

INTERNOS

CONFIANZA EN EL FUTURO

21

¿Puede formalizarse la donación de un bien mueble, incluida la de dinero, por whatsapp?

29

El nuevo registro de la propiedad

32

La opción de compra



ENTREVISTA A
Marius Stračkaitis,
presidente del CNUE,
presidente de la cámara de
notarios de Lituania

Pág. 4



**El fenómeno
okupa**

Pág. 40



ASOCIACIÓN ESTATAL
DE EMPLEADOS DE NOTARÍAS

DIRECCIÓN:

Miguel Ángel Bueno Amarillo

COLABORADORES:

Rocío Huerta Díaz
Ramón Infante
Francisco Manuel Mariño Pardo
José Luis López Franco
Hector Tapia Barbado
Rafael Yagüe Compadre
Nieves Quevedo Román
Miguel Prieto Escudero
Patricia Acuña Martínez
Javier Pérez

EDITA:

FEAPEN. Asociación estatal de
empleados de notarías
C/. Mayor, 6 - 6.º, Oficina 7 - 28013 MADRID
Tel/Fax: 91 532 32 51
secretaria@feapen.org

ADMINISTRACIÓN Y REDACCIÓN:

INTER NOS:
C/. Mayor, 6 - 6.º, Oficina 7 - 28013 MADRID
Tel/Fax: 91 532 32 51 - secretaria@feapen.org

DISEÑO Y PRODUCCIÓN:

Barraquete Diseño y Comunicación

DEPÓSITO LEGAL:

M-9310-1992 - ISSN: 1133-8695

AVISO LEGAL: A los efectos de lo dispuesto en los artículos 138 y ss. del RDL 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, la publicación de un trabajo/artículo que atente contra dichos derechos será responsabilidad del autor/a. "Inter Nos" y FEAPEN no se hacen responsables, en ningún caso, de la credibilidad y autenticidad de los trabajos/artículos, siendo las opiniones y hechos expresados en cada artículo de exclusiva responsabilidad de sus autores/as. Además, no se hacen responsables, en ningún caso, de los daños y perjuicios de cualquier naturaleza que la publicación de la revista pudiera ocasionar, entre los que se incluyen a título enunciativo: errores u omisiones en los contenidos, la publicación de contenido plagiado, imágenes sin la autorización de su autor, o atentar de alguna otra manera contra la propiedad intelectual.

La dirección de Inter Nos y FEAPEN, no se hacen responsables de la opinión de sus colaboradores en los trabajos publicados ni se identifica necesariamente con la misma. El Consejo de Redacción de "Inter Nos" se reserva el derecho de retirar cualquier trabajo/artículo en caso de constatarse alguna incidencia.

SUMARIO

EDITORIAL

- 3 Esperanza y confianza en el futuro

LA ENTREVISTA

- 4 Entrevista a don Marius Stračkaitis, presidente del CNUE, presidente de la cámara de notarios de Lituania

VIDA FEAPEN

- 7 Asamblea general ordinaria de FEAPEN
- 8 Jornada formativa de Feapen. "Derecho de sucesiones y personas con discapacidad"
- 12 Webinar: el cambio retroactivo de la ley aplicable en Reglamentos (UE) 2016/1103 y 2016/1104
- 14 Webinar: la digitalización registral en la práctica notarial
- 15 Webinar: la administración electrónica en la práctica notarial 2.0
- 16 Webinar: las modificaciones estructurales de las sociedades de capital tras la reforma operada por el Real Decreto-ley 5/2023

PRÁCTICA NOTARIAL

- 18 Ley de crecimiento y creación empresarial
- 19 La sustitución hereditaria del art. 774 del código civil
- 21 ¿Puede formalizarse la donación de un bien mueble, incluida la de dinero, por whatsapp?
- 29 El nuevo registro de la propiedad
- 32 La opción de compra

FUERA DE PROTOCOLO

- 36 Don Manuel González Enríquez, un notario visionario y comprometido con los empleados de notarías
- 40 El fenómeno *okupa*

ANÉCDOTAS

- 42 "Anécdotas de notarios en el cine"

EL RINCÓN DE LECTURA

- 43 El rincón de lectura

VIAJES

- 44 Almería



ESPERANZA Y CONFIANZA EN EL FUTURO

Vivimos tiempos difíciles, ya que nuestra sociedad está cambiando aceleradamente; lo notamos en nuestras vidas, en los cambios que se producen en el trabajo, en nuestros hogares, cada día afrontamos nuevos desafíos, nuevos retos, nuevos problemas. Participamos de una sociedad en red, permanentemente conectada.

Las luces y las sombras de la innovación. Las posibilidades infinitas, o no, de la inteligencia artificial. La necesidad innegable de tener un pensamiento crítico sobre una sociedad que, inevitablemente, tendrá que adaptarse a los cambios. Una actualidad efervescente y un futuro prometedor que hay que acoger con la consciencia de que no existen las certezas absolutas. Tenemos que gestionar el miedo y la incertidumbre ante los nuevos desafíos, como los cambios que estamos viviendo de los sistemas registrales. Las hojas registrales pasan a ser digitales, los títulos electrónicos, la difícil comunicación que generan estos cambios.

Los empleados de notaría vamos a sobrevivir en la profesión adaptándonos a los nuevos tiempos, y merece la pena reposar los cambios sobrevenidos. Que se le otorgue ese margen que ya tienen pactado para respirar, pues el derecho, constituye la brújula que marca el norte de nuestras decisiones.

Si miramos atrás y hacemos historia, siempre hemos salido adelante, arrimando el hombro, con trabajo, colaboración y ganas de mejorar. Tenemos que fundamentar la fe pública en la imperiosa necesidad de la seguridad y certeza, es lo que legitima la función notarial para la garantía de las relaciones jurídico-privadas extrajudiciales.

Si analizamos lo endeble de la garantía que supusieron, en un devenir histórico, primero los testigos y luego el documento privado, crear una prueba sustantiva e incondicionada, un documento que lleve consigo presunción de legitimidad en todos sus elementos constitutivos, contenido, fecha, etc., y por lo tanto, que pruebe por sí, sin necesidad de ser probado él mismo, y surta efecto no sólo entre los contratantes, sino que también respecto de terceros, ha sido quizá el progreso de más importancia logrado en materia de procedimiento civil en diez o doce siglos. Gracias a aquella combinación de artificios, el documento público es una resultante, la certidumbre del acto o contrato consignado en él es punto menos que absoluta, y con ello se comprenderá que el

documento auténtico sea la prueba antilitigiosa por excelencia.

Es curiosa la evolución, primero se hacían matrices con una estilográfica y hoy estamos ante las nuevas tecnologías y revolución en la electrónica y comunicaciones. Han sido profundos los cambios en la sociedad, en las formas de propiedad y contratación, en la realidad familiar y en la vida misma. Las nuevas herramientas suponen una gran mejora en la información, rapidez y seguridad de servicios, pero, a su vez, implican una sobrecarga en el quehacer interno de los despachos. Ahora bien, lo sustancial de la función del notario y de sus empleados, se mantiene intacta y no se desvirtúa por las innovaciones que se introducen. La autenticidad sólo nace de la presencia y visión personal del notario y de sus empleados, sin excluir su función asesora y redactora del documento.

Nuestra postura viene siendo de plena seguridad y fe en el futuro de nuestra profesión, en tanto la sociedad admita que seamos libremente elegidos por quienes reclaman nuestro ministerio de asesoramiento. El peligro, más bien, sería la pérdida de la confianza que merecemos en quienes buscan en el notariado la seguridad de sus relaciones jurídicas.

La capacidad de adaptación a las necesidades y exigencias del mundo actual será el termómetro de nuestra viabilidad.

El ser humano va a tener que releer sus estructuras jurídicas y revisar sus estructuras morales. La ciencia va a ofrecer soluciones y respuestas, y tendremos que utilizar las herramientas jurídicas y éticas que estén a nuestro alcance para responder a los desafíos que se van sucediendo día a día.

Hay que vivir cada día con consciencia, el día de hoy es único e irrepetible, es un estreno desconocido, misterioso, y lleno de posibilidades. El tiempo, irremediabilmente, no se detiene, pero la intensidad de cómo se vive cada minuto es sólo una cuestión de actitud, no de edad. Mañana será otro día.

P.D.: Al cierre de la revista se ha publicado en el B.O.E. el nuevo convenio de empleados de notaría y aunque este trimestre no podemos ofrecer una descripción detallada del convenio, en el próximo número de la revista se publicará un informe exhaustivo sobre las modificaciones que impactarán positivamente en las condiciones laborales de los trabajadores.

ENTREVISTA A

Marius Stračkaitis

Presidente del CNUE, presidente de la cámara de notarios de Lituania

El Colegio de Notarios de Lituania se incorporó al CNUE en 2004, después de que Lituania se convirtiera en miembro de pleno derecho de la Unión Europea. ¿Con qué medios piensa desarrollar su trabajo en el CNUE?

