

# elNotariadoinforma

ÆQUITAS | 7



NOTICIAS DEL NOTARIADO  
200 OPOSITORES SUPERAN  
EL PRIMER EXAMEN  
PARA SER NOTARIOS | 4

EL NOTARIADO CREA UNA COMISIÓN DE  
URBANISMO | 8



PANORAMA INTERNACIONAL  
LA LUCHA CONTRA  
LA POBREZA | 17

REFORMAS A VALORAR,  
SENTENCIAS CON RESONANCIA  
Y RESOLUCIONES | 20 A 28

PRIMER PLANO | 2 y 3

## Estudio sobre el Derecho Privado español en el siglo XXI



**T**AL y como se anunció en el 11º Congreso Notarial Español, a finales de 2012 se editó la obra “La Autonomía de la Voluntad en el Derecho Privado”, compuesta por seis tomos. La elección del tema de debate fue reflejo de la preocupación del Notariado por que nuestro Derecho, y por tanto nuestra sociedad, evolucione apoyándose en unas bases teóricas sólidas y acordes con la realidad actual. Se decidió mirar al futuro analizando uno de los conceptos que constituyen el eje del Derecho Privado

del siglo XIX –la autonomía de la voluntad– aún presente en los códigos civil o de comercio, y en la propia Ley del Notariado. De la mano de ese concepto esta obra ofrece una revisión de la posición del individuo en la sociedad y en el modo en que se coordina, armoniza y regula su libertad individual. Un estudio que busca ofrecer propuestas que sean útiles para la reformulación del Derecho Privado español de acuerdo a los principios y valores propios de la sociedad de este siglo.

EL NOTARIO  
Y SUS  
SERVICIOS | 5

El Consejo General del Notariado ha editado dos folletos para dar a conocer mejor la labor de los notarios, así como la asesoría imparcial que ofrecen a los ciudadanos.



COLEGIOS  
NOTARIALES | 9A 15

Los colegios notariales y los notarios adscritos a ellos han firmado acuerdos o colaborado con diversas instituciones para mejorar la seguridad jurídica preventiva de los ciudadanos.

El principal objetivo del 11º Congreso Notarial Español fue realizar un estudio sobre la Autonomía de la Voluntad en el Derecho Privado desde la perspectiva del siglo XXI. Esta obra científica, conmemorativa del 150 Aniversario de la Ley del Notariado, ha sido editada por el Consejo General del Notariado y Wolters Kluwer España.

LORENZO PRATS, COORDINADOR DE LA OBRA

# La Autonomía de la Voluntad en el Derecho Privado

Abarcar este ambicioso objetivo, y culminarlo con la excelencia y profundidad que se perseguía, no podía ser tarea a alcanzar en los pocos días que dura un congreso. Por ello se consideró la necesidad de que fuese el resultado de una previa e intensa actividad de estudio y análisis, a la que fueron convocados, con tiempo suficiente, los mejores *ius privatistas* de nuestro país, provenientes tanto de la Universidad y de la Magistratura como del Notariado.

El resultado de este proceso abarca el contenido de seis tomos que por su originalidad, están destinados a ser obra de referencia, estudio y consulta, no sólo para los académicos e investigadores de la materia, sino también para juristas prácticos, pues la obra ha sido concebida para que sea útil en todos los ámbitos relacionados con ella.

El método de exposición seguido analiza el ámbito de autonomía que se reconoce en las principales parcelas del Derecho privado, a fin de proceder a su contraste con aquel que aún se recoge en las normas contenidas en los códigos civil y de comercio del siglo XIX. Un método orientado, no sólo a poner de manifiesto las fortalezas de estos últimos textos, sino, sobre todo, a su superación actual.

**Derecho de la Persona y la Familia.** El primero de los volúmenes tiene por objeto el ámbito de las relaciones personales. Su trata-

---

Esta obra condensa en seis volúmenes las investigaciones de juristas sobre la Autonomía de la Voluntad en el Derecho Privado Español

---

miento responde, no sólo a la importancia de aquello que afecta directamente a la persona sujeto de derecho, sino y sobre todo, por ser este mundo de relaciones en el que la delimitación de la autonomía privada ha variado de forma más notable. Desde la práctica inexistencia de tal ámbito, a un amplio ensanchamiento y fortalecimiento de la capacidad de autorregulación de los ciudadanos. Las sesiones de trabajo sobre esta materia fueron coordinadas por el notario Francisco Ordóñez y asumieron la tarea de estudio e investigación los catedráticos de Derecho civil Jesús Delgado Echevarría, Francisco Capilla Roncero, M<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán y Sergio Cámara Lapuente.

**Derecho Mercantil.** En segundo lugar, la obra aborda el análisis de la autonomía de la voluntad en el Derecho Mercantil. Los notarios Rafael Bonardell y Ricardo Cabanas desempeñaron las tareas de coordinación de las sesiones de trabajo y de los investigadores que conformaron el equipo, formado por el notario José Carlos Sánchez González y los catedráticos de Derecho mercantil Joaquín Bisbal, José Luis García-Pita y Cándido Paz Ares. Los estudios tuvieron por objeto la revisión de los tipos de sociedades y diseccionan, en un

diagnóstico jurídico preciso, hasta qué punto son flexibles las normas reguladoras españolas; incidiendo en su exceso de uniformidad y de rigor, y en las dificultades derivadas del complejo mecanismo de acceso a los registros. También dedica un apartado especial a los pactos parasociales y al Derecho Concursal, donde juega un papel determinante la autonomía de la voluntad. Pero sin descuidar las normas concursales que establecen, al mismo tiempo, límites a esta autonomía.

**Derecho Patrimonial.** La capacidad de configuración de las relaciones jurídico- obligacionales y reales, constituye la materia objeto de estudio de los volúmenes tercero y cuarto. Sin duda los más extensos y complejos de articular, por ser el espacio propio en el que se desenvuelve la autonomía de los particulares, pieza central de los códigos civiles decimonónicos y que, por ello, se encuentra más arraigado a postulados científicos jurídico-económicos de difícil entronque en el presente. Baste recordar que esta ámbito ha pasado de ser el de la plena libertad "salvo" las extraordinarias limitaciones que de la ley, la moral o orden público pudieran derivar, al de la regulación. El notario José Ángel Martínez Sanchiz asumió la coordinación de las investigaciones de los catedráticos de Derecho civil Luis Díez-Picazo, José M<sup>a</sup> Miquel González, Antonio Manuel



La obra está editada en seis volúmenes, lujosamente encuadernados.

Morales Moreno y el notario Manuel Ángel Rueda Martínez.

**Otras formas de expresión.** La expresión de la voluntad y su fijación han sufrido en nuestra época un cambio sobresaliente como consecuencia del uso generalizado de la tecnología donde la expresión de la voluntad ha sufrido una mutación gigantesca. El notario José Javier Escolano asumió la coordinación de las investigaciones realizadas por los catedráticos Ricardo de Ángel Yagüez, José Massaguer Fuentes, Francisco José Alonso Espinosa y Julián Valero Torrijos. El consentimiento libre e informado sigue siendo el elemento esencial en medios digi-

tales y soportes electrónicos, por lo que deben definirse ponderadamente los instrumentos jurídicos, no solo legales sino consensuales, para aunar el reconocimiento del creador de una obra intelectual y su adecuada explotación con su acceso por el mayor número de personas.

**Conflicto interregional e internacional.** El sexto y último volumen tiene por título la Autonomía

---

Un estudio destinado a ser obra de referencia y consulta, no sólo para los académicos e investigadores de la materia, sino también para juristas prácticos

---

de la Voluntad en el Derecho Internacional Privado y el Derecho Interregional. Las investigaciones fueron coordinadas por el notario Enrique Brancós y Pilar Blanco-Morales, catedrática de Derecho Internacional Privado. Estos estudios diseccionan los problemas derivados de los conflictos interregionales e internacionales y tienen como base doctrinal una aceptación universal del Derecho Internacional: el principio de que las partes puedan elegir la ley aplicable a su contrato o su conflicto; capacidad de decisión cada vez mayor, cuanto menor o más débil es el antiguo modelo del Estado nación y mayor peso y relevancia adquiere la Unión Europea.

El Colegio Notarial de Valencia continúa celebrando en su sede las oposiciones libres para obtener el título de notario, que dieron comienzo el pasado mes de junio. Unas duras pruebas a las que optan 925 aspirantes para 100 plazas de notario en toda España. El Ministerio de Justicia suele convocar oposiciones notariales cada dos años.

hora seis temas: dos de Derecho mercantil, dos de legislación hipotecaria, uno de legislación notarial, y uno de Derecho procesal y Derecho administrativo.



Integrantes del tribunal. De izquierda a derecha: Juan Manuel Llopis, Luis Fernández Santana, Purificación Martorell, María José Reyes, María Durá, Eduardo Llagaria y Alejandro Fliquete.

**Temarios y pruebas finales.** El programa, aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado con fecha 29 de septiembre de 2000, consta en total de 373 temas que los opositores se tienen que preparar para optar a estos dos primeros ejercicios de la convocatoria de 2012. Aprobados los dos primeros ejercicios, los aspirantes a notarios deberán pasar las dos últimas

El programa, aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, consta de 373 temas

# Doscientos opositores superan el primer examen para ser notarios

Hasta finales de febrero 202 opositores habían superado el primer ejercicio, si bien quedaba pendiente un segundo llamamiento de este primer examen para otros 513 opositores. De los que ya han pasado por el tribunal, 91 suspendieron, 64 se retiraron y 8 quedaron excluidos. En el primer llamamiento se presentaron 337 aspirantes.

La oposición a notarías consta de cuatro ejercicios: el primero oral, consistente en la exposición durante una hora de cuatro temas de un total de 168. En concreto, tres de Derecho Civil de los 135 del temario (uno general; otro de obligaciones o

contratos y el tercero de familia o sucesiones), además de otro de los 33 temas de legislación fiscal.

Previsiblemente en el mes de septiembre finalizará el segundo ejercicio de esta oposición que también será oral, donde los aspirantes a una de las 100 plazas de notario tendrán que exponer durante una

pruebas, escritas en ambos casos: la primera o Dictamen consiste en resolver durante un máximo de seis horas un caso práctico de Derecho, y la segunda y última está dedicada a redactar una escritura pública, con la explicación posterior de la misma.

Los candidatos que superen estos cuatro ejercicios obtendrán al título de notario, participando posteriormente en un concurso por las plazas libres, a las que podrán optar según la puntuación obtenida en la oposición.

El presidente del tribunal de la oposición es el notario de Valencia, Eduardo Llagaria. Los vocales son el notario de Almazora, Luis Fernández Santana; el registrador, Juan Manuel Llopis; la abogada del Estado, María Durá; la catedrática de Derecho Civil, María José Reyes y la magistrada Purificación Martorell. Actúa como secretario el notario de Paterna, Alejandro Fliquete.

Página web de las oposiciones.



# ¿Qué función realiza un notario?

Para dar a conocer la labor de los notarios, así como la asesoría imparcial que ofrecen a los ciudadanos, el Consejo General del Notariado ha editado dos folletos 'El notario y sus servicios' y '10 preguntas frecuentes a un notario', de los que se han enviado ejemplares a las casi 3.000 notarías del país y a los 17 colegios notariales para que puedan ser consultados por las personas interesadas.



10 preguntas  
frecuentes  
a un notario



El notario  
y sus servicios

Portadas de los folletos editados por el Consejo General del Notariado.

¿Qué función realiza un notario? ¿Cuándo se debería acudir a él? ¿Cuánto cuesta? ¿Qué servicios presta? A estas y otras cuestiones similares trata de dar respuesta el folleto informativo 'El notario y sus servicios' que desde finales de febrero estará a disposición de los ciudadanos en las casi 3.000 notarías españolas, y que puede descargarse de la página web [www.notariado.org](http://www.notariado.org) desde el *banner* "folletos informativos".

La edición de esta y otras futuras publicaciones –que se distribuirán en próximas fechas– responde al objetivo del Notariado de potenciar el derecho de los ciudadanos a elegir el notario que deseen, así como de incrementar el conocimiento que la sociedad tiene de la labor asesora e imparcial del colectivo notarial y de los servicios notariales a su disposición.

