





La puerta de al lado (2016).



Una noche sin Luna (2020).



Lehman Trilogy (2018).

FOTO: SERGIO PARRA

EL LUCHADOR

"Estoy aquí. Estoy vivo. Y la vida es la hostia". Así se expresaba Sergio Peris-Mencheta (Madrid, 1975) en su Instagram el 21 de agosto de 2024, meses después de haberse sometido a un trasplante de médula, posible gracias a la generosidad de su hermano Yonyon. Poco más de un año después,

ha publicado un libro sobre su "viaje" y documentado su proceso curativo en imágenes, que en breve verán la luz en forma de documental. Ha vuelto a ponerse delante de las cámaras en su primera comedia cinematográfica y a jugar con su compañía de teatro preparando nuevos montajes en las salas de

ensayo. Es consciente de que no volverá a ser el de antes, que este "viaje" ha transformado su "manera de mirar a la muerte y, por lo tanto, a la vida", pero tiene "ganas de vivir y comerme la vida a bocados". Y, por ello, por "ser un ejemplo humano" durante su enfermedad, acaba de ser reconocido

con la prestigiosa Orden del Mérito Civil y la Asociación Española Contra el Cáncer (AECC) de Marbella le ha concedido el Premio The Fighter "por su contribución normalización del cáncer, visibilizándola públicamente y ayudando a otras personas en el mismo proceso". ■

escrito su primer libro y ha puesto su granito de arena en la dramaturgia de 14.4, ¿se decidiría a escribir teatro?

Me considero un poco dramaturgo, porque trato de adaptar todos los textos que aterrizan en mis manos para llevarlos a mi universo. Cuando los leo, siempre me imagino una puesta en escena. Eso me gusta, reescribiendo es donde me muevo con fluidez. No obstante, mi hermano y yo tenemos la tentación de hacer algo con los escritos de mi abuelo, el padre de mi madre, para contar su apasionante historia, pues él y mi abuela fueron emigrantes exiliados, que vivieron en Rusia y China, y que volvieron a España a principios de los setenta. Pero, a día de hoy, me siento dramaturgo más en la adaptación que en la creación. De hecho, tengo un montón de ideas, que delego en terceros. Ahora mismo, le he pasado una de ellas a Paco Gámez para

un clásico; con José Troncoso también estamos dándole una vuelta de tuerca gamberra a un Shakespeare; y a Esther F. Carrodegua, que es la autora de *Iribarne* y *Supernormales* (que me fascinó esta función), le planteé una idea que tenía en la cabeza y ya la ha escrito. Se llama *La tropa* y es un texto que, probablemente, pongamos en escena en breve, y esto es una primicia. Y con Botto siempre hay ganas de volvernos a juntar para cualquier cosa. Todo eso me tiene muy activo. Además, mantengo una relación epistolar mensual con Stefano Massini, del que he dirigido ya dos obras y voy a dirigir una tercera, *Siete minutos*, cuyos ensayos comenzaremos en septiembre del año que viene, para estrenarse en el Teatro Español, coproducida junto a mi compañía, Barco Pirata. Tengo como 20-25 proyectos en el ordenador esperando ver la luz.

¿Y volveremos a verle de nuevo sobre un escenario y no sólo dirigiendo entre bambalinas?

Uno de esos proyectos de mi ordenador es, precisamente, uno en el que Juan Diego Botto me dirigirá a mí en un texto de José Padilla, pero me estoy tomando mis tiempos; no tanto por el proceso que acabo de vivir, sino porque cada vez me parece más difícil subirme a un escenario. Mi último viaje fue *Lluvia constante* (2014), que compaginé en el Clásico con *Enrique VIII y la cisma de Inglaterra* (2015), y fueron procesos muy bonitos, pero muy duros, porque mis hijos eran muy pequeños y tenía que estar de gira y no me los quería perder. Ahora que son un poco más mayores, tengo ganas de volver, pero sin prisas. ■

Por Gema Fernández
Periodista



Memoria académica de Antonio Maura (1925-2025)

DARÍO VILLANUEVA

EXDIRECTOR DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA

En diciembre de 2025 se cumple el centenario luctuoso de Antonio Maura y Montaner, abogado de éxito, hombre de partidos políticos y de Estado, diputado y vicepresidente del Congreso, ministro de Ultramar, de Gracia y Justicia y también de Gobernación. Finalmente, presidente del Consejo.

Se está generalizando adornar con adjetivos el sustantivo *memoria*. Por eso, no será inoportuno atender a la *memoria académica* de tan destacada figura de nuestra Historia que llegó a dirigir la RAE y la Real Academia Española de Jurisprudencia y Legislación, así como a ser elegido miembro de la de Ciencias Morales y Políticas y de la de Bellas Artes de San Fernando. Se conservan notas manuscritas de su discurso de ingreso nunca pronunciado sobre el tema de la "Propiedad Artística".