La presidencia del CNUE, que asumí el 11 de enero de 2024 en sustitución de mi estimado colega, el notario alemán Dr. Peter Stelmaszczyk, supone una enorme responsabilidad tanto para el notariado lituano como para nuestro país, que se adhirió a la Unión Europea en 2004. En los últimos 20 años en la familia europea, el camino de las reformas notariales y el desarrollo profesional nos han llevado a estar preparados para asumir el desafío de representar a los 50.000 notarios de la Unión Europea y a la quinta parte de un millón de notarios.

¿Cuáles son los objetivos o el programa de su trabajo para este año 2024?

He identificado tres prioridades para la presidencia del CNUE para el año 2024.

La primera y más importante prioridad de mi presidencia es el fortalecimiento de la profesión notarial. A menudo discutimos sobre las nuevas competencias otorgadas a los notarios en determinados países. Cada vez más se confía a los notarios la formalización de divorcios de mutuo acuerdo, algunos países también pueden formalizar matrimonios y la competencia de apostillar numerosos documentos se transfiere a los notarios. Esto demuestra que el Estado valora la calidad, confiabilidad, rapidez y eficiencia del trabajo de los notarios. Por lo tanto, mi objetivo es ayudar a aquellos notarios que tienen un número limitado de funciones y pueden y desean ampliar sus competencias para adquirir más.

La segunda prioridad de la presidencia es la digitalización de los servicios notariales. Las nuevas tecnologías abren nuevas oportunidades tanto para los clientes como para los notarios. La posibilidad de realizar actos notariales a



distancia aumenta la accesibilidad de los servicios notariales. Las tecnologías de la información y el uso de la inteligencia artificial pueden facilitar el trabajo de los notarios. Como he dicho en repetidas ocasiones, a pesar del rápido desarrollo de las tecnologías digitales y de la digitalización de los procesos, es importante que se preserve el papel del notario, como profesional que brinda seguridad jurídica.

Otra prioridad es la asistencia a Ucrania. No debemos cansarnos de apoyar a Ucrania, tanto en la reforma y digitalización del notariado como en la ayuda a los notarios y sus familias que se han visto afectados por la guerra.

¿No cree que se debe contemplar expresamente a los empleados como colaboradores del notario para el eficaz desempeño de su función?

Empecé a trabajar en el notariado hace más de veinticinco años, después de terminar mis estudios en la Universidad de Vilnius. Trabajé como asistente de notario durante tres años y luego como asesor (candidato a notario) durante otros cuatro años. Entonces, incluso antes de convertirme en notario, había aprendido y estudiado todo lo que podía sobre el trabajo del notario. Por tanto, soy muy consciente

de la importancia del personal de notarías y de la contribución de su cualificación y competencia a la prontitud, calidad y profesionalidad de su trabajo en la notaría. El personal de las notarías tiene una gran responsabilidad no sólo en la preparación de los documentos para una formalización notarial, sino también en la comunicación con los clientes y en ayudarles de forma precisa. Por lo tanto, considero a los empleados de las notarías (y mis colegas también estarán de acuerdo con esto) como miembros de una misma familia notarial.

Las instituciones europeas están adoptando expedientes importantes que tendrán un impacto en la actividad de los notarios: creación de una Cartera de Identidad Digital Europea, Ley de Inteligencia Artificial, ampliación y mejora del uso de herramientas y procesos digitales en el derecho ¿Cuál es el significado para los ciudadanos europeos y para los notarios de Europa todos estos proyectos? ¿A su juicio es positivo?

Las herramientas digitales pueden ayudar a los ciudadanos a obtener los servicios que necesitan de forma más rápida y eficiente. Al mismo tiempo, la digitalización plantea una serie de desafíos, desde las habilidades digitales de los ciudadanos hasta nuevas formas de actividades ilegales. Por ello, a pesar del rápido desarrollo de las tecnologías digitales y la digitalización de los procesos, es importante preservar el papel del notario como profesional que brinda seguridad jurídica.

El mismo principio de garantizar la seguridad jurídica debería aplicarse a la inteligencia artificial. La inteligencia artificial es uno de los mayores desafíos de nuestro tiempo, pero también una de las mayores oportunidades. El desarrollo del uso de la IA es de gran importancia para los notarios europeos, y el Consejo de Notariados de la Unión Europea ya está monitoreando y alentando a los notarios a discutir y explorar las posibilidades de la IA en el trabajo notarial. Una IA cuidadosamente integrada podría ayudar tanto a los notarios como a los empleados a tratar asuntos legales, así como a los clientes de los notarios, mediante la introducción de chatbots que podrían facilitar la comunicación más rápidamente.

A lo largo de 2022 y 2023, el CNUE ha estado comprometido con los ciudadanos y notarios ucranianos. Durante su mandato, ¿seguirá apoyando a Ucrania?

De hecho, la asistencia a los notarios ucranianos es una de las prioridades de la presidencia lituana del CNUE. A prin-

cipios de este año ya hemos logrado implementar la decisión del CNUE de apoyar el fondo benéfico “Salvar a los notarios ucranianos y sus familias”, creado por la Cámara de Notarios de Ucrania. Esta suma de más de 90.000 euros será distribuida por la Cámara de Notarios de Ucrania entre los notarios que hayan sufrido la agresión rusa. En septiembre, como punto culminante de la presidencia del CNUE, organizaremos en Vilnius una importante conferencia sobre la ayuda a Ucrania, donde hablaremos sobre la búsqueda de formas de seguir ayudando a los notarios ucranianos, las reformas del notariado ucraniano y las ideas de los notarios de los estados miembros de la Unión Europea sobre estas cuestiones. Personalmente me siento obligado a ayudar a mis colegas en Ucrania y estoy en contacto directo con el presidente de la Cámara de Notarios de Ucrania, Volodymyr Marchenko. Mi primera visita a Kiev fue en 2014, cuando todavía podíamos ver los restos de las barricadas en la Plaza de la Independencia (Maidan). Desde entonces, he visitado Ucrania varias veces, tanto como miembro de la Comisión para la Cooperación Notarial Internacional de la Unión Internacional del Notariado Latino (UINL) como presidente de la Cámara de Notarios de Lituania. Logramos organizar varios eventos exitosos: conferencias, seminarios, donde compartimos buenas prácticas de reformas notariales. Espero que los conocimientos que hemos transmitido ayuden a nuestros colegas ucranianos a cumplir con su deber en tiempos difíciles de guerra. Puedo decir con confianza que nuestros colegas ucranianos son tan inquebrantables como toda Ucrania.

El sistema notarial latino-germánico es el más extendido en la actual Unión Europea. Pero este sistema no existe ni en el Reino Unido e Irlanda ni en los países escandinavos. ¿Es este un gran problema a la hora de presentar la función notarial ante las autoridades de Bruselas?

La esencia del CNUE es unir y representar los intereses de los notarios europeos que han optado por los principios del notariado latino. Como miembro de la Unión Europea, la influencia del Reino Unido como país política y económicamente fuerte, y la influencia del sistema jurídico anglosajón, sin duda se sintieron en Bruselas. Pero entonces ocurrió el Brexit. Ahora podemos centrarnos no en disputas teóricas o prácticas sobre qué sistema legal debería prevalecer, sino en fortalecer el notariado latino y representar sus intereses.

La situación del notariado es diferente en cada país de la UE, pero a todos nos une un objetivo común: una profesión notarial fuerte y estable. Fortalecer el notariado es mi primera y principal prioridad para la Presidencia Notarial lituana. 2024 es un año de cambios importantes en las es-

estructuras de la Unión Europea, pero espero que los notarios europeos representen sus intereses de manera unida y solidaria.

¿Sería conveniente la unificación de los sistemas notariales en Europa? ¿Es posible?

Ha habido varias discusiones hipotéticas sobre si los sistemas legales de diferentes países de la UE, como los códigos civiles, deberían fusionarse o unificarse. Éstas siguen siendo consideraciones teóricas. No creo que las ideas de unificar los sistemas jurídicos en Europa sean relevantes en este momento. Mi preocupación como presidente del CNUE es el fortalecimiento del notariado latino y el intercambio de mejores prácticas. El notariado lituano se basa en la tradición latino-germánica, y 30 años de reformas han dado como resultado que el notariado sea la profesión con mayor confianza pública, en la que el Estado está delegando cada vez más poderes. Otros países con notarios latinos modernos también han logrado logros significativos. Queremos compartir estas historias de éxito con nuestros colegas europeos.

En relación con Lituania, ¿cuál es la situación actual de la notaría lituana? ¿Cuáles son sus aspiraciones y deseos?