Como se explica en sus páginas, todos los ciudadanos que acuden a los notarios han de salir perfectamente informados de las condiciones de los contratos que van a firmar, para lo que deberían plante-

Ambos impresos pueden descargarse de la página web [www.notariado.org](http://www.notariado.org) desde el *banner* "folletos informativos"

ar al notario que les atienda las dudas que tengan. Para ello es conveniente que los ciudadanos pidan cita en la notaría para examinar el borrador de la escritura pública antes del día de la firma.

**10 preguntas comunes.** El Consejo ha editado, asimismo, el tríptico '10 preguntas frecuentes a un notario', que resuelve algunas de las dudas más comunes que los ciudadanos plantean a estos funcionarios públicos. Las consultas se centran en cuestiones personales y familiares; vivienda e inmuebles; testamentos y herencias, y empresas y sociedades. Este documento también está ya a disposición de los interesados en la web del Notariado, y a finales de febrero estará disponible en todas las notarías.

## Respuestas a algunas dudas

El folleto 'El notario y sus servicios' aclara algunas cuestiones generales de interés para la mayor parte de los ciudadanos, como que:

- Hay casi 3.000 notarios distribuidos por toda España –incluso en localidades pequeñas– para garantizar que todos los ciudadanos puedan acceder a servicios notariales.
- Los ciudadanos tienen pleno derecho a elegir al notario que prefieran.
- Todos los notarios cobran lo mismo por idéntico servicio. Compiten entre ellos por la calidad de sus servicios, no en precio.
- Está demostrado que acudir a un notario puede ahorrar tiempo y dinero.
- El notario puede encargarse de realizar todos los trámites necesarios por vía electrónica, como la liquidación de impuestos o la presentación de documentos en el Registro.
- El coste de los honorarios de un notario es muy inferior a los daños sociales y económicos que evita su intervención.
- El Notariado es una de las instituciones españolas más modernas.
- Dispone de una de las mayores y más extensas redes informáticas del país, que integra y conecta en tiempo real todas las notarías españolas para poder realizar todo tipo de gestiones a distancia de manera inmediata.



Lydia López Sosa y José Manuel García Collantes minutos antes de la reunión.

## Interés del Notariado uruguayo por el sistema de prevención del blanqueo español

El pasado 23 de enero tuvo lugar en la sede del Consejo General del Notariado una reunión bilateral con la vicepresidenta de la Asociación de Escribanos del Uruguay, Lydia López Sosa, ante el interés del Notariado uruguayo por conocer el modelo de colaboración de los notarios españoles en la lucha contra el blanqueo de capitales.

El modelo español está basado en el Órgano Centralizado de Prevención del Blanqueo de Capitales (OCP), creado en diciembre de 2005 por el Consejo General del Notariado para intensificar la colaboración del colectivo notarial en esta materia. Una colaboración que las autoridades españolas reconocen que está siendo decisiva para prevenir este tipo de delitos.

En la reunión participaron el presidente del Notariado, José Manuel García Collantes; el director del OCP, Pedro Galindo; el jefe de la Unidad de Análisis del OCP, Juan Antonio Aliaga; y el notario José Ignacio González.

# Frank Molitor asume la presidencia anual de los Notarios de Europa

Los 40.000 notarios europeos tienen un nuevo presidente para 2013, Frank Molitor, notario que ha regido los destinos de la Cámara Notarial del Gran Ducado de Luxemburgo desde 2009. Tilman Götte, miembro del Notariado alemán y André Michielsens, dirigente de los notarios belgas, asumirán las vicepresidencias de este mandato anual.

Frank Molitor accede a la presidencia del Consejo de Notariados de la Unión Europea (CNUE) en un año con importantes retos para la profesión que coincide, además, con la celebración del 20 Aniversario de este organismo y la incorporación al mismo del Notariado croata, que eleva a 22 el número de países europeos con sistema notarial que lo integran. Los primeros meses de su mandato estarán dedicados al lanzamiento de un intensivo programa de formación en colaboración con la Unión Europea que se desarrollará a través de 14 seminarios itinerantes por 10 países, en el que podrían participar más de 2.000 notarios y donde se analizará, entre otras cuestiones, el nuevo Reglamento de Sucesiones o los regímenes económicos matrimoniales existentes.

### Día Europeo de la Justicia Civil.

Adicionalmente, y con motivo del Día Europeo de la Justicia Civil, el 25 de octubre, se celebrarán una serie de jornadas monográficas sobre *El acceso transfronterizo a la ley*. Será en Luxemburgo, en coo-



Frank Molitor.

peración con el Ejecutivo comunitario y el Consejo de Europa, y de libre acceso.

Otro de los asuntos prioritarios para Notarios de Europa será la consolidación del proyecto EUFides, de cooperación notarial para impulsar las transacciones inmobiliarias en el mercado interior.

Desde CNUE también se trabajará, de forma conjunta con los diferentes Notariados e instituciones europeas, sobre dos regulaciones en marcha: los efectos patrimoniales que se derivan de los regímenes económicos matrimoniales y la homogeneización de los registros europeos. Además, se pretende avanzar en áreas como la legislación contractual europea o la circulación de documentos públicos, en paralelo a las propuestas que emanarán, en los próximos meses, del Ejecutivo comunitario, así como en el Certificado Europeo de Sucesiones, que debe estar operativo en julio de 2015.

Entre los objetivos de la presidencia anual de CNUE destaca la consolidación del proyecto EUFides de cooperación notarial para impulsar las transacciones inmobiliarias transfronterizas en Europa

# Æquitas y el Notariado participan en una propuesta reformista del Código Civil

La Fundación Æquitas, perteneciente al Consejo General del Notariado, ha colaborado en la redacción de la propuesta de reforma del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil para su adecuación al artículo 12 de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, iniciativa del Real Patronato sobre Discapacidad.

El Real Patronato sobre Discapacidad es un organismo autónomo, adscrito al Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, que tiene como principal misión promover la prevención de deficiencias, la rehabilitación y la inserción social de las personas con discapacidad, además de emitir dictámenes técnicos y recomendaciones sobre materias relacionadas con la discapacidad. Para este cometido, el Real Patronato creó la Subcomisión de Expertos sobre la Convención, compuesta por profesionales provenientes de diversos ámbitos, que desempeñó sus actividades mediante reuniones de trabajo en las que se discutieron e intercambiaron ideas y puntos de vista sobre diferentes cuestiones relativas a la Convención. Como resultado de su trabajo, surgió la mencionada propuesta reformista, en la que participaron los notarios Almudena Castro-Girona, directora de Æquitas; Antonio García Pons; Juan Bolás, ex presidente del Notariado; Federico Cabello de Alba; Ramón Corral Beneyto y José Javier Soto.

El artículo 12 de la citada Convención, surgida en las Naciones Unidas, establece que todas las personas con discapacidad tienen



Almudena Castro-Girona durante su intervención en un seminario europeo sobre discapacidad en Trier (Alemania), donde explicó la propuesta de la fundación Æquitas para la adaptación del artículo 12 de la Convención de la ONU a los ordenamientos jurídicos nacionales.

capacidad jurídica en igualdad de condiciones con las demás. Eso requiere que España revise las leyes que regulan la guarda y la tutela de personas incapacitadas judicialmente y que se reemplacen los regímenes de sustitución en la adopción de decisiones por una que respete la autonomía, y las preferencias de la persona.

Por ello, la propuesta busca que las medidas de apoyo que se articulen sean las estrictamente necesarias para su protección. Además, se debe sustituir la tutela por apoyos; se prohíbe toda discriminación por discapacidad; se deben evitar los conflictos de intereses y las influencias indebidas; y los apoyos se revisarán periódicamente por el juez o la jueza.

---

El artículo 12 de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad establece que tienen capacidad jurídica en igualdad de condiciones que los demás ciudadanos

---

## Proposición no de ley

En el mismo sentido, el pasado 11 de diciembre el Pleno del Congreso de los Diputados aprobó, por 307 votos a favor, ninguno en contra y 12 abstenciones, una proposición no de ley que insta al Gobierno a impulsar una ley que garantice que las personas con discapacidad puedan ejercer en igualdad de condiciones que las demás, y en todos los ámbitos de la vida, su capacidad jurídica.

El diputado popular Francisco Vañó (patrono, asimismo, de la Fundación Æquitas), defendió la iniciativa en el Pleno. Señaló que, de este modo, la normativa española cumpliría con los requerimientos del artículo 12 de la Convención de la ONU sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad en esta materia.

(Más información en págs. 68 y 69 de esta revista)

# La Historia del Notariado, en vídeo

El Consejo General del Notariado ha incorporado a su web oficial ([www.notariado.org](http://www.notariado.org)) un vídeo que explica, en tono divulgativo y pedagógico, mediante un narrador que personifica a un notario vestido de época, la historia de España a través de la función notarial.

El vídeo glosa acontecimientos históricos como el del notario Rodrigo de Escobedo, que acompañó a Colón para dar fe del descubrimiento de América o el de los escribanos que redactaron los testamentos de

El vídeo acerca la figura del notario como funcionario público que ejerce en régimen profesional

Isabel la Católica o de Goya. Y repasa la evolución de la profesión notarial desde un estadio primigenio, con el uso de la pluma y el papel para redactar las escrituras públicas, hasta la llegada de la firma y la copia electrónicas actuales.

Este material audiovisual también acerca la figura del notario como funcionario público que

ejerce en régimen profesional y que tiene el deber de identificar a las partes, asesorarlas imparcialmente y controlar la legalidad de lo que acuerden. Todo ello en nombre del Estado y recogido en un documento de gran valor: la escritura pública.

Un cuidado montaje –incluye fotografías y hologramas– que aporta una amena visión sobre la razón de ser de los notarios y la importancia de su función y que ha estado expuesto en la muestra *Comparece: España. Una historia a través de Notariado*, a la que acudieron 20.806 personas.

## El Notariado crea una Comisión de Urbanismo

El Consejo General del Notariado constituyó el pasado 19 de febrero una Comisión de Urbanismo, cuyo objetivo esencial es la elaboración de un manual práctico o prontuario, que estará permanentemente actualizado en la web del Notariado, en el que se incluirán comentarios, análisis y novedades normativas y legislativas sobre esta materia. Entre las cuestiones incluidas cabe resaltar asuntos urbanísticos como las segregaciones o las parcelaciones, así como declaraciones de obra nueva y división horizontal, con especial incidencia en la legislación sobre estos aspectos de las comunidades autónomas. También tendrá cabida cualquier referencia a estas materias de las resoluciones que dicte la Dirección General de los Registros y del Notariado. La



De izquierda a derecha: Antonio Longo, Pedro Romero, Manuel Angel Rueda, Raimundo Fortuñ y Victor Peon.

Comisión también se propone ser una fuente de propuestas y estudios sobre cuantas cuestiones se planteen en relación con el urba-

Entre las cuestiones incluidas cabe resaltar asuntos como las segregaciones o las parcelaciones, así como declaraciones de obra nueva y división horizontal

nismo con incidencia en la actividad notarial.

Esta Comisión está presidida por el decano del Colegio Notarial de las Islas Baleares, Raimundo Fortuñ, e integrada por los notarios Manuel Ángel Rueda, de Valencia; Pedro Romero Candau, de Sevilla; Antonio Longo Martínez, de Barcelona y Víctor José Peón, de A Coruña.



El Colegio Notarial de Cataluña acogió el pasado 13 de febrero la presentación de esta obra, que recoge ciento cincuenta años de historia de la corporación notarial catalana, en un acto que reunió a más de 200 personas del ámbito jurídico, económico y social.



De izquierda a derecha, José Alberto Marín; Borja de Riquer; Juan José López Burniol; Joan Carles Ollé; Laureà Pagarolas y Lluïsa Cases.

## Presentación del libro 'Los decanos del Colegio Notarial de Cataluña (1862-2012)'

Esta publicación es una aportación significativa a la historia del Notariado catalán a través de siete generaciones de decanos que han contribuido a la construcción de la sociedad civil.

El libro –escrito por Laureà Pagarolas y Lluïsa Cases, grandes conocedores de la historia institucional y documental del Notariado catalán y editado inicialmente en catalán y de forma conjunta, por el Colegio y la Fundación Noguera–, recoge la vida y efemérides de los 31 decanos que el colegio ha tenido en el último siglo y medio. Todos ellos, pertenecientes a la considerada etapa del Notariado moderno, iniciada con la aprobación de la Ley del Notariado, que rige la función notarial desde entonces, y de la que el año pasado se celebró su 150 aniversario.