Aparte de su fructífero desempeño como director no podría dejar de referirme a su primera gran aportación a la RAE sustanciada precisamente en su discurso de ingreso sobre *La Oratoria*.

En la *Institutio Oratoria* de Quintiliano se mencionan sus tres clases: la epidíctica o demostrativa, la deliberativa y la judicial. Al margen de la primera de ellas, la menos "comprometida" -por así decirlo- de las tres, pues persigue tan solo la ostentación de la maestría expresiva en el tratamiento de asuntos diversos, la segunda y la tercera se centran en los ámbitos de la política y del foro, respectivamente. Y ese era el territorio del prestigioso letrado, luego líder del partido conservador y finalmente académico Antonio Maura.

Teniendo en cuenta la decisión de soslayar la Retórica que la RAE tomó en 1714 para centrarse en las Gramáticas y Diccionarios, su *Oratoria* viene a subsanar, casi dos siglos después, esa laguna. En 1903 el académico mallorquín tenía cincuenta años. En plena madurez, acreditaba ya un merecido prestigio en la profesión que a partir de 1883 simultaneó con su carrera política, iniciada como diputado por Mallorca. Sus intervenciones desde el escaño le granjearon ya el amplio reconocimiento que Pérez Galdós, a la sazón diputado liberal por Guayama (Puerto Rico), suscribía al considerarlo "uno de los oradores más brillantes de la Cámara actual (...) uno de los jóvenes de porvenir más brillante y seguro en la política española".

En la consideración del nuevo académico, era asunto de la máxima trascendencia la Verdad. La transmisión de esta al auditorio dependía, según él, tanto de la integridad del que habla como de su credibilidad. Los receptores de los discursos son muy sensibles a "todo desacuerdo entre lo que se oye y lo que



del orador se sabe y se recuerda". Y este planteamiento se me figura relacionable con un tema de máxima actualidad hoy en día cual es el de la posverdad en política. Cuando los líderes y voceros de los partidos, señaladamente en España, se zahieren incansablemente con la acusación recíproca de mentirosos.

En su contestación a su correligionario, Francisco Silvela comienza definiéndolo como "un gran orador", pero, sobre todo, como persona capaz de trazar "un precioso cuadro de la oratoria moderna, en sus modos de producirse, en la elaboración del discurso, y en la manera de actuar sobre el auditorio". En efecto, en su práctica tanto forense como parlamentaria, y en la teoría que expone en su discurso académico se confirma la consolidación de una nueva oratoria muy diferente de la que venía predominando por aquel entonces en el Parlamento y otros ámbitos.

En la Restauración, los discursos de Antonio Cánovas del Castillo no dejaban de ser criticados por su verbosidad, lo laberíntico y prolijo de sus parrafadas y el recurso a sofismas y argumentaciones oscuras e ininteligibles. Otro tanto cabe decir de dos presidentes de República, Emilio Castelar y Niceto Alcalá Zamora. Del primero de ellos ha pasado al imaginario colectivo de los españoles su pomposa exclamación o *ecfonesis* retórica "Grande es Dios en el Sinaí" con la que replicaba en 1869 a Marterola. Verbosidad o logorrea que no era tampoco ajena a don Niceto.

Contrasta esta vieja retórica con una tradición ya sólidamente asentada en la primera democracia moderna, nacida en el último tercio del siglo XVIII a las luces de la Ilustración. Me refiero, claro está, a la Nueva Nación Democrática que Walt Whitman supo cantar. El contraste puede parecer extremo, pero lo cierto es que en Norteamérica, junto al florecimiento de todos los recursos de la técnica, destaca la fuerza imperecedera de la palabra desde los *founding fathers*.

Cierto que Elvin T. Lim, en *The Antillectual Presidency*, repasa el proceso de decadencia sufrido por la retórica presidencial norteamericana desde George Washington hasta George W. Bush. Hay, sin embargo, en esa trayectoria declinante algunas excepciones, por caso Reagan y Obama. De todos modos, el libro de Lim fue escrito antes de la primera presidencia de Donald Trump, por lo que no pudo examinar esa mina inagotable de prevaricaciones idiomáticas y de posverdad que proporciona el personaje, tanto en sus comunicaciones orales como sus *tuits* en Twitter/X y Facebook. ■



¿QUÉ SIGNIFICA SER AMIGO DE LA BIBLIOTECA NACIONAL?

- Colaborar en la difusión y conservación del patrimonio bibliográfico que alberga la BNE
- Formar parte de la Primera Institución Bibliotecaria del Estado
- Disfrutar de manera más cercana de los Tesoros de la BNE



info@fundacionamigosbne.es
amigos@fabne.es

www.bne.es/es/Micrositios/Guias/



AQUÍ AHORA



EL FUTURO SE CONSTRUYE
AQUÍ Y AHORA.

Ahora, miles de personas están apostando por su sueño
y otras muchas por una nueva vida.
Por eso contamos con 10.000 asesores para escucharte,
aconsejarte y proteger lo que más te importa.