En 2022, el notariado lituano celebró el 30º aniversario de la reforma que transformó el sistema notarial soviético en un notariado latino. Durante tres décadas, la profesión notarial en Lituania se ha convertido en una parte estable, fiable e importante del sistema jurídico. La ley asigna muchas competencias a los notarios lituanos, incluido un papel clave en las áreas de herencias, hipotecas y prendas, transferencia de bienes inmuebles y transparencia financiera, y prevención del blanqueo de dinero. Confiando en la profesionalidad de los notarios, el Estado ha delegado continuamente competencias adicionales a los notarios lituanos, aliviando la carga de los tribunales. Podemos decir que los notarios actúan como jueces preventivos. Por ejemplo, desde 2012, las funciones de juez hipotecario se transfirieron a los notarios, y desde principios de 2023, los notarios adquirieron el derecho de aprobar el divorcio de mutuo acuerdo si los cónyuges no tienen hijos menores. Además, se ha otorgado a los notarios el derecho de ocuparse de las cuestiones de propiedad familiar, garantizando los derechos de los menores. Entre todas las profesiones jurídicas, el público confía más en los notarios, como lo demuestran las encuestas sociológicas realizadas desde 2005 a petición de la Cámara de Notarios de Lituania. En el notariado lituano se están llevando a cabo otros procesos importantes. A partir de julio de 2021, los notarios lituanos podrán realizar actos notaria-

les a distancia. Actualmente, cada mes se realizan entre 4.000 y 5.000 actos notariales. Los notarios y sus clientes utilizan el sistema electrónico *eNotaras*, creado por iniciativa y con fondos de la Cámara de Notarios de Lituania. Todos los actos notariales se pueden realizar a distancia, excepto la formalización de un testamento, la aceptación de un testamento para su custodia y la confirmación de que una persona está viva y en un lugar determinado. *eNotaras* es el resultado de 12 años de trabajo para crear acceso y conveniencia adicionales para los clientes y el notario, al mismo tiempo que garantiza que el notario mantenga el control de la legalidad y la supremacía de la ley. **La autenticación remota de la identidad del cliente también utiliza soluciones tecnológicas basadas en inteligencia artificial, pero la decisión final la toma el notario.** Actualmente seguimos de cerca el debate sobre el uso de la inteligencia artificial en beneficio de los notarios. Entonces, para resumir la respuesta, le diré: Los objetivos del notariado lituano son aumentar aún más la profesionalidad y la calificación de los notarios, fortalecer la confianza en nuestra profesión y utilizar nuevas tecnologías manteniendo el control del proceso legal en nuestras manos.

Finalmente, ¿cuál es su impresión o pronóstico sobre el futuro de la notaría en Europa?

El CNUE representa a 50.000 notarios y a una quinta parte de un millón de su personal de 22 estados miembros y a 8 miembros observadores. Aunque a todos los une el principio del notariado latino, existe una gran diversidad. Cada país tiene sus propias leyes, sus propias tradiciones jurídicas, sus propias cuestiones políticas, económicas y sociales. Por eso, cuando hablamos con nuestros colegas del CNUE, vemos un panorama complejo. En algunos países, los notarios tienen la voluntad de adquirir nuevas funciones y competencias. En otros, el objetivo es mantenerlos. Así, todos los notarios darían un significado diferente al término “fortalecimiento de la profesión notarial”. Otro aspecto es que el progreso tecnológico y las soluciones emergentes de inteligencia artificial presentan los mismos desafíos para todos. Ya podemos decir que las tecnologías de la información abren oportunidades laborales únicas para los notarios, pero **es necesario entender que la automatización de los registros de datos, la inclusión de sistemas inteligentes y aplicaciones de inteligencia artificial no pueden sustituir al notario, ni al personal del notario, pero sí facilitar su trabajo.** Sólo un abogado altamente cualificado, como un notario, podrá comprender la voluntad de una persona, identificar sus necesidades y prevenir el fraude, es decir, ser guardián de la legalidad en las relaciones civiles. Creo firmemente que ésta es una de las aspiraciones más importantes de cualquier notariado europeo.

Asamblea general ordinaria de FEAPEN, 27 de abril

Como ya se ha adelantado, el 27 de abril de 2024 se celebró la Asamblea General Ordinaria de FEAPEN en la que se dio cuenta de la gestión de la junta directiva llevada a cabo durante 2023 y se sometió a consideración del conjunto de asociados los proyectos para el año en curso; todo ello respaldado por una amplia mayoría.

Este evento constituye un magnífico encuentro anual para rendir cuentas, presentar propuestas y, en un ambiente distendido, intercambiar ideas e iniciativas.

Tras la celebración de la reunión, con la entrega de la correspondiente medalla conmemorativa, se llevó a cabo el merecido reconocimiento a nuestros compañeros recientemente jubilados Luciano Piñeira y Ramón Blanco.



Asamblea general ordinaria de CPNUE

El fin de semana del 22 y 23 de junio se ha celebrado en Saint Malo (Francia) la asamblea general ordinaria de CPNUE, a la que han asistido en representación de FEAPEN, nuestra presidenta, Carmen García-Berbel y nuestro tesorero, Carlos Rodríguez.

Entre otros temas de importancia a tratar estaba la renovación de cargos pues tras dos años, había que cambiar el "bureau".

FEAPEN, es la asociación de empleados de notarías más importante y con más asociados de Europa y en reconocimien-

to de ello, se modificaron los estatutos de CPNUE, para poder nombrar a nuestra presidenta como nueva vicepresidenta de CPNUE, pues los estatutos impedían a España por su reciente reincorporación ocupar cargo alguno en la directiva. Enhorabuena, Carmen. La nueva directiva está compuesta por el incombustible Ludwig Rasschaert (Bélgica) como presidente, nuestra querida presidenta Carmen García-Berbel como vicepresidenta, Gabriele Rossetti (Italia) como secretario general y Françoise Bodson (Francia) como tesorera.

En la comida, en un ambiente de auténtica camaradería, empezaron a surgir nuevas ideas para cambiar e intentar mejorar y empoderar CPNUE

Está previsto que en la próxima reunión por videoconferencia, a celebrar tras el verano, el nuevo equipo directivo, con la colaboración de las compañeras griegas Anne Melleu y Olga Kosmidou, presente al resto de los representantes, propuestas para la celebración de webinarios de carácter internacional con temas de interés para los empleados de notaría europeos. De todo ello os iremos informando.



JORNADA FORMATIVA DE FEAPEN

“Derecho de sucesiones y personas con discapacidad”

Coincidiendo con la celebración de la asamblea general ordinaria de FEAPEN, el pasado día 27 de abril de 2024 se programó una jornada formativa matutina titulada “Derecho de sucesiones y personas con discapacidad”, en el hotel Petit Palace Savoy Alfonso XII, en Madrid, frente al parque de El Retiro, con dos ponencias: La primera, a cargo del notario honorario del Colegio Notarial de Madrid **don Isidoro Lora-Tamayo Rodríguez**, que versaba sobre “**Disposiciones gratuitas en favor de personas con discapacidad**”, cuyo estudio y análisis de la Ley 8/2021 aparece publicado en obras como la titulada “Reforma civil y procesal para el apoyo a personas con discapacidad”, de la editorial Francis Lefebvre, así como en distintos artículos en revistas jurídicas (Notario del Siglo XXI, Revista Jurídica del Derecho,...), amén de haber impartido numerosas conferencias sobre el tema en ámbitos como el de la Academia Matritense del Notariado o la Academia Sevillana del Notariado; un experto en la materia objeto de la ponencia, en definitiva. La segunda ponencia, titulada “**Capacidad y legitimación para aceptar y repudiar la herencia: especial consideración a los menores de edad y personas con discapacidad**”, corrió a cargo del profesor de Derecho civil en la Universidad Pablo Olavide, de Sevilla, **Dr. Juan Pablo Pérez Velázquez**, conocido de todos nosotros, que en el pasado también trabajó como oficial de notaría



durante ocho años, y que como vocal de la junta directiva de FEAPEN se encarga especialmente del área formativa de nuestra asociación, coordinando y fomentando cursos y webinars.

La presencia de don Isidoro Lora-Tamayo, un hombre sencillo y entrañable, toda una institución en el notariado español y aun en el hispanoamericano, donde es muy querido, fue sin duda el reclamo perfecto para congregarse un nutrido número de asistentes, que completó el aforo del salón de actos del hotel, de manera que junto a compañeros,

afiliados y no afiliados a FEAPEN, concurrieron abogados e, incluso, algún notario. Y es que don Isidoro, jubilado como notario en activo (fuera, por tanto, de la jurisdicción de don José Ángel, como él dice, entre bromas y veras) es un enamorado de la profesión, con marcada vocación docente, que continúa preparando opositores a notarías, desde hace cincuenta años.

Comenzó su disertación, a manera de introducción, presentando una panorámica de la Ley 8/2021, de reforma de legislación civil y procesal para el

apoyo de las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, ley compleja y ambiciosa, pero, a su parecer, no tan rupturista como se la ha tildado a veces, en el sentido de que pareciera que antes de la promulgación de esta ley las personas con discapacidad no fueran objeto de protección alguna o su dignidad no fuera reconocida por el derecho. Muchas medidas de apoyo y protección hacia estas personas ya se contemplaban en el ordenamiento, si bien de forma dispersa y no de una manera sistematizada. Por otra parte, también aprecia un exceso de “buenismo” y de verbalismo en la ley 8/2021, como también lo había en la convención de Nueva York de 2006, de donde se nutre. La ley nos hace creer que toda persona con discapacidad goza de plena capacidad de obrar, y eso no es así, porque no hay una sola clase de discapacidad; hay discapacidades psíquicas o mentales totalmente inhabilitantes de la persona para ejercitar su capacidad de obrar en el campo jurídico, a pesar del voluntarismo de la ley.