La presentación del libro corrió a cargo de Borja de Riquer, catedrático de Historia Contemporánea, quien afirmó que esta obra “supone una reflexión sobre los notarios dentro de la sociedad catalana contemporánea”. De Riquer remarcó que, a finales del siglo XIX, y ante “el momento de cambio de todo aque-

llo fundamental en la vida económica, jurídica y social del país, el fuerte arraigo al país y el conocimiento de la realidad es lo que permitió a los notarios adaptarse a la situación”. Por su parte, Laureà Pagarolas, coautor del libro y director técnico del Archivo Histórico de Protocolos de Barcelona, resaltó que la publicación pretende “rescatar a los decanos del olvido y facilitar a los notarios de hoy una relación adecuada con sus predecesores”. Mientras el notario Juan José López Burniol, presidente de la Fundación Noguera, quiso destacar “el gran trabajo de los notarios en la defensa del derecho civil catalán”.

El acto concluyó con la intervención de Joan Carles Ollé, actual decano, con quien finaliza el libro. Ollé afirmó que la obra “es un acto de justicia y de reconocimiento que traspasa la lectura personalista, para convertirse en un acto de justicia a la institución y, en definitiva, a la profesión”.

**Estructura del libro.** A través del recuerdo de Félix María Falguera Puiguirguer, Ricard Permanyer Ayats, Ramon Faus Esteve, Raimon

Noguera de Guzmán, Lluís Figa Faura, Josep M<sup>a</sup> Puig Salellas o Lluís Roca-Sastre Muncunill, el libro pone de manifiesto el peso del Notariado de Cataluña en la historia del país. Así, entre los decanos se encuentran “alcaldes de Barcelona, presidentes de la Diputación, diputados y candidatos, legisladores en la sombra, ensayistas, hombres de empresa, mecenas y poetas”, como menciona en el prólogo el notario Lluís Jou, quien también afirma que “el libro tiene un objetivo de fondo ambicioso: resituar el notariado en Cataluña en un lugar privilegiado de la historia del país”.

Las biografías de cada uno de los 31 decanos se estructuran en cuatro capítulos: datos biográficos, datos profesionales, cargos en la Junta Directiva y acción de gobierno, y producción bibliográfica, siempre con una visión que pretende ir más allá del simple retrato biográfico para dar alcance a su dimensión jurídica, económica y social.

---

Joan Carles Ollé resaltó que la edición del libro “es un acto de justicia y reconocimiento a la institución y a la profesión”

---

# Conferencias magistrales en la Academia Matritense

A lo largo del pasado mes de enero, la Academia Matritense del Notariado programó tres conferencias que abordaron asuntos de especial interés jurídico, económico y social.



Segismundo Álvarez Royo-Villanova.



Juana Pulgar.



José María Miquel.

Por orden cronológico, intervinieron como ponentes el notario de Madrid, Segismundo Álvarez Royo-Villanova, quien habló sobre las *Alternativas para la financiación de las empresas y su marco jurídico*:

*capital riesgo, 'business angels' y 'crowdfunding'*; José María Miquel González, catedrático emérito de Derecho Civil y vocal permanente de la Comisión General de Codificación, quien pronunció un discurso sobre *Comunidad y sociedad*, y la catedrática de Mercantil Juana Pulgar, cuya conferencia se centró en el análisis de *Sobreendeudamiento de la persona física*. Todos fueron presentados por el secretario de la Academia, José Aristónico García.

El 10 de enero, Segismundo Álvarez comenzó su alocución sobre las alternativas de financiación de las empresas poniendo de manifiesto que el origen de su interés por la materia se encuentra en la experiencia cotidiana del despacho notarial y, en concreto, en la gran dificultad que tienen las sociedades españolas para acceder a liquidez, con la consiguiente reducción de actividad, riesgos de cierre y alzas del desempleo. Álvarez hizo hincapié en las alternativas para pymes y empresas innovadoras y examinó el papel del capital riesgo, proponiendo medidas que favorecieran la inversión en empresas en sus fases iniciales; la labor que pueden desempeñar los *business angels* o capital riesgo informal, y los nuevos

sistemas de *crowdfunding* o de financiación en masa.

**Comunidad y sociedad.** Siete días más tarde, José María Miquel analizó las dos definiciones que, a su juicio, establece el Código Civil para centrar el tema de su conferencia. De un lado, la de los artículos 392, para la comunidad, y 1.665, para la sociedad y, de otro, a modo de complemento, dos remisiones

[Las conferencias abordaron asuntos como el sobreendeudamiento familiar, las alternativas de financiación de las empresas o el tratamiento legal de la comunidad y la sociedad](#)

del mismo texto legal, la del artículo 392.2, que hace referencia a la sociedad y la del 1.669, a la comunidad. “La distinción es clara si se parte de las definiciones legales”, afirmó el catedrático, “pero se complica por las remisiones”, por lo que propugnó una interpretación según la cual, y a tenor del artículo 392.2, “cuando la comunidad tenga un origen contractual, se aplican las normas del contrato de sociedad”.

Juana Pulgar, especialista en Derecho Concursal, comenzó su intervención, el 24 de enero, resaltando que España es el único país del bloque jurídico continental europeo, junto a Bulgaria, que no ha articulado todavía una política integral de prevención y de tratamiento del sobreendeudamiento de las personas físicas”; pese a la reivindicación expresa que, en este sentido, recogía la reforma de 2009, de las preocupaciones de la doctrina civilista, mercantilista y notarial y de la alarma social y política por la creciente morosidad crediticia familiar que, en ocasiones, culmina en ejecuciones hipotecarias. La ponente propuso cambios en la norma hipotecaria y en la de enjuiciamiento civil.



## Homenaje a Isidoro Lora-Tamayo por su reciente jubilación

**El pasado 31 de enero tuvo lugar en el Hotel Wellington de Madrid un homenaje al notario Isidoro Lora-Tamayo Rodríguez, como consecuencia de su reciente jubilación, con notable asistencia de notarios de Madrid y de otros lugares de España.**

El Colegio Notarial de Aragón acogió en febrero el ingreso de Julio Arenere en la Academia Aragonesa de Jurisprudencia y Legislación. Al acto, presidido por Luisa Fernanda Rudi, asistieron destacadas personalidades, como el alcalde de Zaragoza, Juan Alberto Belloch, el delegado del Gobierno de Aragón, Gustavo Alcalde y el Justicia de Aragón, Fernando García Vicente.



De izquierda a derecha, Fernando García Vicente, Juan Alberto Belloch, Gustavo Alcalde, Eduardo Montull, Ángel Bonet, Luisa Fernanda Rudi, Francisco de Asís Pizarro, José Bermejo y Julio Arenere, durante su intervención.

## Ingreso de Julio Arenere en la Academia Aragonesa de Jurisprudencia y Legislación

Así, cabría también citar al presidente del TSJA, Fernando Zubiri; al Fiscal Superior de Aragón, José María Rivera; al Fiscal Jefe de Zaragoza, Alejandro Fernández Furquet; al Juez Decano, Ángel Dolado, al Abogado del Estado Jefe, José María Sas; al Consejero de Justicia, Roberto Bermúdez y al decano de la Facultad de Derecho, Juan García Blasco, entre las personalidades, magistrados, jueces, secretarios judiciales y notarios asistentes.

**Desarrollo del acto.** El presidente de la Academia, Ángel Bonet, repasó el carácter y la idiosincrasia de esta institución, incidiendo en la variedad y procedencia de los juristas que la componen. A continuación, el decano del Colegio Notarial, Francisco de Asís Pizarro, además de dar la bienvenida a los asistentes a “la casa de los notarios”, señaló el deseo del colectivo de “ofrecer a la sociedad aragonesa nuestros servicios y colaboración para superar los problemas actuales”. Pizarro recordó la importancia del “asesoramiento previo notarial antes de la forma-

lización de los documentos, prestando especial atención a la parte más débil del contrato, y del control de legalidad inherente a nuestra profesión”.

En su discurso de ingreso en la academia, Julio Arenere hizo hincapié en que “si la función jurisdiccional requiere la independencia judicial, los jueces no han de tener ninguna otra obediencia distinta de la que deben a la Constitución y las leyes”. Para Arenere la independencia del CGPJ resulta de vital importancia, pues en caso contrario se puede mediatizar la actividad judicial mediante un sistema de promoción o designación, en el que “la decisión no se adopte por puros criterios profesionales, sino teniendo en cuenta otros factores”. El presidente de la Audiencia Provincial admitió “no poder responder categóricamente a la pregunta de si la Administración de los Tribunales es independiente del Poder Ejecutivo”, por cuanto los secretarios judiciales dependen del Ministerio de Justicia, al igual que el personal administrativo de los

mismos en las comunidades autónomas en las que no está transferida la competencia”.

Finalmente, el académico Manuel Pizarro respondió al discurso asegurando que el “estudio sobre la situación actual en España efectuado por el beneficiario es de gran interés y muy oportuno en el tiempo” porque “la arquitectura institucional de nuestro país se halla en una fase de re-planteamiento global” en la que, además, “la sociedad tiene una concepción negativa del funcionamiento de las altas instancias judiciales y de los órganos de gobierno de la Judicatura”. Pizarro enfatizó “la importancia estratégica de los aspectos institucionales, entre ellos la Justicia, para impulsar en el siglo XXI el crecimiento de las economías avanzadas, en un marco de completa globalización”, algo de “suma importancia que, en no pocas ocasiones, olvidamos”.

---

Julio Arenere hizo hincapié en que los jueces no han de tener ninguna otra obediencia distinta de la que deben a la Constitución y las leyes

---

# El coste fiscal en la resolución de contratos inmobiliarios

El 5 de febrero, Jorge Díaz Cadórniga, notario de Vera (Almería), pronunció en la sede del colegio notarial riojano una conferencia titulada *El coste fiscal en la resolución de contratos inmobiliarios*. En su exposición, incidió en la distinción de tres modalidades resolutorias: la derivada del ejercicio de condición resolutoria expresa, la resolución judicial por incumplimiento y la basada en un acuerdo entre las partes.

misión también a TPO). La razón de dicha ventaja fiscal radica en que resuelto el contrato en ejercicio de una condición resolutoria expresa por falta de pago, el comprador tiene derecho a la devolución del impuesto satisfecho, lo que no ocurre en el supuesto de resolución judicial.

El conferenciante señaló que la jurisprudencia menor diferencia –dentro de la resolución por acuerdo de las partes–, entre mutuo disenso y resolución extrajudicial por incumplimiento, reconociendo un diverso

cho o a los usos de comercio", lo cual permite su distinción de la resolución por mutuo disenso y permitirá la recuperación del IVA.

**Tratamiento por Sociedades.** En cuanto al Impuesto sobre Sociedades, aseguró que tanto el Tribunal Supremo como la Audiencia Nacional recuerdan la obligación de computar el ingreso en el año de la transmisión, que no se puede recuperar directamente, sino por vía de imputación de una pérdida en el

Jorge Díaz Cadórniga analizó los impuestos de transmisiones, actos jurídicos, sociedades, IRPF, IVA y plusvalías municipales



Jorge Díaz Cadórniga, en un momento de su intervención.

En su alocución, respecto de los impuestos *Sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados*, destacó que la estipulación de una condición resolutoria puede resultar fiscalmente ventajosa, aún cuando inicialmente suponga gravamen adicional en su formalización, bien sea por AJD (si está la venta sujeta a IVA) bien por TPO (en caso de estar sujeta la trans-

tratamiento fiscal, pues el primero es considerado como una nueva transmisión, mientras la segunda se equipararía a la resolución judicial. Y que en el IVA, la consideración fiscal de la resolución extrajudicial por incumplimiento tiene especial amparo normativo en el artículo 80.2 de la Ley del IVA, pues dicho precepto se refiere expresamente a la resolución que tiene lugar con arreglo a "Dere-

ejercicio de la resolución o posteriores, lo cual en la época actual de falta de actividad económica supone en la práctica la imposibilidad de rescatar el impuesto anticipado.

Por lo que respecta al IRPF, hizo hincapié en que tanto el Tribunal Económico Administrativo Central como como la Dirección General de Tributos consideran la eficacia *extunc* de la resolución con lo que se retrotrae la situación a la inicial, desapareciendo la alteración patrimonial, pudiendo recuperar lo satisfecho por la vía de la rectificación de las autoliquidación.

Finalmente abordó el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, o plusvalía, y destacó que la doctrina distingue entre el mutuo disenso y la resolución extrajudicial por incumplimiento, permitiendo en este último caso la recuperación del importe satisfecho si la causa resolutoria no es imputable al vendedor.