Entrando más de lleno en la materia de su ponencia, las disposiciones gratuitas a favor de personas con discapacidad, don Isidoro desgranó el contenido del nuevo artículo 252 CC, que permite al disponente establecer las reglas de administración y disposición de los bienes dejados a la persona con discapacidad necesitada de apoyo, vía donación o testamento. Don Isidoro expuso de manera pormenorizada los distintos supuestos y vicisitudes que pueden darse, entre ellas la hipotética colisión entre la persona designada para administrar y disponer de los bienes transmitidos y el propio beneficiario con discapacidad, cuando no se le ha privado totalmente de su capacidad representativa, según su grado de discapacidad, o la colisión que pudiera darse con la figura de un curador con facultades de representación, si lo tuviera nombrado. En todo caso, cuando la persona designada para administrar o disposición de los bienes fuera distinta del titular de la medida de apoyo es-



tablecida para la persona con discapacidad, habrá de tenerse en cuenta que aquella no se vea afectada por ninguna prohibición legal. También analizó el Sr. Lora-Tamayo la cuestión de si le cabe al disponente establecer la dispensa de la autorización judicial que exige el artículo 287 CC para los casos que allí se prevén. En sentido favorable ya se mostró la DGRN en el pasado para los supuestos relacionados con la exclusión de la administración paterna del artículo 164.1º CC (...se cumplirá estrictamente la voluntad de éste [el disponente] sobre la administración de estos bienes...), y entiende don Isidoro que cabe hacer extensiva esa argumentación para los supuestos del artículo 252 CC.

Como una forma especial de disposición de bienes de forma gratuita a favor de personas con discapacidad, contempló la constitución de patrimonios protegidos regulados en la Ley 41/2003, la cual, por otra parte, restringe aquí el concepto de discapacidad y de alguna manera establece unos criterios objetivos para señalarla, que vinculan tanto al disponente como al be-

neficiario. Así, de entrada, distingue la ley entre discapacidad física o sensorial, para la cual se establece un baremo igual o superior al 65 por ciento, conforme a la valoración médico-asistencial realizada, y la discapacidad psíquica, si es igual o superior al 33% conforme a valoración técnica.

Se detuvo también a examinar la facultad que el artículo 808 CC brinda al testador para disponer, en favor de un legitimario con discapacidad, de la legítima de los demás legitimarios sin discapacidad, en el sentido de que lo así recibido por el legitimario beneficiado quedará gravado con un fideicomiso de residuo sobre la legítima estricta de los demás legitimarios, sin que pueda disponer el beneficiario de los bienes fideicomitidos a título gratuito o por actos *mortis causa, salvo disposición contraria del testador*. Entiende don Isidoro que esta disposición legal restrictiva de derechos tiene carácter de máximo respecto del gravamen que se puede imponer sobre la legítima estricta. Por tanto, la expresión "*salvo disposición contraria del testador*" utilizada

en la norma sólo puede tener el sentido de facultar al testador para establecer una medida menos gravosa, como pudiera ser la de un fideicomiso ordinario. Otra interpretación conduciría a la posibilidad de desheredar de facto a los demás legitimarios sin justa causa, y hay que tener presente que el régimen general de la institución de la legítima hereditaria no ha sido modificado por la Ley 8/2021.

Finalizó su intervención don Isidoro haciendo una dura crítica a la supresión de la sustitución ejemplar, de rai-gambre romana, que sólo obedece a una interpretación de la Convención de Nueva York muy expansiva y buenista. Por otro lado, la solución establecida en la disposición transitoria cuarta de la Ley 8/2021 de transformar las sustituciones ejemplares ya establecidas en sustituciones fideicomisarias de residuo si el sustituido fallece después de entrada en vigor de la ley, le parece chapucera al Sr. Lora-Tamayo y candidata a futuras controversias cuando haya de ponerse en práctica en los despachos.



Tras la ponencia, se dio turno a los asistentes para formular preguntas y dudas, que fueron contestadas por don Isidoro.

La segunda ponencia, a cargo de don Juan Pablo Pérez Velázquez (le aparearé del “don” en adelante, ya que estamos entre compañeros) incidía, como se dice al principio, sobre la aceptación y renuncia a la herencia por menores de edad y personas con discapacidad. El ponente recordó brevemente cómo el ejercicio de quien es llamado a la herencia para aceptarla o repudiarla (*ius delationis*) es un acto de la voluntad y, por tanto, requiere del llamado que tenga la libre disposición de sus bienes (art. 992.1 CC). Y ello porque las consecuencias de la aceptación pura y simple o renuncia de la herencia pueden conllevar riesgos o perjuicios que han de ser libremente asumidos. La confusión o comunicación del patrimonio adquirido del difunto con el del heredero, en el caso de aceptación pura y simple, implica el riesgo de que, ante la existencia de acreedores del causante, éstos, después de ir contra los bienes de la herencia, si con ellos no se alcanzan a cubrir sus créditos, repitan contra el patrimonio del heredero (responsabilidad *ultra vires hereditatis* o responsabilidad universal del heredero). En el caso de repudiar la herencia, el perjuicio libremente asumido por el heredero es el de no querer que ingresen en su patrimonio bienes a los que tendría derecho por el título sucesorio (testamento o declaración de herederos abintestato). El ordenamiento posibilita que el llamado a la herencia pueda aceptar la herencia *intra vires hereditatis*, es decir, que la responsabilidad del heredero frente a los acreedores del difunto alcance sólo hasta donde lo hacen los bienes heredados y no se extienda a su patrimonio personal. Es la conocida aceptación de la herencia a beneficio de inventario. Pero para que esta aceptación despliegue los efectos deseados no basta con manifestarlo, sino que se requiere el despliegue de un procedimiento riguroso y lento, ante notario, regulado en los artículos 1010 a 1034 CC.

A continuación, Juan Pablo entró de lleno en el supuesto de aceptación y renuncia de herencia por los herederos menores de edad y por los herederos mayores de edad afectados con discapacidad, cuya regulación se ha establecido paralela y separadamente en el Código Civil tras la reforma de la Ley 8/2021. Imposible detenerse aquí ante todos los pormenores y casuística planteada en la forma en que lo hizo el ponente y conforme a la extensión y complejidad que rodea la materia. Lo que subyace es que como los menores y las personas con discapacidad necesitadas de apoyo representativo no tienen la libre disposición de sus bienes, el ordenamiento prohíbe a quienes ostentan la patria potestad, la curatela o la guarda de hecho con facultades representativas, la repudiación de la herencia en nombre de sus representados sin la previa autorización judicial. En el caso de personas con discapacidad necesitadas de apoyo, hay que comprobar detalladamente la clase de apoyo que tienen (si es meramente asistencial, no precisarían de autorización judicial), si es apoyo representativo (curador o guardador de hecho facultado) hay que comprobar el alcance de las facultades del representante, aplicando, según el profesor, la máxima *in dubio pro capacitate* de la persona con discapacidad. Para el caso de menores de edad bajo tutela y personas con discapacidad con medidas de apoyo representativo, el ordenamiento, en líneas generales, establece que la aceptación pura y simple requiere autorización judicial, por lo cual la aceptación a beneficio de inventario se constituye en presunción *ex lege*, que no precisa del expediente regulado en los artículos 1010 y ss. CC. Mayor controversia se plantea, como se puso de manifiesto en el coloquio que prosiguió a la ponencia, en el caso de la aceptación de la herencia efectuada por los progenitores en el ejercicio de la patria potestad. Parece que una gran mayoría de la doctrina entiende que los padres pueden aceptar la herencia pura y simplemente en nombre de sus hijos menores de edad, sin necesidad de au-

torización judicial. Aquí se abrió un pequeño debate al final de la intervención del ponente, cuyo detalle, interesante desde luego, excede sin embargo de las pretensiones de esta reseña.

Examinadas las cuestiones de la aceptación y renuncia de la herencia, el ponente pasó a la fase ejecutiva; la partición. Aquí examinó la partición convencional y la partición efectuada por contador partidor, tanto testamentario como dativo. En términos generales, la partición convencional realizada por los representantes legales de los menores o por el curador representativo de una persona con discapacidad (o defensor judicial *ad hoc*) no requiere la previa autorización judicial; sí la aprobación judicial posterior, salvo la realizada por los padres en representación de sus hijos menores, en el ejercicio de la patria potestad, que no precisa de aprobación judicial. En el caso de la partición realizada por contador partidor, no se requiere aprobación judicial, lo que se precisa y basta es que el inventario de bienes se realice a presencia de los representantes legales de los menores de edad (padres o tutor) previamente citados, y si se trata de personas con discapacidad con medidas de apoyo, habrá de estar a lo que en ellas se haya establecido.

Finalmente, Juan Pablo comentó dos resoluciones recientes de la DGSJFP que tienen como trasfondo casos de herederos con discapacidad; una es de fecha 19 de enero de 2024 y la otra, de 25 de marzo de 2024, resoluciones que a lo mejor conocéis y si no, podéis examinarlas y, de paso, asombraros con la argumentación peregrina y la falta de rigor jurídico del recurrente, en uno de los casos.

Sin duda fue una jornada provechosa, en ambiente distendido, que al contar con la presencialidad gana en espontaneidad frente a las reuniones virtuales, por el diálogo en vivo, el intercambio de pareceres y de anécdotas, mucho más dinámico e intenso, y por la calidez del encuentro y contacto físico entre compañeros y amigos.

“El cambio retroactivo de la ley aplicable en Reglamentos (UE) 2016/1103 y 2016/1104”

Ponente: D. Isidoro-Antonio Calvo Vidal (notario de A Coruña)

El pasado 25 de abril nos impartió una webinar el notario de A Coruña don Isidoro-Antonio Calvo Vidal sobre el cambio retroactivo de la ley aplicable en Reglamentos (UE) 2016/1103 y 2016/1104.

El ponente realizó un análisis de los citados Reglamentos (UE), que entraron en vigor el 29 de enero de 2019 y **establecen un marco uniforme para los regímenes matrimoniales y de efectos patrimoniales de las uniones registradas con repercusiones transfronterizas.**

Uno de los aspectos más relevantes de estos reglamentos es la **posibilidad de elección de la ley aplicable por parte de las parejas.** Antes de su entrada en vigor, si una pareja se casaba o registraba su unión en un país de la UE que no era su país de origen, podía haber una gran incertidumbre sobre qué ley regiría su régimen matrimonial o de uniones registradas en caso de divorcio o separación.

El cambio retroactivo al que se refiere tiene que ver con el hecho de que estos reglamentos permiten que las parejas que se casaron o registraron su unión antes de su entrada en vigor elijan ahora la ley que regirá su régimen matrimonial o de uniones registradas, incluso si ya se ha iniciado un procedimiento judicial o si ya hay una sentencia judicial.

Por tanto, los acuerdos de elección de ley, cuando se celebren a partir del 29 de enero de 2019, van a permitir subsumir en el ámbito de aplicación del reglamento, los efectos patrimoniales de matrimonios y de uniones registradas, que, si atendiéramos únicamente a la fecha de su creación, habían quedado fuera del mismo.

Al tratarse de reglamentos adoptados por el sistema de cooperación reforzada, únicamente los estados miembros que han participado en ese procedimiento son los que quedan sometidos a la aplicación de los mismos, y que son:

Alemania, Austria, Bélgica, Bulgaria, Chipre, Croacia, Eslovenia, España, Finlandia, Grecia, Italia, Luxemburgo, Malta, Países Bajos, Portugal, República Checa y Suecia.

Desde un punto de vista estrictamente material, estos reglamentos extienden su ámbito de aplicación a las cuestiones de derecho civil de carácter patrimonial que surgen por causa del matrimonio o de las uniones registradas, por tanto, los llamados efectos personales del matrimonio o de las uniones registradas, cuyo contenido y extensión corresponde perfilar a los derechos nacionales, son materias que quedan al margen de la aplicación de los reglamentos.

En el caso español, por lo tanto, en el ámbito del derecho internacional privado tendríamos en el caso del matrimonio, una regla en el Código Civil en el artículo 9.2 para determinar la ley aplicable a los efectos personales y, en cuanto a los efectos patrimoniales habiendo un elemento transfronterizo, aplicaríamos el reglamento 2016/1103.

El reglamento 2016/1104, al tratar de los efectos patrimoniales de la unión registrada, establece una definición a sus efectos, que es la siguiente, para el régimen del reglamento una Unión registrada es un régimen de vida en común de dos personas, regulado por ley, **cuyo registro es obligatorio conforme a la misma,** y que cumple las formalidades exigidas por dicha ley para su creación.

A diferencia del reglamento de sucesiones, no hay una disposición expresa, pero podemos entender que cuando una persona posea varias nacionalidades, la elección de la ley aplicable podrá recaer en la ley de cualquiera de los estados cuya nacionalidad posea en el momento en el que se celebre el acuerdo.

En cuanto a los requisitos de carácter formal de los acuerdos de elección según los artículos 23 de ambos reglamentos, **esta elección de ley se expresará por escrito, fechado y firmado por los miembros de la pareja, considerándose por escrito toda comunicación efectuada por medios electrónicos que proporcione un registro duradero del acuerdo.** No obstante, si la ley del Estado miembro en el que ambos intervinientes tuvieran su residencia habitual en el momento de la celebración del acuerdo estableciese requisi-

tos adicionales para los pactos capitulares, estos requisitos deberán cumplirse.

Si los intervinientes tienen residencia habitual en distintos estados miembros, cuyas leyes establecen también requisitos especiales para los pactos capitulares, el acuerdo será válido en un punto de vista formal, si cumplen los requisitos de una u otra de las leyes y si es solo uno de los intervinientes, el que tiene su residencia habitual en un Estado cuya ley establece requisitos formales para los pactos capitulares, estos deberán cumplirse.

El ponente reseñó dos interesantes ejemplos de matrimonio para ver con más claridad los efectos de los reglamentos de la UE citados:

- Un matrimonio de extranjeros que celebra y fija la primera residencia habitual común en España, y al poco tiempo se trasladan a Francia, donde desarrollan el resto de la mayor parte de su vida y ajustan la regulación del régimen económico matrimonial al derecho francés.

- Y otro ejemplo, versó sobre dos personas de vecindad civil catalana, ambos con residencia habitual en Barcelona, que contraen matrimonio en el año 2010, con ausencia de pactos capitulares, siendo, por tanto, su régimen económico matrimonial es el de separación de bienes conforme ordena el derecho civil de Cataluña. En el año 2022, ambos cónyuges trasladan su residencia habitual a los Países Bajos y allí les convence las bondades del régimen de comunidad que como supletorio establece el Código Civil de dicho país europeo, y por tanto, deciden cambiar la ley aplicable a su régimen económico matrimonial.

En resumen, estos reglamentos ofrecen la posibilidad de cambiar retroactivamente la ley aplicable a un régimen matrimonial o de uniones registradas, proporcionando así mayor certeza jurídica y protección a las parejas internacionales.

Después de la ponencia se debatieron interesantes dudas que fueron resueltas con claridad por el ponente.



“La digitalización registral en la práctica notarial”

Ponentes: Nuestro compañero de Alzira, Chema Pérez Pellicer y el oficial del registro de la propiedad de Aranjuez, D. José Luis López Franco

El pasado 21 de mayo, tuvo lugar una interesante webinar, a la que asistieron numerosos compañeros, y que ayudó a despejar gran cantidad de dudas sobre la digitalización registral, que ha traído de cabeza a las notarías de España, tras el cierre durante unos días de los registros, al desaparecer el fax y tener que usar las novísimas notas on line. El sistema de notas se está realizando a través de la plataforma creada por el Colegio de Registradores, y es éste el que envía las notas.

Comentaron los problemas que ha supuesto la migración a esta nueva plataforma y el cuello de botella que se ha originado durante los primeros días.

Es la consecuencia directa de la aplicación de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, que transpone las directivas de la Unión Europea que establecen la digitalización de todas las actuaciones registrales y regula el paso de los libros físicos a los folios electrónicos en todos los registros del país. Nos tenemos que adaptar a los nuevos tiempos.

Destacaron la importancia de las nuevas notas simples continuadas ON LINE, y el hándicap que supone hacer constar la descarga de la nota en la misma fecha de firma, y la necesidad de obtenerla en una hora próxima a la de firma para tener máximas garantías.

También comentaron los problemas que surgen sobre la revelación del nombre y apellidos y número de DNI del oficial solicitante.

Los cambios surgidos en los registros han sido notorios, eliminándose la firma de puño y letra del registrador teniendo que dejar paso a la firma electrónica de éste.

Señalar que previo a esta fase actual, la anterior de octubre a diciembre se implantó la firma electrónica de los asientos y documentos registrales.

Y ahora es la digitalización de documentos, repositorio art. 241 L.H. y el paso a folios electrónicos de los libros de registro, teniendo especial importancia el CRU (Código Registral Único de la finca), a partir de ahora no va a hacer falta reseñar el tomo y el folio, pero es conveniente seguir reseñando el número de finca registral, para evitar posibles errores y cambios dentro del sistema.

Resaltaron que el sistema en la actualidad es más seguro, en cuanto a las solicitudes, a pesar de todos los problemas y de la inquietud generada en los comienzos.

José Luis López Franco comentó que los asientos han quedado prorrogados a 30 días, cuando antes era de 15 días. Esta situación alcanzará hasta el 31 de julio.

Y resaltó que toda diligencia que se presente físicamente va a ser escaneada, y de la distinción entre notas de notarios y las de particulares.