El Colegio Notarial de Valencia ha organizado en su sede de Alicante un curso destinado a los operadores técnicos y jurídicos que intervienen diariamente en las transacciones inmobiliarias.

## Curso sobre Gestión Jurídica de la Información Territorial

A lo largo de febrero se dieron cita notarios, abogados, arquitectos o topógrafos, entre otros profesionales, que analizaron la relación entre el Registro de la Propiedad y la base de datos del Catastro, así como sus posibles alteraciones.

El notario Antonio Jiménez Clar, fue el director del curso, en el que también intervino Alfredo Ramón Morte, responsable de la aplicación telemática del *Proyecto Ramón Llull*.

El proyecto agiliza el tráfico inmobiliario bajo condiciones de seguridad y evita duplicidades en la información facilitada, utilizando la base gráfica catastral y validando los cambios para evitar disfunciones. El Proyecto Ramón Llull permite al notario incorporar las características físicas de una finca como elemento de garantía jurídica; al técnico comunicar al notario de forma transparente y precisa las características físicas de una finca, y al ciudadano simultanear el proceso administrativo de alteración catastral y el proceso jurídico de transacción del inmueble. En la

La aplicación telemática del Proyecto Ramón Llull es una de las más importantes de las existentes en España, donde notarios y técnicos pueden compartir el mismo interfaz

clausura, el decano del Colegio Notarial de Valencia, César Belda, estuvo acompañado por el vicedecano y delegado de Alicante, Delfín Martínez, y por el decano del Colegio de Abogados de Alicante, Fernando Candela. Belda, tras asegurar que el nacimiento del programa no habría sido posible sin la participación del departamento de geografía de la Universidad de Alicante, señaló que "por medio de la aplicación telemática Ramón Llull, notarios, abogados, geógrafos, topógrafos, documentalistas, y operadores técnicos y jurídicos en general, van a poder compartir el mismo interfaz, dotándolo de algo tan necesario como es la seguridad física y jurídica. Es un modelo



De izquierda a derecha: Fernando Candela, César Belda y Delfín Martínez, en el acto de clausura.

de gestión territorial que permite comunicar al Catastro los datos de la alteración en el mismo momento en el que se formaliza la transacción", concluyó.

Para Fernando Candela, "el tratamiento jurídico del territorio es una tarea de suma importancia para los abogados y el proyecto Ramón Llull va a ser una herramienta esencial para su día a día".

El Colegio Notarial ha contado con la colaboración del Colegio de Abogados de Alicante; el departamento de Derecho Civil y el Laboratorio de Geografía de la Universidad de Alicante; la delegación de la Comunidad Valenciana y de Murcia del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía; el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante; el Colegio de Geógrafos de España y la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración.

## La Junta Directiva del Colegio se reúne con el President de la Generalitat

El 29 de enero, la Junta Directiva del Colegio Notarial de Valencia acudió al Palau de la Generalitat para reunirse con el presidente regional, Alberto Fabra. En la audiencia, el decano, César Belda,



estuvo acompañado por Delfín Martínez, vicedecano; Simeón Ribelles, secretario de la junta; Miguel Vila, censor 1º; Desampara-

dos Beaus, censora 2ª; María José Perallo, censora 3ª; José Ramón Rius, censor 4º; y Francisco Cantos, censor 5º. La junta comentó con el presidente las posibles áreas de cola-

boración entre ambas instituciones y entre el colectivo notarial y la Generalitat para reforzar la seguridad jurídica de los ciudadanos.

# Acuerdo de colaboración mutua con la Universidad de Santiago

El 23 de enero tuvo lugar en las instalaciones de la Universidad de Santiago de Compostela la firma de un acuerdo de colaboración entre esta institución docente y el Colegio Notarial de Galicia.

El convenio prorroga la colaboración mutua en diversas actividades de interés común, aunque preferentemente en materia académica y en el campo de la Investigación y el Desarrollo (I+D). El acuerdo fue suscrito por el rector, Juan Casares, y la decana de los notarios gallegos, María Isabel Louro.

Por este acuerdo se confiere continuidad institucional a una larga trayectoria de cooperación que se remonta a más de tres décadas, cuando se iniciaron las primeras contribuciones de notarios gallegos a la Cátedra de Derecho Civil de esta universidad. Con posterioridad se extendió al terreno de la investigación y de la organización conjunta de cursos y seminarios, tal y como relató la decana del



Juan Casares y María Isabel Louro, durante la firma del acuerdo.

colegio tras la firma del acuerdo. Por su parte, el rector manifestó su agradecimiento a la entidad colegial por potenciar una relación que forma parte de la tradición docente de la Facultad de Derecho del centro universitario. Para Casares, la prórroga de este convenio refuerza “las vías para seguir trabajando con la vista puesta en la generación de rendimientos intangibles y con valor añadido en beneficio de la sociedad”.

Con la firma de este acuerdo, que tendrá una vigencia de dos años, se ejecutarán programas y proyectos de I+D, así como de formación de personal técnico e

investigador, y se promoverán actos conjuntos para la promoción social de la investigación, la docencia y el desarrollo tecnológico. También se sientan las bases para el asesoramiento mutuo y se deja abierta la opción para el intercambio de personal entre ambas instituciones por tiempo limitado.

La decana de los notarios gallegos destacó las más de tres décadas de colaboración notarial en la Cátedra de Derecho Civil de la Universidad de Santiago de Compostela

Para la adecuada evolución del convenio se constituyó una comisión mixta, presidida tanto por la decana como por el rector que podrán delegar, respectivamente, en las personas del notario Gonzalo Freire, por parte del colegio notarial, y de la profesora Belén Trigo, en representación del centro universitario.

## La Fundación Aequitas imparte varias conferencias en Castilla y León

Los notarios María Ángeles Anciones; Belén Fernández y Federico Cabello de Alba, colaboradores y miembros de Aequitas, fueron ponentes de las jornadas organizadas en Zamora, Valladolid, Palencia, Segovia y en la comarca leonesa de El Bierzo en las sedes de la Fundación Personas.

Todas las intervenciones tuvieron un lema común –El Derecho Pri-

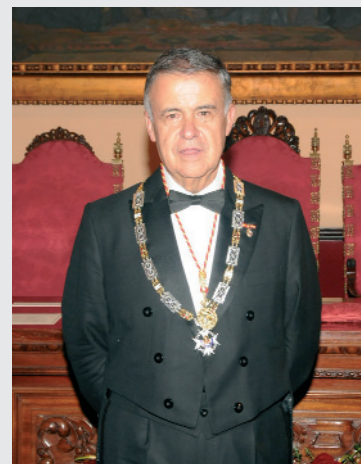


vado en personas con discapacidad intelectual– y en los debates posteriores se analizaron asuntos como los procedimientos de modificación de la capacidad y sus consecuencias, los testamentos y las

donaciones, los patrimonios protegidos, los sistemas de apoyo, la tutela y la curatela, entre otros. Estas charlas forman parte del convenio de colaboración entre las fundaciones Aequitas y Personas.

El pasado 30 de noviembre Antonio Ojeda, ex presidente del Notariado, ingresó en la Real Academia Sevillana de Legislación y Jurisprudencia, sucediendo en la medalla número 1 al también notario y ex decano del Colegio de Sevilla, Ángel Olavarría.

## Antonio Ojeda ingresa en la Real Academia Sevillana de Legislación y Jurisprudencia



Antonio Ojeda posa como académico numerario.

En su discurso sobre “Constitución y Derecho de Familia” realizó un análisis comparativo de la evolución político-constitucional y las modificaciones legislativas del Derecho de Familia en España. Ojeda expuso el paralelismo entre codificación constitucional y civil, analizando la labor legislativa de las distintas asambleas de la Revolución Francesa y su recep-

ción, aunque muy modificada, por el Código de Napoleón de 1804. Acto seguido, repasó la evolución del Derecho Constitucional español desde el Estatuto de Bayona hasta la Carta Magna de 1978. En sus conclusiones destacó la democratización de la familia actual; la pluralidad de modelos familiares y la fortaleza de la familia, a pesar de la crisis del matri-

monio. Contestó a su discurso el catedrático de Derecho Civil de la Universidad Hispalense, Ángel López, quien destacó que Ojeda “ha sido político y jurista” y, como notario, “ha profesado esa pasión por la verdad, que hace que su presencia en un acto académico sea más que una fórmula con elevada trascendencia jurídica”.

## El notario Romero Candau inaugura el curso 'Temas Sevillanos'

El 10 de enero, en el Real Círculo de Labradores de Sevilla, el notario Pedro Antonio Romero Candau con su intervención *Los notarios en la sociedad del presente*, inauguró el nuevo año académico del curso que lleva por título Temas Sevillanos, dentro de las actividades de la Cátedra de Derecho de la Institución Cultural de los Mayores de Sevilla. El notario analizó las diferentes soluciones jurídicas que este colectivo tiene a su alcance para situaciones de presente, como el contrato de renta vitalicia, los contratos de alimentos o la hipoteca inversa; o cuando se comienza a detectar un deterioro incipiente en sus facultades, como los poderes preventivos o la autotutela. También señaló las que ata-



Pedro Antonio Romero Candau.

ñen a la organización de su sucesión y las disponibles en previsión de que una persona que se encuentre hospitalizada y que no puede tomar decisiones médicas, como el documento de voluntades anticipadas.

## Calle dedicada al notario Miguel Ferre en Huelva

El Pleno del Ayuntamiento de Huelva aprobó en enero dedicar la designación de una calle de la capital onubense con el nombre del notario Miguel Ferre, fallecido en 2012 a los 55 años de edad. Según recoge el acuerdo del consistorio, esta calle constituye un reconocimiento a “este gran notario y persona vitalista y alegre, ejemplo de entereza y de llevar la profesión siempre por delante”. Ferre nació en Jaén, aunque ejerció profesionalmente en Huelva durante treinta años, por lo que “siempre tuvo una importantísima implicación social en la capital”. La calle será inaugurada oficialmente el Día de Huelva de 2014.



Logotipos de Notarios de Europa para la promoción e identificación del Programa de Formación 2013-2014.

# Programa de formación en materia de sucesiones de los Notariados europeos

**El Consejo de Notariados de la Unión Europea (CNUE) ha recibido financiación del Ejecutivo comunitario para la puesta en marcha de un ambicioso y prolongado programa de formación, enfocado a notarios de la Unión, y dirigido a analizar las novedades legislativas europeas en materia de Derecho de Familia y Sucesiones.**

El programa de Formación, dirigido a cerca de 2.000 notarios de todo el espacio comunitario, se desarrollará entre 2013 y 2014 y constará de 14 seminarios que se celebrarán en 10 países con sistema *Civil Law* y asociados a CNUE. El pistoletazo de salida a esta iniciativa se produjo el pasado 10 de enero, con la reunión del comité de dirección que supervisará todas las actividades. La primera de las jornadas será el 22 de abril, en París. Estos seminarios tendrán

lución de las principales dificultades que, en esta materia, pudieran generar los procedimientos transfronterizos.

Como iniciativa adicional a estos seminarios se celebrará una conferencia, el 25 de octubre de 2013, en Luxemburgo, con oca-

**El programa de formación pretende involucrar, en los 14 seminarios, a cerca de 2.000 notarios de todo el espacio comunitario**

sión del *Día Europeo de la Justicia Civil*, que se abrirá al público en general, bajo el lema *Accesos transfronterizos a la Ley*. Este programa contribuirá a que la Comisión Europea logre su objetivo de ofrecer al menos a la mitad de los agentes jurídicos que operan en el mercado interior la oportunidad de recibir entrenamiento formativo sobre la legislación comunitaria en los ámbitos local, nacional y europeo para 2020. Bruselas también se ha fijado como meta que todos los profesionales del Derecho recibieran al menos una semana de cursos didácticos en algún momento de su periplo profesional.

como núcleo esencial el análisis de las leyes sobre sucesiones, con especial atención a los regímenes económicos matrimoniales y a la Orden Ejecutiva Europea (*European Enforcement Order*). Y, en cualquier caso, con estudios comparativos entre los diferentes ordenamientos jurídicos nacionales e incidiendo, sobre todo, en la reso-

## CNUE destaca los proyectos españoles en marcha

La página web del Consejo de Notariados de la Unión Europea (CNUE) dedica una de sus noticias de portada al Notariado español. En ella informa sobre la constitución del nuevo Consejo General para los próximos cuatro años, de la



elección de José Manuel García Collantes como su presidente, y de sus principales objetivos. Precisamente entre estos objetivos figura el de seguir colaborando estrechamente con el resto de los Notariados europeos en la construcción del espacio jurídico común.