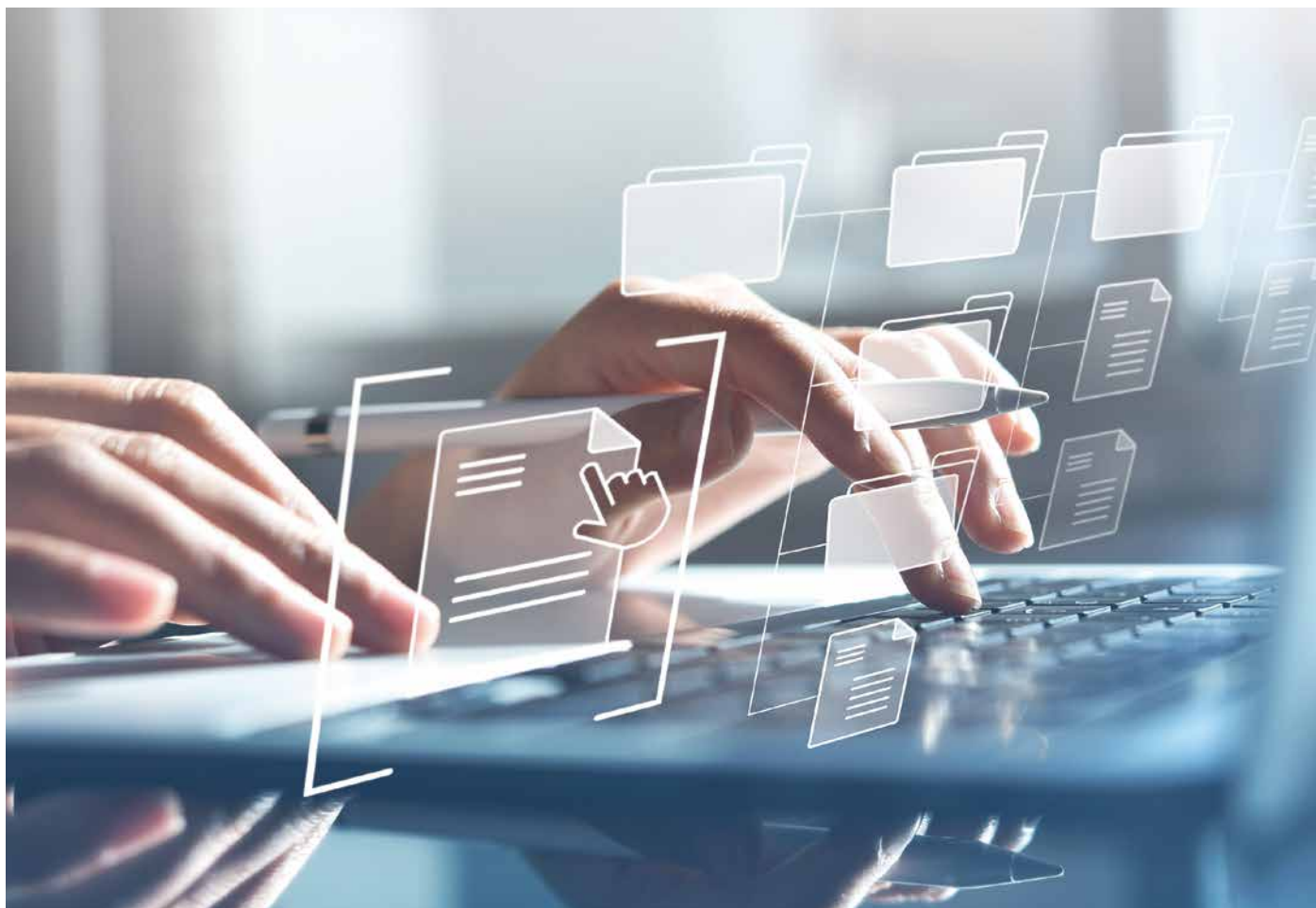
Se habló también acerca de la dificultad a la hora de solicitar las notas de fincas que no están registradas.

Se comentó sobre los plazos hábiles que se dan en el registro de la propiedad, y las formas de solicitar las notas (no deben solicitarse para un día determinado, sino para el mismo día, pues el sistema informático no permite determinadas solicitudes).

La ley ha incorporado nuevas tecnologías manteniendo los principios tradicionales habituales, dotando al registrador de herramientas para avanzar en esta evolución tecnológica natural y refuerza el control de legalidad.

Tras las charlas de ambos ponentes se abrió un amplísimo debate, en el que despejaron numerosas dudas ante la avalancha de información de estos días, como siempre que surge un cambio relevante.





“La administración electrónica en la práctica notarial 2.0”

Ponentes: Pablo Melendo López (oficial administrativo en el ayuntamiento de Marcilla, Navarra)

La webinar del pasado 28 de mayo, estuvo a cargo de nuestro compañero Pablo Melendo López, que abordó una webinar sobre diversas solicitudes relacionadas con los registros civiles y con el registro de la propiedad.

En este contexto, el compañero nos acercó al entorno de DICIREC que se define como la plataforma adaptada al nuevo modelo de registro civil, sobre la cual se tramitan los expedientes por medios electrónicos, se inscriben todos los hechos relativos al estado civil de las personas que deban acceder al registro, y se organiza la publicidad de la información registral en formato digital, entre otros.

El ponente nos facilitó un manual de usuario, para resolver gran parte de dudas que podamos tener, pues el sistema de solicitudes de certificaciones no es tan sencillo como cabría esperar.

Desde la entrada en vigor de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas, los notarios, en todo caso, están obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas, si bien, el ponente señaló que hay algunas provincias que no están todavía habilitadas en la plataforma DICIREC.

Asimismo, en una segunda parte de la charla, nos mostró la web de los Registradores de España, y la solicitud de notas on line, a través de dicha web.

El ponente insistió en la idea de que es necesario relacionarnos con la administración digital, animándonos a contactar con la administración digital sin miedo, pues supone un vehículo útil para agilizar algunos trámites relacionados con la función notarial.

“Las modificaciones estructurales de las sociedades de capital tras la reforma operada por el Real Decreto-ley 5/2023”

Ponentes: D. Segismundo Álvarez (notario de Madrid)



El pasado 20 de junio, se celebró una webinar impartida por el notario de Madrid, don Segismundo Álvarez, donde se abordaron las modificaciones estructurales de las sociedades de capital tras la reforma operada por el Real Decreto-ley 5/2023. La presentación proporcionó una visión detallada y comprensiva de los cambios introducidos, destacando las novedades tanto en las modificaciones transfronterizas como en las internas.

Don Segismundo Álvarez inició su ponencia comparando la nueva estructura normativa con muñecas rusas, ilustrando cómo las modificaciones se encajan unas dentro de otras. Entre las novedades más destacables, se encuentra la eliminación del derecho de oposición de los acreedores, lo que reduce el tiempo del proceso en un mes, así como el derecho de separación de los socios o el derecho de enajenar.

Otro aspecto crucial de la reforma es la reestructuración de los procesos de fusiones y absorciones de sociedades, especialmente las transfronterizas. La necesidad de introducir un calendario específico que establezca el orden de implicación de los acreedores y asegure las máximas garantías personales o reales.

Además, se hizo hincapié en la necesidad de certificados acreditativos de estar al corriente en la Seguridad Social y en la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT).

Una innovación significativa es la obligación de que el informe del experto independiente contenga dos partes, una para socios y otra para trabajadores, o incluso dos informes separados. Estos informes deben incluir las compensaciones en efectivo que puedan recibir los socios y detallar los derechos y vías de recurso disponibles para ellos, conforme a la Ley.

Respecto a la publicidad, la información se insertará en la página web de la sociedad o se remitirá electrónicamente si no existe dicha web. Opcionalmente, se puede depositar la información en el registro mercantil (RM), siendo obligatorio si la sociedad carece de página web, y se publicará gratuitamente en el boletín oficial del registro mercantil (BORME). La convocatoria de la junta no puede realizarse antes de la publicación del depósito en el BORME. El acuerdo adoptado debe publicarse en el BORME y en la página web de la sociedad o en un diario de gran difusión en las provincias donde tenga su domicilio.

La ponencia concluyó con un debate interactivo, donde don Segismundo Álvarez resolvió diversas cuestiones y dudas planteadas por los asistentes, manteniendo un tono didáctico y ameno que facilitó la comprensión de estos complejos temas legales.

En resumen, la webinar ofreció una visión clara y detallada de las importantes reformas introducidas por el Real Decreto-ley 5/2023, destacando las implicaciones prácticas y legales para las sociedades de capital en España.

NOVEDADES 2024

NUEVO



ADENDA 2023
a la Versión 2.0 (2022)
El Acta de Requerimiento para la Subsanación de Discrepancias del artículo 18.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario (LCI) y su tramitación en la Sede Electrónica del Catastro

Editorial Basconfer
Edición: 1ª Edición, Dic 2023
Precio: 10,58€ + IVA



El Acta de Requerimiento para la Subsanación de Discrepancias del Artículo 18.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario (LCI) (Versión 2.0)

Editorial Basconfer
Edición: 1ª Edición, Jun 2022
Precio: 13,46€ + IVA

Formato PDF Electrónico. Permite editar los modelos y documentos.

“Para los que han seguido mi trabajo con el expediente de subsanación de discrepancias del artículo 18.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario, en una primera época a través de mi blog y posteriormente con las versiones 1.0 y 2.0 de mi libro electrónico sobre el asunto, no será una sorpresa el planteamiento y resultado de esta Adenda porque este trabajo, eminentemente práctico, vuelve a ser efectuado de manera muy similar al ejecutado a lo largo de mi trayectoria de estudio sobre la materia que comenzó en el verano de 2021.

Considero bastante importante para entender y aprovechar el contenido de la Adenda disponer de la Versión 2.0 de “El acta de requerimiento para la subsanación de discrepancias del artículo 18.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario (LCI) y su tramitación en la Sede Electrónica del Catastro: Explicación, recomendaciones, modelos, diligencias y casos prácticos”, a no ser que el lector ya esté suficientemente avezado en los intrínquilos del procedimiento.

Tras la publicación de la Versión 2.0 han ocurrido un montón de casos y de cosas

interesantes. Tantas son, que me ha parecido necesario publicar esta Adenda a la Versión 2.0. Agradezco la especial ayuda y soporte que me han prestado a Arturo Ayén Padilla de la Gerencia del Catastro de Murcia, a mis compañeros Carlos Higuera Serrano, Antonio Jiménez Clar, Amador Zorrilla López, Víctor Esquirol Jiménez y Carlos Marín Calero, al colectivo “Vanguardia Notarial”, a la Comisión de Cultura del Colegio Notarial de las Islas Canarias y a la revista “El Notario del siglo XXI”.

Miguel Prieto Escudero (Notario)

COLECCIÓN FORMULARIOS NOTARIALES COMENTADOS

NUEVO



LAS UNIONES CONVIVENCIALES DE HECHO

Sistematización regulatoria, efectos prácticos, criterios conflictuales.
Incluye modelos notariales y cuadros autonómicos

Autor: Vicente Martorell García (Notario)
Editorial Basconfer
Páginas: 168, 1ª Edición, Enero 2024
Precio: 38€ + IVA

Esta obra pretende ofrecer un encaje constitucional de tales uniones convivenciales y establecer una cierta sistemática por encima de las diferentes normativas, particularmente en la relación entre eficacia civil y administrativa. Al mismo tiempo se abordan los problemas de derecho internacional e interregional, así como la incidencia del Reglamento europeo 2016/1104 y las legislaciones más cercanas. Todo ello desde una perspectiva práctica, que atiende siempre a los concretos efectos y su fiscalidad, e incluye una serie de modelos notariales básicos. En definitiva, soluciones inmediatas a problemas nuevos y complejos.

LA ESCRITURA DE APERTURA DE SUCURSAL EXTRANJERA EN ESPAÑA

Incluye Formularios notariales anotados y comentados

Autor: J. Miguel Espinosa Infante
Editorial Basconfer
Páginas: 128, 1ª Edición, Enero 2024
Precio: 35€ + IVA

Una obra eminentemente práctica y notarial que tiene como objetivo anuar el formulario con el manual de consulta, proporcionando el detalle suficiente para dominar con solvencia la redacción del instrumento público en cuestión. Así, La escritura de apertura de sucursal extranjera en España, recoge el clausulado propio de este documento, incidiendo en las materias que más dudas provocan a la hora de redactar el instrumento constitutivo propio de este establecimiento secundario: naturaleza del mismo y distinción de figuras afines, decisión sobre su creación, denominación, domicilio y objeto, designación de representante permanente, dotación de capital, su carácter de inversión exterior en España, eventual designación de representante fiscal y mecánica de inscripción en el Registro Mercantil.

NUEVO



Basconfer
LIBROS JURIDICOS

WWW.BASCONFER.COM

☎ 957 310 210 / 639 536 471

✉ BASCONFER@BASCONFER.COM

📍 C/ANCHA 70, 14548 MONTALBÁN (CÓRDOBA)





LEY DE CRECIMIENTO Y CREACIÓN EMPRESARIAL

Como es bien sabido, las pequeñas y medianas empresas tienen la tarea insustituible de generar riqueza, empleo y progreso creando una red de seguridad para muchas familias. A pesar de que las pymes representan el 99% de todas las empresas en toda la Unión Europea (y en España), son extremadamente vulnerables a las turbulencias de los ciclos económicos y a los estragos de las crisis financieras, y muchas no sobreviven a esos periodos.

En los últimos años, las instituciones de política económica de la Unión Europea han llevado a cabo un profundo análisis y reflexión sobre la importancia de las pymes en la eurozona. Como resultado crearon herramientas para que los gobiernos europeos creen un marco estratégico nuevo y reforzado destinado a crear empresas más sostenibles que se desarrollen y se establezcan plenamente.

Este nuevo enfoque sigue los alineamientos establecidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, que pretende guiar a los gobiernos en sus acciones para una economía más comprometida, responsable y sostenible con sus empresas, apoyándolas en todas las fases de su ciclo de vida.

En este contexto entra en juego en España la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas.

Modifica importantes normas en el ámbito mercantil y financiero, entre ellas al Ley de Sociedades de Capital (LSC), la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización y la Ley 15/2010, de julio, por la que se establecen medidas para combatir la morosidad en transacciones comerciales. Todas estas regulaciones tienen como objetivo (I) promover el emprendimiento, la formación de empresas y su desarrollo, (II) reducir los costos financieros, y (III) facilitar el acceso al crédito y amortiguar los riesgos económicos, otorgando especial protección al patrimonio de los emprendedores. Ahora examinaremos los cambios más importantes uno por uno.

En lo que respecta a la LSC, la reforma más destacable es la modificación del artículo 4 relativo al capital social mínimo, para la constitución de sociedades. Así el capital social mínimo obligatorio de 3.000 euros ha desaparecido y según la nueva ley se puede construir una sociedad limitada con un capital social simbólico de 1 euro.

Para proteger los intereses de los acreedores, la nueva Ley 18/2022 prevé las siguientes normas para empresas con capital social inferior a 3.000 euros.

- Al menos el 20% del beneficio de la sociedad, deberá transferirse a la reserva legal hasta que la suma de las reservas legales y el capital social sea igual a 3.000 euros.

- En caso de liquidación voluntaria u obligatoria, si el patrimonio fuera insuficiente para hacer frente a las deudas de la misma, los accionistas serán solidariamente responsables de la diferencia entre el importe de 3.000 euros y el del capital suscrito.

Esto es coherente con enfoques de otros ordenamientos jurídicos tanto dentro como fuera de la Unión Europea, ya que en muchos países no existe un requisito de capital mínimo para la creación de una empresa. La nueva ley ofrece a los accionistas fundadores más posibilidades a la hora de elegir el importe del capital social inicial, sin restar valor a la función del capital social de una empresa de AC como garantía y proporcionar financiación.

La nueva ley también mejora el papel y la participación de operadores jurídicos como los notarios, a quienes se reconoce una importancia fundamental en las transacciones comerciales. **Los notarios ahora deberán estar disponibles en el Diario Notarial Electrónico y condiciones de realizar la constitución de sociedades a través de la aplicación CIRCE, algo que, hasta la entrada en vigor de la nueva Ley 18/2022, era considerado opcional por el Consejo General del Notariado.**

Esta posibilidad favorece la constitución de empresas de forma totalmente electrónica mediante formularios estandarizados, posibilitando el registro en un plazo de seis horas.

Otra reforma importante es la de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo de los emprendedores y su internacionalización, que modifica el artículo 8 relativo a la efectividad de la limitación de responsabilidad respecto de los denominados “empresarios de responsabilidad limitada”. **Para personas físicas que se incluyan en esta categoría, se beneficiarán de la exención de su responsabilidad su vivienda habitual siempre que su valor no supere los 300.000 euros. En este sentido, la vivienda habitual se valorará de acuerdo con lo establecido en la base imponible del impuesto sobre transmisiones patrimoniales.**

Este nuevo marco regulatorio, sin duda, simplificará la vida de las pymes, eliminando obstáculos y fortaleciéndolas. Es deseable que estas medidas impulsen una sociedad más emprendedora, con una cultura empresarial similar a la de los países de nuestro entorno, y un sólido ecosistema de apoyo al emprendedor.

A partir de este marco más amable, es responsabilidad del gobierno avanzar hacia una política financiera y comercial más responsable y sostenible, con las empresas españolas liderando el camino.



Ramón Infante
Oficial de notaría jb.

La sustitución hereditaria del art. 774 del código civil

El Código Civil, en su **art. 774**, regula la conocida como “sustitución vulgar” que es la disposición testamentaria donde el testador nombra a un segundo o ulterior heredero –o legatario– en previsión de que el anterior heredero instituido o legatario llamado- no llegue efectivamente a serlo. Se trata de una sustitución dispuesta sin expresión de casos (a menos que el testador haya dispuesto lo contrario) que, en interpretación de autorizada doctrina científica, comprende todas las ocasiones en que el heredero no llegue a serlo, tanto si no quiere, como si no puede.

Creemos pertinente comentar el contenido de este artículo por las implicaciones que tiene tanto en la aceptación, como en la repudiación de la herencia. Como se desprende del segundo párrafo del citado artículo, para que opere la **“sustitución vulgar”**, no es imprescindible que el testador use esta expresión, aunque sea la habitual, a saber “Instituye herederos universales a sus hijos... a quienes sustituye vulgarmente por sus descendientes”. Tienen los mismos efectos las fórmulas “... con derecho de representación a favor de sus descendientes”, “... y en su defecto, a sus descendientes”, “... sustituidos por sus descendientes”, u otras similares.

El testador podría usar la fórmula “instituye herederos universales a sus hijos..., quienes serán sustituidos en caso de premoriencia por sus descendientes”, o esta otra “... quienes serán sustituidos en caso de premoriencia o de incapacidad para suceder por sus descendientes. En ambos casos, deja abierta la posibilidad de que el heredero instituido –o legatario– pueda renunciar a la herencia.