La noticia destaca algunas de las iniciativas desarrolladas recientemente por el Notariado español, como la creación del Centro de Información de Estadística del Notariado (<http://www.notariado.org/lif/eray/web/cien>); la edición del vídeo "Comparece: España. Una historia a través del Notariado", y la publicación de la guía "Las 100 preguntas más frecuentes a un notario", ambas disponibles en las páginas <http://www.notariado.org>.





La 2ª Conferencia Internacional de Titulación Masiva “Políticas Públicas en materia de vivienda para abatir la pobreza en el Continente Americano y en el Mundo”, tuvo lugar en Ciudad de México, los días 25 y 26 de enero. En ella participaron representantes de más de 40 países. La organización correspondió a la Asociación del Notariado Mexicano y a la Unión Internacional del Notariado.



Alfonso Cavallé pronunció la conferencia “La responsabilidad social del Notariado en la lucha contra la pobreza”.

## El Notariado y la lucha contra la pobreza

La Conferencia fue inaugurada por representantes de gobiernos de varios países participantes. El Notariado fue representado por Jean Paul Decorps, presidente de la Unión Internacional del Notariado (UINL); Alfonso Zermeño, presidente de la Comisión de Asuntos Americanos de la UINL; Javier I. Pérez Almaraz, presidente de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, y David Figueroa, coordinador para América del Grupo de Titulación de la UINL, entre otras autoridades. Por el Notariado de España participaron Ernesto Tarra-gón, vicepresidente para Europa de la UINL y Alfonso Cavallé, delegado para América del Consejo General del Notariado.

La función notarial, enmarcada dentro de la justicia preventiva, supone una contribución a la paz y a la reducción de las desigualdades. Por ello hay que facilitar el acceso a los servicios notariales a los sectores de la población menos favorecidos, procurando que los costes de titulación sean asequibles. Las garantías que la documentación público notarial añade al tráfico inmobiliario, le dotan de dinamismo y seguridad,

---

La función notarial, enmarcada dentro de la justicia preventiva, supone una contribución a la paz y a la reducción de las desigualdades

---

lo que facilita las transmisiones y constitución de gravámenes ayudando a generar riqueza y prosperidad. La colaboración del Notariado adquiere especial relieve en los países en vías de desarrollo participando en las políticas de titulación masiva, por medio de las cuales se facilita documentación fehaciente a los propietarios de sectores sociales desfavorecidos y necesitados. Estas políticas de erradicación de la propiedad informal han demostrado ser una positiva contribución en la lucha contra la pobreza. El derecho de propiedad adquiere mayor valor cuando

---

Estas políticas de erradicación de la propiedad informal han demostrado ser una positiva contribución en la lucha contra la pobreza

---

el propietario disfruta de los beneficios de la titulación pública. La informalidad aparta al propietario de la economía oficial, del sistema económico, que lo contempla como un simple poseedor, disminuye el valor de transacción de su inmueble, que también pierde su valor como activo para la financiación, convirtiéndose en capital muerto, dada la dificultad para constituir garantías sobre el bien. La titulación informal es también incompatible con el acceso a Registros de la Propiedad, cuyos efectos y eficacia exigen de la garantía de los títulos públicos.

En la 2ª Conferencia Internacional de Titulación masiva participaron políticos, autoridades, técnicos funcionarios y notarios de varios continentes. Los temas abordados fueron: Tema I.- Déficit Habitacional. Los Desafíos de América y del Mundo; Tema II.- Medios Alternativos para la adquisición y construcción de vivienda sustentable; Tema III.- La seguridad de la tenencia de la tierra como medio para el desarrollo sostenible de América y del Mundo.; Tema IV. - La regularización de la propiedad de las poblaciones desfavorecidas.

# Colaboración en la modernización del Notariado de Guatemala

En enero el Notariado español participó en varias actividades organizadas en Guatemala y firmó diversos convenios.

Fiel a los vínculos de históricos y de amistad que le unen con los Notariados americanos, el Notariado español colabora intensamente con ellos compartiendo experiencias y conocimientos que ayuden a la mejora de la seguridad jurídica preventiva y contribuyan al desarrollo económico y social. Reflejo de esta política son los convenios que el Consejo General del Notariado de España mantiene con universidades y otras instituciones de América relacionadas con la institución notarial, como es el caso del celebrado en el año 2010 con el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. En el ámbito de este convenio se enmarcan las colaboraciones del pasado enero.

En la Universidad Rafael Landívar se desarrolló una jornada cuyo objetivo fue dar a conocer las utilidades que las nuevas tecnologías pueden aportar a la mejora y potenciación de la función notarial. En ella participó el delegado para América del Consejo General del Notariado, Alfonso Cavallé, con la conferencia "Función notarial y nuevas tecnologías"; que fue seguida por la intervención de Mario Abascal, director gerente de la Agencia Notarial de Certificación sobre la experiencia del Notariado español en la aplicación de las tecnologías de la información. También tuvo lugar un acto de hermanamiento convocado por el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y el Registro de la Propiedad de Guatemala, en el transcurso del cual Cavallé pronunció la conferencia *El papel del notario y el*



Firma de los convenios suscritos en Guatemala por el Consejo General del Notariado.

*Registro de la Propiedad en la contratación inmobiliaria*, tras la que Abascal habló sobre la colaboración entre notarías y registros y el uso de las nuevas tecnologías.

**Convenios.** El Notariado español ha sido pionero en el uso de las nuevas tecnologías y la firma electrónica, por lo que tiene amplia y reconocida experiencia desde hace una década, que ha potenciado la mejora del servicio y la colaboración con las Administraciones Públicas. Esta realidad es reconocida internacionalmente, por lo que cada vez son más los notariados e instituciones de otros países que solicitan la colaboración y buscan compartir la experiencia del Notariado español. Ejemplo de ello son los convenios suscritos en Guatemala con la Corte Suprema de Justicia, de la que depende el Archivo de Protocolos, órgano de gobierno del Notariado

de Guatemala; con el Registro de la Propiedad de Guatemala; y con el Registro Nacional de las Personas. La firma de los convenios contó con el presidente de la Unión Internacional del Notariado Jean Paul Decorps como testigo de honor.

Otro tema de actualidad en Guatemala es el impulso normativo que se quiere dar para la modernización del Notariado, por lo que se está debatiendo una iniciativa de ley del Notariado, que fue presentada en el Congreso de la República de Guatemala a propuesta de la Corte Suprema de Justicia. Por ello, su XXII Congreso Jurídico se ha centrado en el "Derecho notarial". Promovido por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, su organización fue encomendada al Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. A Alfonso Cavallé le correspondió pronunciar la primera conferencia: *La modernización del Notariado en Guatemala a la luz de los principios de la Unión Internacional del Notariado (UINL). (Fundamentos inspiradores para una Ley del Notariado).*

Cada vez son más los notariados e instituciones de otros países que solicitan la colaboración y buscan compartir la experiencia del Notariado español

La Asamblea General de la Unión Internacional del Notariado (UINL), reunida el pasado 18 de octubre en Argel, aprobó la puesta en funcionamiento, con carácter experimental, de un sistema de seguridad de circulación de las escrituras notariales, en soporte papel, basado en el uso exclusivo, por parte de cada notario, de un sello o timbre intransferible, dotado de plenas garantías de certificación y autenticidad.

## Sello notarial de seguridad de la Unión Internacional del Notariado

El sistema de circulación segura de los documentos notariales propuesto por la UINL se basa en una libre participación de los Notariados asociados a esta institución y que, al mismo tiempo, sean suscriptores de un documento de adhesión a este sistema. Esta iniciativa trata de asegurar la circulación de los documentos emitidos en soporte papel, mediante la utilización (inspirado en el modelo español) de un timbre o sello especial no falsificable, denominado Sello Notarial de Seguridad de la UINL o con su acrónimo SNS, que emitirá el notario de origen en sus propios documentos –o copias–, para que éstos circulen, bien por su propio país, o por el extranjero, con auténtico marchio de veracidad.

Cada sello tendrá una numeración secuencial, con la que será posible identificar al notario que lo ha colocado, de forma que cada timbre será único e intransferible. De hecho, tanto el notario emisor como el receptor, a través de una consulta en la web de la UINL, podrán verificar si un sello efectivamente está autenticado.

**Garantías de calidad.** La UINL producirá un timbre especial, con ayuda de una empresa especializada en certificaciones, que reunirá todas las garantías de calidad,

Se trata de asegurar la circulación de los documentos notariales mediante la utilización (inspirado en el modelo español) de un timbre o sello especial no falsificable

para asegurar la fiabilidad de SNS e impedir su falsificación, reproducción o fotocopias a color, reutilización o, sencillamente, su alteración. De ahí que se haya optado por un doble timbre de alta seguridad, para adherir en las dos caras de una hoja y evitar la falsificación o despegue con disolventes. Sistema que impide la reutilización fraudulenta de los timbres. El sello, además, se imprimirá sobre un papel adhesivo, que gana en seguridad por contener fibras visibles e invisibles y tendrá, además del logotipo de la UINL, una numeración secuencial precedida por unas letras que identifican al país del notario, –por ejemplo, IT en el caso de Italia– y un espacio en blanco para añadir manualmente el número de protocolo del documento o, en su caso, el Libro Indicador del testimonio.

La sociedad productora de los SNS los distribuirá a cada Notariado de la UINL que los repartirá a sus propios notarios nacionales,



Fragmento de la página web de la Unión Internacional del Notariado Latino.

mientras la web del organismo internacional publicará los datos personales de los notarios a los que se hayan remitido los respectivos SNS (nombre y apellidos, dirección, correo electrónico, teléfono y fax). Las actualizaciones de datos correrán a cargo de los Notariados nacionales.

Cada notario estará obligado a comunicar a su Notariado el robo o eventual pérdida de sus SNS, con objeto de publicitar de inmediato esta información en la web de verificación.

La fase experimental del SNS se inicia con la designación de los diez países piloto (Bélgica, Colombia, España, Francia, Italia, República de Macedonia, Mali, Senegal, Portugal y Turquía) y con la elección de diez notarios en cada nación. El presidente de la UINL, el notario francés Jean Paul Decorps, se ha marcado como gran objetivo de su gestión, el desarrollo de métodos de circulación transfronteriza de escrituras. En especial, de las más simples, como poderes, contratos matrimoniales o testamentos; es decir, una especie de apostilla notarial o pasaporte profesional.

## LEY DE LUCHA CONTRA EL EMPLEO IRREGULAR Y EL FRAUDE A LA SEGURIDAD SOCIAL

BOE: 27/12/2012

► Ley 13/2012, de 26 de diciembre, de lucha contra el empleo irregular y el fraude a la Seguridad Social.

**Notas generales:** Disposición final cuarta. Se añade un nuevo apartado 6 en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947, con la siguiente redacción:

“Apartado 6. Cuando se trate de bienes inscritos conforme al artículo 92 de este Reglamento, a favor de adquirente o adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, con sujeción a su régimen matrimonial, se haya o no indicado dicho régimen, el embargo será anotable sobre el bien o participación indivisa del mismo inscrita en tal modo, siempre que conste que la demanda o el apremio han sido dirigidos contra los dos cónyuges, o que estando demandado o apremiado uno de los cónyuges ha sido notificado al otro el embargo”.

Disposición final novena. Entrada en vigor.

La presente Ley entró en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado”, salvo lo previsto en el artículo 23.1.i) del Texto Refundido de la Ley de Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, y en la disposición adicional trigésima primera del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, en la redacción dada por el apartado Cinco del artículo 4 y el apartado Tres del artículo 2 de la presente Ley, que entraron en vigor el 1 de enero de 2013.



## MEDIDAS URGENTES DE LIBERALIZACIÓN DEL COMERCIO Y DE DETERMINADOS SERVICIOS

BOE: 27/12/2012

► Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

**Notas generales:** Mediante esta ley se eliminan todos los supuestos de autorización o licencia municipal previa, motivados en la protección del medio ambiente, de la seguridad o de la salud públicas, ligados a establecimientos comerciales y otros que se detallan en el anexo con una superficie de hasta 300 metros cuadrados.

Se considera, tras realizar el juicio de necesidad y proporcionalidad, que no son necesarios controles previos por tratarse de actividades que, por su naturaleza, por las instalaciones que requieren y por la dimensión del establecimiento, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria, la cual se sustituye por un régimen de control ex post basado en una declaración responsable. La flexibilización se extiende también más allá del ámbito de aplicación de la reforma de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, y afecta también a todas las obras ligadas al acondicionamiento de estos locales que no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. De esta manera, se podrá iniciar la ejecución de obras e instalaciones y el ejercicio de la actividad comercial y de servicios con la presentación de una declaración responsable o comunicación previa, según el caso, en la que el empresario declara cumplir los requisitos exigidos por la normativa vigente y disponer de los documentos que se exijan, además de estar en posesión del justificante del pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Las medidas previstas en esta Ley se dirigen sobre todo a las pequeñas y medianas empresas comerciales y de servicios complementarios que constituyen más del 90 por ciento de las empresas que desarrollan su actividad en estos sectores, normalmente en establecimientos cuya superficie útil de exposición y venta al público no supera los 300 metros cuadrados, superficie que da cabida a la mayoría de las actividades recogidas en el anexo de esta Ley. Por ello se considera que, a través de esta Ley, se promoverá la apertura de nuevos locales y la generación de empleo en este sector.

Se recogen catorce disposiciones finales entre las que destacan la que tiene por objeto modificar la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para que la reforma que se emprende en materia de licencias no perjudique el régimen fiscal de las primeras y la que modifica la Disposición adicional primera del Real Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, reguladora de la declaración tributaria especial, con objeto de determinar el valor a efectos fiscales de los bienes o derechos que hayan sido objeto de declaración, al tiempo que se introducen ciertas cautelas con la finalidad de evitar situaciones de desimposición.

La presente Ley entró en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.



## MEDIDAS TRIBUTARIAS DE CONSOLIDACIÓN DE LAS FINANZAS PÚBLICAS

BOE: 28/12/2012

► Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.

**Notas generales:** Esta ley introduce múltiples reformas que afectan a las siguientes materias: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (supresión de la deducción por inversión en vivienda habitual entre otras), Impuesto de Sociedades, IVA, Impuesto sobre la Renta de no Residentes, IBI, prórroga del Impuesto de Patrimonio.

También introduce varias reformas en relación con la formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario y en la Ley Hipotecaria (artículo 254).

Se crea el Impuesto sobre los Depósitos en las Entidades de Crédito con la pretensión de asegurar un tratamiento fiscal armonizado que garantice una mayor eficiencia en el funcionamiento del sistema financiero.

Se modifican determinados aspectos de la regulación aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Entró en vigor la ley el mismo día de su publicación.



## MODIFICACIÓN DEL FOLLETO Y DE OTROS REQUISITOS EN LAS EMISIONES DE VALORES

BOE: 31/12/2012

► Real Decreto 1698/2012, de 21 de diciembre, por el que se modifica la normativa vigente en materia de folleto y de requisitos de transparencia exigibles en las emisiones de valores por la transposición de la Directiva 2010/73/UE.

**Notas generales:** Dentro de un primer conjunto de novedades, se establece la modificación del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, que afecta en primer lugar al formato y al contenido, estandarizado a nivel de la Unión Europea, del resumen del folleto. Así, se incluye una definición del concepto de información fundamental y los elementos esenciales que debe facilitar el contenido del citado resumen.

Se amplían, asimismo, los supuestos en que cabe exigir responsabilidad civil, al añadir el caso de que el resumen del folleto no facilite, leído junto con las otras partes del folleto, toda la información fundamental que permita a los inversores adoptar decisiones de inversión fundadas, o no permita comparar los valores con otros productos de inversión.

En el caso de ofertas de valores no participativos se establece un límite de 100.000 euros como valor nominal unitario para aplicar la excepción de la obligación de publicar un resumen del folleto, así como de la obligación de su traducción al castellano. Se incrementan los umbrales, exigiéndose 100.000 euros como valor nominal unitario para aplicar la excepción de la obligación de publicar un folleto a las ofertas de valores.

Además, se incrementa a 150 el número máximo de personas a las que puede ir dirigida la oferta pública de valores sin que deba cumplirse con la obligación de publicar un folleto.

Se modifica el régimen de registro y publicación del folleto informativo, al incluir la obligación de publicar el folleto en formato electrónico en la página web del emisor, al margen de la publicación en formato impreso.

Se establece que la validez del folleto comienza con su aprobación, en lugar de con la publicación. De igual modo, se aclara en qué momento termina la obligación de publicar un suplemento al folleto y se dispone que el derecho a retirar la aceptación previa dada a una oferta de valores existe hasta la entrega de los valores.

Dentro de un segundo conjunto de novedades, se modifica el Real Decreto 1362/2007 en supuestos que se enumeran a continuación: En primer lugar, en relación con el idioma en que debe publicarse la información regulada.

Igualmente, se eleva a 100.000 euros el umbral que distingue entre inversores minoristas e inversores profesionales en términos de capacidad de inversión, lo que implica un ajuste al alza del umbral de protección de los clientes minoristas.

Aclara que a los pagarés a menos de un año no se les exige el documento con las condiciones finales de la emisión de los valores. Otra novedad establece la previsión expresa de que, en el caso de pasar un valor de un mercado regulado español a otro, se dan por cumplidos todos los requisitos de admisión con la única excepción de lo relativo al folleto.

Por último, se dispone que, en el caso de la exención de cuentas anuales para sociedades nuevas resultantes de la combinación de otras ya existentes, la información necesaria es la prevista en el Reglamento (CE) n.º 211/2007, de 27 de febrero, por el que se modifica el Reglamento (CE) n.º 809/2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo que se refiere a la información financiera que debe figurar en los folletos cuando el emisor posee un historial financiero complejo o ha adquirido un compromiso financiero importante.

Este real decreto entró en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.



## CONCEPTO Y REQUISITOS DEL ERROR COMO VICIO DEL CONSENTIMIENTO CONTRACTUAL

► STS 7843/2012 - 21/11/2012 ► Ponente: José Ramón Ferrándiz Gabriel

**Notas generales:** Los requisitos del error como vicio del consentimiento contractual son los siguientes:

1) La representación equivocada que se hace quien padece el error ha de mostrarse para él como suficientemente segura y no como una mera posibilidad dependiente de la concurrencia de inciertas circunstancias.

2) El error ha de recaer sobre la persona del otro contratante (en determinados casos), sobre la sustancia de la cosa que constituye el objeto del contrato o sobre aquellas condiciones de la cosa que principalmente hubieren dado motivo a celebrarlo, esto es, sobre el objeto o materia propia del contrato.

3) El error ha de ser esencial, en el sentido de proyectarse, precisamente, sobre aquellas presuposiciones que hubieran sido la causa principal de su celebración, en el sentido de causa concreta o de motivos incorporados a la causa. Siempre se contrata por razón de determinadas percepciones o representaciones que cada contratante se hace sobre las circunstancias pasadas, concurrentes o esperadas, pero si dichos motivos o móviles no pasaron, en la génesis del contrato, de meramente individuales, en el sentido de propios de uno solo de los contratantes, o, dicho con otras palabras, no se objetivaron y elevaron a la categoría de causa concreta de aquel, el error sobre ellos resulta irrelevante como vicio del consentimiento.

4) Las circunstancias erróneamente representadas pueden ser pasadas, presentes o futuras, pero, en todo caso, han de haber sido tomadas en consideración, en los términos dichos, en el momento de la perfección o génesis del contrato.

5) Como la representación equivocada debe mostrarse razonablemente segura, difícilmente cabrá admitir el error cuando el funcionamiento del contrato se proyecta sobre un futuro más o menos próximo con un acusado componente de aleatoriedad, porque, en tal caso, los contratantes asumen un cierto riesgo de pérdida.

6) Finalmente, el error ha de ser relevante y excusable, de suerte que debe negarse la protección a quien, con el empleo de la diligencia que era exigible en las circunstancias concurrentes, habría conocido lo que al contratar ignoraba.



## PENSIÓN COMPENSATORIA

FUNDAMENTO DE LA PENSIÓN COMPENSATORIA, SEGÚN EL ARTÍCULO 97 DEL CÓDIGO CIVIL (CC)

► STS 7266/2012 - 16/11/2012 ► Ponente: José Antonio Seijas Quintana

**Notas generales:** El artículo 97 del CC exige que la separación o el divorcio produzcan un desequilibrio económico en un cónyuge, en relación con la posición del otro, para que surja el derecho a obtener la pensión compensatoria.

En la determinación de si concurre o no el desequilibrio se deben tener en cuenta diversos factores, como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo 864/2010, de Pleno, de 19 enero, que declaró la doctrina siguiente: "(...)para determinar la existencia de desequilibrio económico generador de la pensión compensatoria debe tenerse en cuenta básicamente y entre otros parámetros, la dedicación a la familia y la colaboración con las actividades del otro cónyuge, el régimen de bienes a que ha estado sujeto el patrimonio de los cónyuges en tanto que va a compensar determinados desequilibrios y su situación anterior al matrimonio."

De este modo, las circunstancias contenidas en el artículo 97.2 del CC tienen una doble función:

1) Actúan como elementos integrantes del desequilibrio, en tanto en cuanto sea posible según la naturaleza de cada una de las circunstancias.

2) Una vez determinada la concurrencia del mismo, actuarán como elementos que permitirán fijar la cuantía de la pensión.

A la vista de ello, el juez debe estar en disposición de decidir sobre tres cuestiones:

a) Si se ha producido desequilibrio generador de pensión compensatoria.

b) Cuál es la cuantía de la pensión una vez determinada su existencia.

c) Si la pensión debe ser definitiva o temporal.



## MEDIDAS PROVISIONALES EN DIVORCIO Y TEMPORALIDAD DE LA PENSIÓN COMPENSATORIA

EL ESTABLECIMIENTO DE UN LÍMITE TEMPORAL A LA PERCEPCIÓN DE LA PENSIÓN ES UNA POSIBILIDAD PARA EL ÓRGANO JUDICIAL, Y DEPENDE DE QUE CON ELLO NO RESIENTA LA FUNCIÓN COMPENSATORIA

► STS: 6995/2012 - 30/10/2012 ► Ponente: José Antonio Seijas Quintana

**Notas generales:** Se interpone demanda de divorcio interesando la adopción de medidas definitivas derivadas de la ruptura matrimonial, y otras de carácter provisional, entre ellas la fijación de una pensión para la esposa. Ocurre que coincidió en el tiempo la celebración de la vista para las medidas provisionales y el procedimiento principal, por lo que el órgano judicial no se pronunció sobre las medidas de carácter provisional. Por otro lado, se fijó un límite temporal a la percepción de la pensión compensatoria.

El Tribunal Supremo considera que el derecho a percibir alimentos y a que se repartan las cargas del matrimonio son medidas que pueden acordarse con carácter previo a la separación o el divorcio. Son medidas diferentes de las que se adoptan con carácter definitivo puesto que, en lo económico, no se incluye entre las mismas la pensión compensatoria en los supuestos del artículo 97 del CC, ni tampoco resultan necesarias si hasta el momento de la ruptura se están cumpliendo por ambos cónyuges los derechos y obligaciones propias del matrimonio. El derecho a percibir la pensión compensatoria nace de la sentencia que es constitutiva del derecho a percibirla y a la misma no pueden aplicarse los efectos previstos en el artículo 148 del CC. Al no haber resuelto la sentencia recurrida sobre su procedencia o no, han de devolverse las actuaciones a la Audiencia para que se pronuncie.

Por otro lado, respecto a la temporalidad de la pensión, es una posibilidad para el órgano judicial y depende de que con ello no se resienta la función de compensar el desequilibrio que le es consustancial. Esta exigencia obliga a tener en cuenta las circunstancias específicas del caso, y el órgano judicial ha de actuar con prudencia y ponderación, con criterios de certidumbre, y sus conclusiones habrán de ser respetadas siempre que aquellas sean consecuencia de la ponderada valoración de los factores a que se refiere de manera no exhaustiva el artículo 97 del CC. Sólo se puede revisar ese juicio en casación cuando el juicio prospectivo sobre la posibilidad de superar el inicial desequilibrio en función de los factores concurrentes se muestra como ilógico o irracional, o cuando se asiente en parámetros distintos de los apuntados por la jurisprudencia.



## INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 97 DEL CÓDIGO CIVIL SOBRE FIJACIÓN DE PENSIÓN COMPENSATORIA

INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 97 DEL CÓDIGO CIVIL (CC) SOBRE FIJACIÓN DE PENSIÓN COMPENSATORIA. CIRCUNSTANCIAS QUE DEBEN SER TENIDAS EN CUENTA PARA DETERMINAR LA EXISTENCIA DE DESEQUILIBRIO

► STS 8302/2012 - 17/12/2012 ► Ponente: José Antonio Seijas Quintana

**Notas generales:** El artículo 97 del CC exige que la separación o el divorcio produzcan un desequilibrio económico en un cónyuge, en relación con la posición del otro, para que surja el derecho a obtener la pensión compensatoria.

En la determinación de si concurre o no el desequilibrio se debe tener en cuenta diversos factores, como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo 864/2010, de 19 de enero. La pensión compensatoria pretende evitar que el perjuicio que puede producir la convivencia recaiga exclusivamente sobre uno de los cónyuges y para ello habrá que tenerse en consideración lo que ha ocurrido durante la vida matrimonial y básicamente, la dedicación a la familia y la colaboración con las actividades del otro cónyuge; el régimen de bienes a que han estado sujetos los cónyuges en tanto que va a compensar determinados desequilibrios, e incluso, su situación anterior al matrimonio para poder determinar si éste ha producido un desequilibrio que genere posibilidades de compensación. De este modo, las circunstancias contenidas en el artículo 97.2 del CC tienen una doble función:

a) Actúan como elementos integrantes del desequilibrio, en tanto en cuanto sea posible según la naturaleza de cada una de las circunstancias.

b) Una vez determinada la concurrencia del mismo, actuarán como elementos que permitirán fijar la cuantía de la pensión.

A la vista de ello, el juez debe estar en disposición de decidir sobre tres cuestiones:

a) Si se ha producido desequilibrio generador de pensión compensatoria.

b) Cuál es la cuantía de la pensión una vez determinada su existencia.

c) Si la pensión debe ser definitiva o temporal.



## INTERPRETACIÓN DE CLÁUSULAS ESTATUTARIAS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO: CLÁUSULA ESTATUTARIA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)

► STS 7506/2012 - 12/11/2012 ► Ponente: Antonio Salas Carceller

**Notas generales:** El Tribunal Supremo resuelve en su sentencia un caso relativo a la interpretación de una cláusula estatutaria del régimen constitutivo de la propiedad horizontal. Interesa destacar en cuanto a las circunstancias fácticas del caso lo siguiente: se trata de un terreno cuya propiedad originaria pertenecía a dos matrimonios, sobre el que construyeron un edificio, que fue objeto de división en aprovechamientos independientes, y estableciendo como anejos susceptibles de aprovechamiento independiente a los mismos, dos parcelas de terreno, una de más de 8.000 metros cuadrados y otra de unos 3.000.

Se preveía en los estatutos que cuando las normas urbanísticas lo permitiesen, podrían llevarse a cabo sobre dichos anejos las siguientes actuaciones –entre otras–: edificar, agrupar, segregar, agregar, dividir (esto último tanto de los terrenos como de las edificaciones que en su caso se lleven a cabo). Todo ello sin consentimiento de los demás partícipes.

Operada por el ayuntamiento correspondiente una modificación de las normas subsidiarias, los terrenos comprendidos en los anejos quedaron modificados como suelo urbano residencial.

El matrimonio al que correspondió el anejo de más de 8.000 m cuadrados pretende llevar a cabo la segregación de más de 3.000 de ellos, oponiéndose a ello el otro matrimonio.

La primera y segunda instancias dieron la razón a la parte demandada. Llama la atención que la Audiencia Provincial diga que "lo que no procede es declarar, sólo en base a que unas normas de ordenación de naturaleza administrativa hayan cambiado, una propiedad particular y privativa..."

El Supremo declara haber lugar al recurso de casación, entendiendo que se ha cumplido una previsión estatutaria establecida en base al artículo 1.255 del Código Civil.



## RESOLUCIÓN ARRENDAMIENTO POR CESIÓN NO CONSENTIDA

NO SE CONSIDERA COMO CAUSA RESOLUTORIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CESIÓN DE UNA VIVIENDA LA MERA DESIGNACIÓN EN LA MISMA DE UN DOMICILIO SOCIAL, SIN OCUPACIÓN O APROVECHAMIENTO REAL

► STS: 7268/2012 - 13/11/2012 ► Ponente: Román García Varela

**Notas generales:** Reitera el Tribunal Supremo en esta sentencia, como doctrina jurisprudencial, que para la procedencia de la resolución contractual por cesión inconstituida, se precisa una verdadera ocupación por el tercero ajeno a la relación arrendaticia, que en el caso de sociedades consiste en el desarrollo de una actividad, y no basta con la mera designación de un domicilio social, si no hay una ocupación o aprovechamiento real.



## ESTRUCTURADOS Y FINANCIACIÓN PARA SU ADQUISICIÓN

EL BANCO NO RENUOVA UN CRÉDITO PUES SE CONCEDIÓ PARA COMPRA DE UN PRIMER ESTRUCTURADO Y NO PARA UN SEGUNDO ADQUIRIDO UNA VEZ VENCIDO EL PRIMERO. NO APRECIA FALTA DE INFORMACIÓN NI UNIDAD ENTRE FINANCIACIÓN Y COMPRA DEL SEGUNDO ESTRUCTURADO

► STS: 7822/2012 - 15/11/2012 ► Ponente: José Ramón Ferrándiz Gabriel

**Notas generales:** Hechos.- El litigio se centra en la relación entre unos contratos de crédito o financiación y unos contratos de inversión o productos estructurados, al quedar sometidos el crédito y los estructurados, sobrevenidamente, a vencimientos distintos.

La entidad financiera concedió en 2005 y 2006 crédito que se destinó a la compra de un producto estructurado, que quedó pignorado en garantía del crédito. Vencido este estructurado, los demandantes adquieren otro distinto, pero sin cancelar el crédito. La entidad financiera, llegado el vencimiento del crédito, reclama su devolución, aunque aún está vigente el plazo del estructurado.

Los demandantes solicitan la nulidad de los contratos por vicio de consentimiento y por falta de información y veracidad sobre el alto riesgo de estos productos, y, supletoriamente, que se declaren en vigor las pólizas de crédito hasta el vencimiento de los estructurados, por considerar unidad comercial entre créditos y estructurados.

Fundamentos.- La sentencia de la Audiencia Provincial desestima la demanda contra la entidad financiera al destacar que las pólizas de crédito se suscribieron para un primer contrato de inversión estructurado distinto de los que son objeto del procedimiento y, vencido dicho primer contrato de inversión, no se



produjo la cancelación de las pólizas que lo soportaban, sino que se utilizaron para financiar contratos de inversión distintos, de fecha posterior.

Dice el TS que es cierto que los contratos de crédito celebrados por ambas partes litigantes en los años 2005 y 2006 quedaron, por su expresa y común voluntad, conectados funcionalmente a los contratos de adquisición de activos perfeccionados en las mismas o próximas fechas, a cuya financiación servían las cantidades prestadas con fines de garantía. Mas esa conexión desapareció cuando las partes libremente pactaron otros contratos de adquisición de activos, en sustitución de los primeros, sin cancelar, modificar o sustituir los de crédito.

Tampoco aprecia falta de información sobre el alto riesgo de estos productos ni error excusable.



### INAPTITUD DEL BUROFAX A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 1.504 DEL CÓDIGO CIVIL

EL REQUERIMIENTO POR BUROFAX NO ES SUFICIENTE A LOS EFECTOS RESOLUTORIOS DEL ARTÍCULO 1.504 DEL CÓDIGO CIVIL, QUE EXIGE NOTIFICACIÓN POR ACTA NOTARIAL O POR INTERPELACIÓN JUDICIAL (PRESENTACIÓN DE DEMANDA)

► STS 7646/2012 - 12/11/2012 ► Ponente: Francisco Javier Arroyo Fiestas

**Notas generales:** El requerimiento efectuado mediante burofax no es apto a los efectos del artículo 1.504 del Código Civil (CC), por lo que no se le pueden reconocer los válidos efectos resolutorios previstos en dicho precepto, que exige que el conocimiento fehaciente del hecho notificado cuente con la singular garantía que le otorga la supervisión de la autoridad judicial o de un fedatario público notarial.

En el caso de autos, habiéndose requerido para la resolución por burofax y no por acta notarial, el requisito de notificación fehaciente para la pretensión resolutoria queda cumplido por la presentación de la demanda –interpelación judicial–.

En otro orden de cosas, se desestima la alegación del recurrente de que suspendió los pagos ante el temor fundado de poder sufrir una acción reivindicatoria o hipotecaria, ex artículo 1.502 del CC, pues se declaró ya en la sentencia de instancia que no concurrían razones que fundaran temor alguno del comprador o que supusieran una base sobre la perturbación en la posesión o el dominio, pues conocía que el bien que se le transmitía no estaba aún a nombre de la vendedora y pese a eso asumió la compra.



### LA NULIDAD O ANULABILIDAD DEL CONTRATO BANCARIO POR INFORMACIÓN INSUFICIENTE

UNA INADECUADA INFORMACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA CONTRATACIÓN BANCARIA PUEDE DAR LUGAR A LA NULIDAD O ANULABILIDAD DEL CONTRATO POR ERROR AL PRESTAR EL CONSENTIMIENTO

► Juzgado Primera Instancia Sentencia 57/2012 - 17/12/2012 ► Ponente: Francisco de Paula Puig

**Notas generales:** El Tribunal Supremo ha establecido que para poder declararse la anulabilidad de un contrato por error al prestar el consentimiento, es preciso: 1.- Que recaiga sobre la cosa que constituye el objeto del contrato, sobre su sustancia o sobre aquellas condiciones que principalmente hubieran dado lugar a su celebración, que derive de hechos desconocidos por el obligado voluntariamente a contratar. 2.- Que el error invalidante no sea imputable al que lo padece, en el sentido de ser excusable y de no haberse podido evitar con una diligencia media o regular. 3.- Que exista nexo causal entre el mismo y la finalidad que se pretendía en el negocio jurídico concertado. 4.- Que se pruebe quién lo alega.

La exigencia de un adecuado conocimiento del contenido del contrato en el ámbito bancario ha sido objeto de un muy importante desarrollo normativo, al haberse constatado problemas en la práctica que en principio no deberían generarse si todos los contratantes proporcionasen todos los elementos necesarios para que aquellos con quienes contratan cuenten con los elementos de juicio idóneos.

Este deber de información se considera esencial y vinculado directamente a la buena fe que debe presidir toda relación contractual, y cobra una especial relevancia, hasta el punto de que en caso de vulnerarse (y que el cliente suscribiese un producto sin conocimiento del mismo), podría operarse la doctrina jurídica del error antes analizada tanto de cara a la anulabilidad del contrato, como incluso hasta poder determinar su nulidad absoluta o inexistencia. Estimado parcialmente.



## CONVENIO REGULADOR RIGIENDO LA SEPARACIÓN DE BIENES ENTRE CÓNYUGES

CONVENIO REGULADOR APROBADO JUDICIALMENTE CON ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA SIENDO EL RÉGIMEN ECONÓMICO EL DE SEPARACIÓN DE BIENES

► Resolución DGRN 559/2013 - 10/12/2012 ► BOE: 21/01/2013

**Notas generales:** Se pretende la inscripción de la adjudicación de la vivienda familiar a uno de los cónyuges en virtud de un testimonio de sentencia dictada en procedimiento judicial de divorcio que aprueba el convenio regulador propuesto por las partes, cuando la citada vivienda se encontraba inscrita en un 99% a nombre del adjudicatario y en 1% a nombre del otro cónyuge siendo el régimen económico matrimonial el de separación de bienes.

Se deniega la inscripción exigiendo el Registro escritura pública de extinción de comunidad ordinaria entre dos copropietarios ajena a una liquidación de la sociedad conyugal.

La Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) revoca la calificación en la medida en que de un lado el bien objeto de adjudicación es la vivienda familiar y precisamente conforme al artículo 90 del Código Civil ésta forma parte del contenido propio del convenio regulador y por otro lado el mencionado artículo 90 cuando regula el convenio regulador contempla la liquidación del régimen económico matrimonial sin hacer distinción alguna entre los diferentes regímenes económicos matrimoniales.



## DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO

LA DGRN ENTIENDE QUE NO ES APLICABLE EL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO A LA CONCESIÓN DE LICENCIA PARA LA REHABILITACIÓN DE UNA CONSTRUCCIÓN EN SUELO RÚSTICO

► Resolución DGRN 12/11/2012 ► BOE: 14/12/2012

**Notas generales:** La Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) aplica la doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 28 de enero de 2009, para rectificar el criterio que tradicionalmente había sostenido respecto del silencio administrativo.

Antes de que el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, cambiase el sentido que debía atribuírsele al silencio administrativo en materia urbanística, es decir, cuando todavía era positivo, las resoluciones del Centro Directivo venían aplicando el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero, para considerar inscribibles las escrituras de segregación o declaración de obra nueva en la que se acredita-

ba la solicitud de licencia en fecha cierta, y se manifestaba no haber obtenido respuesta en el plazo legal.

Es cierto que la normativa entonces vigente (artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y el artículo 8.1.b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) impedía adquirir por silencio licencias que fueran en contra de la ordenación territorial urbanística, pero en general se entendía que el registrador carecía de los elementos de juicio suficientes para apreciar si el derecho que se pretendía adquirido por silencio era o no contrario al planeamiento, por lo que las resoluciones concluían que había que darlo por adquirido, y practicar el asiento correspondiente, (salvo que constase que el acto escriturado contradecía de forma manifiesta el planeamiento).

En el caso planteado, la DGRN contempla una obra cuya licencia fue solicitada al amparo de la regulación anterior del silencio administrativo, lo que no obstante no le impide concluir que, la doctrina jurisprudencial contenida en la sentencia antes invocada, unida a la actual regulación del silencio (que según se dice, no se aplica retroactivamente sino “como un elemento más de interpretación”) obligará a denegar la inscripción solicitada.



## DE LA APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES HIPOTECADOS

LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO (DGRN) EXIGE QUE EN EL MOMENTO FUNDACIONAL QUEDE CONSTANCIA EN LA ESCRITURA DE LA NATURALEZA DEL NEGOCIO DE APORTACIÓN

► Resolución DGRN 23/11/2012 ► BOE: 19/12/2012

**Notas generales:** En el presente recurso se constituye una SRL, cuyo capital social así como el importe de determinada prima de asunción, en la parte correspondiente a uno de los socios fundadores, es desembolsado mediante la aportación de dos inmuebles hipotecados. La aportación de las fincas se realiza por el valor total que se atribuye a las mismas, sin deducción del importe de la deuda garantizada con la hipoteca respectiva.

En la misma escritura de constitución, una vez realizada la asunción de las participaciones sociales con el correspondiente desembolso del capital social, se formaliza el acuerdo por el que la sociedad en formación asume las deudas garantizadas con las hipotecas de modo que el socio aportante sólo queda liberado frente a la entidad acreedora si ésta lo consiente y dicha asunción de deuda se realiza “en concepto de préstamo”, de manera que el socio aportante reconoce adeudar a la sociedad en formación el importe de dicha deuda, para satisfacerla en las condiciones que se determinan.

El registrador resuelve no practicar la inscripción porque considera que en la valoración de las fincas

hipotecadas debe deducirse el importe de las deudas garantizadas con hipoteca pendientes de amortizar, por lo que el importe de la prima de asunción debe ser menor. Dice la DGRN que la aportación de finca hipotecada a una sociedad limitada o, en general, a una sociedad de capital, tanto en la constitución de la sociedad como en un aumento de capital social puede instrumentarse de muy distintas formas, según convenga a los intereses de las partes; y establece determinados ejemplos: con o sin asunción del préstamo o crédito hipotecario por parte de la sociedad y en el primer caso ya sea con mera asunción interna de deuda o bien se obtenga el consentimiento del acreedor para la subrogación de la sociedad en la obligación garantizada con la hipoteca y la consiguiente liberación de la deuda del socio aportante.

Es obvio que el registrador no puede reprochar en su calificación a las partes el acierto de la valoración que se contiene en la escritura, ni rechazar el valor fijado por los socios a la aportación. No obstante lo anterior, el registrador deberá vigilar por que el título inscribible precise con claridad el concreto negocio de aportación realizado. Es esencial que resulte del título inscribible con claridad si está previsto que la sociedad asuma el préstamo o crédito garantizado con la hipoteca. En el supuesto examinado en este recurso, se valora la aportación no dineraria de finca hipotecada sin expresar en la escritura que se ha practicado deducción de cantidad alguna por el importe del gravamen hipotecario que soporta la finca aportada en garantía de la parte del préstamo vivo.

Cabe conjeturar (sic) que por motivos fiscales se quiso eludir toda referencia al descuento no fuera que la administración tributaria pudiera entender que existía una asunción de deuda susceptible de gravamen en concepto de transmisión patrimonial onerosa. De cualquier manera, en un pacto adicional incluido en la propia escritura de constitución, se nos dice que la sociedad sí asume la deuda del socio aportante. O dicho de otra manera, que acto seguido de la constitución, la sociedad en formación concede un crédito al socio aportante de la finca hipotecada con el objeto de liberarle de la responsabilidad frente al banco por el préstamo garantizado con la hipoteca. Así las cosas, existe contradicción en un punto esencial de la descripción del negocio de aportación.

El recurrente viene a sostener que la asunción de deuda es un negocio que, aunque recogido en la escritura, es posterior a la constitución de la sociedad (préstamo concedido como sociedad en formación). Sin embargo, dada la palmaria vinculación causal entre la concesión del préstamo por la sociedad en formación al socio y la asunción de participaciones por este último, muy plausiblemente estamos ante una asistencia financiera para la adquisición originaria de participaciones propias sancionada con nulidad por el artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital.



## EJECUCIÓN DE HIPOTECA SOBRE BIENES DEL CONCURSADO

CUESTIONES PLANTEADAS EN LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA QUE RECAE SOBRE BIENES DE PERSONA DECLARADA EN CONCURSO DE ACREEDORES

► Resolución DGRN - 08/11/2012 ► BOE: 14/12/2012

**Notas generales:** La DGRN hace las siguientes afirmaciones en esta resolución:

1ª) El registrador debe abstenerse de cualquier actuación relativa al procedimiento de ejecución directa, incluso la expedición de certificación de cargas y práctica de la nota marginal correspondiente, en tanto no le quedare acreditado por resolución del juez que conoce del concurso que el bien ejecutado no está afecto a la actividad del deudor concursado.

2ª) El artículo 132, 3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria reconoce la competencia del registrador para rechazar la inscripción de aquellos decretos de adjudicación y cancelación de cargas de los que resulte que lo entregado al actor excede de las respectivas coberturas hipotecarias en detrimento de los acreedores posteriores y del dueño de la finca, pero también de expresar que su actuación debe acomodarse a las circunstancias del caso concreto de modo que cuando no exista interés protegible no se puede rechazar la inscripción como ocurre en aquellos supuestos en que habiendo sobrante no es preciso depositarlo a favor de acreedores porque éstos no existen o existiendo, son posteriores a la nota marginal de expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se han producido en el procedimiento.

3ª) La adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria por lo que es de plena aplicación la previsión del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. De este modo debe rechazarse la inscripción de la adjudicación si no se acredita debidamente bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios.



## TRACTO SUCESIVO Y ASIEN TO DE PRESENTACIÓN

EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO VINCULA AL REGISTRADOR AUNQUE A TRAVÉS DEL ASIEN TO DE PRESENTACIÓN PUEDA CONOCER EL ORDEN DE FECHAS EN LAS QUE EN LA REALIDAD JURÍDICA EXTRAREGISTRAL SE PRODUJERON LOS ACTOS TRASLATIVOS INCOMPATIBLES

► Resolución DGRN 19/12/2012 ► BOE:25/01/2013

**Notas generales:** Nos hallamos ante dos transmisiones que recaen sobre la misma finca. Si la transmisión de

fecha más reciente se inscribe años antes de presentarse en el Registro la de fecha más antigua, cuando se produce la presentación de ésta el registrador no puede practicar la inscripción, conforme al párrafo primero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Además, el principio de tracto sucesivo ampara la inscripción de un negocio traslativo efectuado por quien figura en el Registro como titular registral, cuando sobre la misma finca pende un asiento de presentación del que resulta que con fecha anterior a la adquisición del actual titular registral se transmitió por escritura pública la misma finca a persona distinta del otorgante de la segregación y transferente de la nueva transmisión que pretende acceder al los libros registrales. El registrador ha de estar, pues le vincula, a lo que el Registro expresa en orden a los derechos inscritos, incluso aunque a través de un asiento de presentación pudiera conocer que hubo una transmisión de fecha anterior, o que su contenido no refleja la titularidad real, debiendo prescindir del orden de fechas en las que en la realidad jurídica extraregistrarial se produjeron los actos traslativos incompatibles, para atender exclusivamente a que el nuevo acto inscribible haya sido otorgado o consentido, por el actual titular registral.



### PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA *VERSUS* CONJUNTO INMOBILIARIO

EN TODO COMPLEJO INMOBILIARIO HAY UNA DIVISIÓN HORIZONTAL TUMBADA PERO NO TODA PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA FORMA UNA URBANIZACIÓN PRIVADA

► Resolución DGRN - 05/11/2012 ► BOE: 11/12/2012

**Notas generales:** En los complejos inmobiliarios se crean nuevos espacios de suelo objeto de propiedad totalmente separada que pasan a constituirse elementos privativos a los que se vinculan en comunidad *ob rem* otros elementos que pueden ser tanto porciones de suelo como otras parcelas o viales. Ello rompe la unidad jurídica de la finca madre del complejo o urbanización. Por su parte, las entidades privativas resultantes de división horizontal tumbada no participan en otras fincas registrales ni las dividen o segregan en participaciones. Por lo tanto, no existen porciones de otras fincas registrales o terrenos de uso exclusivo que constituyan físicamente fincas absolutamente independientes entre sí, en el caso de satisfacerse las exigencias de la legislación urbanística, sino tan solo anexos a los elementos privativos que son de uso exclusivo de los mismos pero que siguen siendo elementos comunes y se mantiene la unidad jurídica de la división horizontal.

En consecuencia no existe un complejo inmobiliario privado, ni puede presumirse a partir de una descripción hecha en la escritura calificada donde los elementos materiales de fincas privativas o comunes no colinden

en ningún modo entre sí, siendo asimismo la totalidad del suelo sobre el que se ubican los elementos privativos independientes comunes. Por otra parte la cualidad bi-familiar y las dimensiones o parcelas mínimas son controladas por la administración urbanística al conceder, o no, licencia para el proyecto visado y presentado a licencia con tal carácter. Esto es, una división horizontal sobre un proyecto controlado en los usos congruente y unívocamente posibles para la materialidad proyectada no añade nada sustancia urbanística nueva que requiriera licencia ulterior.



### SOLICITUD DE NOTA INFORMATIVA MEDIANTE FOTOCOPIA DEL HISTORIAL REGISTRAL

LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO (DGRN) SE PLANTEA SI PUEDE EXPEDIRSE POR FOTOCOPIA EL HISTORIAL INTEGRO DE UNA FINCA REGISTRAL A SOLICITUD DE SU TITULAR

► Resolución DGRN - 12/12/2012 ► BOE: 25/01/2013

**Notas generales:** El apartado 5 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria, determina que la nota simple informativa deberá reproducir literal, si así lo solicita el interesado, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación.

Esta nota informativa literal debe quedar sujeta a las limitaciones generales que la propia Ley Hipotecaria enuncia en sus artículos 221 y 222, relativas al tratamiento profesional por el registrador, en cuanto a la protección de datos y al interés alegado por el solicitante.

El registrador habrá de calificar, por tanto, no sólo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad.

A esto hay que añadir que el indicado apartado 5º del artículo 222, expresamente determina que esa nota informativa literal, sólo puede serlo de los asientos vigentes.

Por todo ello concluye la DGRN que, si bien el interesado, titular registral de la finca, puede solicitar nota informativa de una finca para su presentación en juicio monitorio y dicha nota informativa puede ser literal, como manifiesta el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria, y por fotocopia; en todo caso, deberán ser omitidos los asientos cancelados, por así exigirlo el mismo artículo citado y con pleno respeto a la Ley de protección de datos, omitiendo todos aquellos datos personales que puedan suponer violación de la indicada ley.