La renuncia, puede ser pura y simple (renuncia abdicativa) o renuncia a favor de uno o varios de los restantes herederos, no todos (renuncia traslativa).

La aceptación de la herencia por los descendientes del heredero instituido en primer lugar si premurió al causante de la herencia, no plantea problema alguno, con la única salvedad de tener que acreditar su condición de hijos y herederos de aquel, bien con testamento si lo otorgó, o con la declaración de herederos abintestato, en caso contrario. Ver el párrafo 3º del art. 82 del reglamento hipotecario.

Pero veamos los problemas que plantea la renuncia a la herencia por el heredero instituido en testamento: frecuentemente, alguien, comparece en la notaría con el objeto de renunciar pura y simplemente a una herencia. Lo primero que debemos conocer, es, si el causante a cuya herencia se quiere renunciar otorgó testamento. Si no lo otorgó, no existe problema alguno para que efectúe la renuncia, sea esta, del tipo que sea (abdicativa o traslativa), ya que solo en testamento, se puede establecer la sustitución de los herederos instituidos por otros. Por lo tanto, el heredero abintestato, es libre de aceptar o repudiar la herencia. Si la repudia, su parte acrecerá a los restantes coherederos. Ahora bien, si el causante otorgó testamento, debemos pedir que se nos aporten los certificados de defunción, de últimas voluntades y la copia del testamento, por las siguientes razones. a). El certificado de defunción, para estar seguros del fallecimiento del causante, ya que como determina el art. 991 del CC. **“Nadie podrá aceptar ni repudiar sin estar cierto de la muerte de la persona a quien haya de heredar y de su derecho a la herencia”**. b). El de últimas voluntades, para asegurarnos de que el testamento exhibido, es el único o el último otorgado por el causante (el último si hay varios revoca los anteriores). c). Y la copia del testamento, para comprobar: 1º, si efectivamente está designado heredero, y 2º, **y muy importante**, si el testador sustituye vulgarmente a los herederos instituidos, o los sustituye solo para el caso de premoriencia o incapacidad para suceder. Si los ha sustituido solo para el caso de premoriencia, no existe obstáculo alguno para que el heredero que lo desee renuncie a la herencia, bien de forma pura y simple para que su parte acrezca a los restantes herederos, o en forma traslativa, es decir, a favor de alguno o más herederos (no todos). En este último caso de “renuncia traslativa a favor de uno o más herederos”, deberemos advertir los problemas fiscales que comporta este tipo de renunciaciones, ya que, el que renuncia a favor de uno o más herederos traslada su derecho a aquellos en cuyo favor renuncia, lo que supone que el renunciante deberá pagar los impuestos que habría tenido que satisfacer si hubiera aceptado la herencia, Y, el o los beneficiados con su renuncia, a quienes acrece la parte del renunciante, deberán pagar por el impuesto de donaciones por la parte de herencia que reciben de este. Pues tal re-

nuncia, no es otra cosa que una donación. Quiero aclarar aquí, que la renuncia a favor de los restantes herederos “todos” aunque lo sea nominativamente, dando nombres y apellidos de los mismos, se equipara a la renuncia pura y simple. Es decir, no está sujeta a fiscalidad alguna.

Es importante tener en cuenta, que la renuncia, aunque lo sea en forma pura y simple si se hace después de transcurrido el periodo de prescripción (4 años, 6 meses y 1 día, contados desde el fallecimiento del causante de la herencia), tributa como donación.

Si el testador sustituyó vulgarmente a los herederos designados, sustitución que repetimos, comprende los tres casos “premorienza, no poder, o no querer heredar”, la renuncia nos plantea un problema mucho más complejo, pudiendo ser incluso ineficaz. Veamos:

La sustitución dispuesta sin expresión de casos, expresada en el art. 774, párrafo segundo del Código Civil, en interpretación de autorizada doctrina científica, comprende todas las ocasiones en que el heredero no llegue a serlo, tanto si no quiere, como si no puede; así, cabe, que el llamado no sea heredero por no quererlo (repudiación) o por carecer de aptitud para serlo (premorienza, indignidad para suceder, no nacimiento de un concebido, nulidad de la institución, incumplimiento de la condición suspensiva impuesta al primer llamado o su fallecimiento antes de cumplirse, ausencia declarada al tiempo de la **delación**, etcétera), cuya posición es seguida por la resolución de la dirección general de los registros y del notariado de 11 de octubre de 2002, que manifiesta lo siguiente: “El art. 774 del CC es categórico: la sustitución vulgar simple y sin expresión de casos, comprende tanto los de premorienza como los de incapacidad y renuncia, de modo que la renuncia del hijo al llamamiento hereditario, determina el juego de la sustitución a favor de sus descendientes, los cuales por imperativo del art. 1.058 del CC deberán intervenir en la partición de la herencia y solamente en el caso de que no existan sustitutos vulgares, podrá entrar en juego el derecho de acrecer (arts. 981 y siguientes del CC) y, subsidiariamente se procederá a la apertura de la sucesión intestada (art. 912 del CC)”.

Supongamos que la herencia ha sido repudiada por los herederos instituidos, y también por los descendientes en primer grado de estos, a quienes acrecería. Esto no es óbice para que, en virtud de lo expresado en el testamento (sustituyéndolos vulgarmente por sus respectivos descendientes), sean llamados otros sustitutos vulgares (descendientes de los descendientes del heredero que renunció) que hayan sobrevivido no sólo al testador, sino también al acto jurídico de la repudiación efectuada por los herederos instituidos y sus descendientes en primer grado (art. 758 del CC), es decir, que tengan capacidad para heredar por haber nacido antes del fallecimiento del causante, ya que el efecto de la repudiación se retrotrae al instante de la **delación**; y, por consiguiente, la nueva delación “o llama-

miento” se reproduce, retrotraída asimismo, al mismo momento del fallecimiento del causante, que es el momento de la apertura de la sucesión. Aquí, la palabra “**delación**”, tiene el significado de “**llamamiento**”. Es decir, la delación es el llamamiento a la herencia, que tiene lugar desde el momento mismo del fallecimiento del causante.

Es importante recordar, que para renunciar a la herencia se debe tener capacidad (ser mayor de edad y no estar incapacitado). Los padres, no pueden renunciar a los derechos de sus hijos. El párrafo segundo del art. 166 del CC dice, “**Los padres deberán recabar autorización judicial para repudiar la herencia o legado deferido al hijo. Si el Juez denegase la autorización, la herencia sólo podrá ser aceptada a beneficio de inventario**”.

El segundo párrafo del mismo artículo dice “**No será necesaria autorización judicial si el menor hubiese cumplido dieciséis años y consintiere en documento público...**”.

Debemos tener claro pues, que solo acrecerá a los restantes herederos la herencia renunciada, cuando lo haya sido, tanto por el heredero instituido, como por todos sus descendientes vivos al tiempo del fallecimiento del causante. Si habiendo establecido el testador en su testamento la sustitución vulgar, cualquier heredero instituido en el mismo renunciara a la herencia en la creencia de que, su parte acrecerá a los restantes herederos designados, ésta, devendrá en ineficaz, ya que, serán sus descendientes y no los coherederos, quienes ocuparán la posición del renunciante, salvo, repito, que sea el heredero y todos sus descendientes, quienes la repudien.

Puede ocurrir que, el heredero instituido que desea renunciar a la herencia no tenga descendientes, aunque es frecuente que el testador después de designar a los herederos nominativamente diga “**quienes serán sustituidos por sus descendientes**”. ¿Qué ocurrirá en este caso?, ¿basta que el heredero designado renuncie, manifestando que carece de descendientes?, ¿deberá demostrarse que carece de descendientes? Me remito nuevamente al art. 82, párrafo 3º del reglamento hipotecario, donde queda claro que para determinar nominativamente quiénes son los sustitutos del heredero designado, se precisará (si no hay testamento) acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato. Igual ocurrirá si habiendo testamento no se ha establecido nominativamente en este, quienes son los descendientes de los herederos instituidos si estos renuncian o premueren sin testamento. A *sensu* contrario, para probar que no existen descendientes del heredero designado, se precisará acta de notoriedad en este sentido, como así lo establece la diversa jurisprudencia existente al respecto. Por lo tanto, el heredero que careciendo de descendientes pretenda renunciar a la herencia en que consta designado heredero, deberá acreditar que no tiene descendientes, si el testador estableció la sustitución vulgar.

¿Puede formalizarse la donación de un bien mueble, incluida la de dinero, por whatsapp?

Me planteo el siguiente caso, que dista de ser de laboratorio: una persona envía un whatsapp a otra, normalmente de su círculo familiar o personal, comunicándole su intención de donarle una cantidad de dinero, u otra cosa mueble. El receptor contesta por el mismo medio, agradeciendo el gesto a su benefactor. La pregunta a responder es si estamos ante una donación que cumple los requisitos formales exigidos por nuestro Código Civil.

Esto mismo lo podríamos trasladar a otros servicios de mensajería móvil o al correo electrónico ordinario, esto es, no firmado electrónicamente.

Empecemos por citar el **artículo 632 del Código Civil**, que dispone:

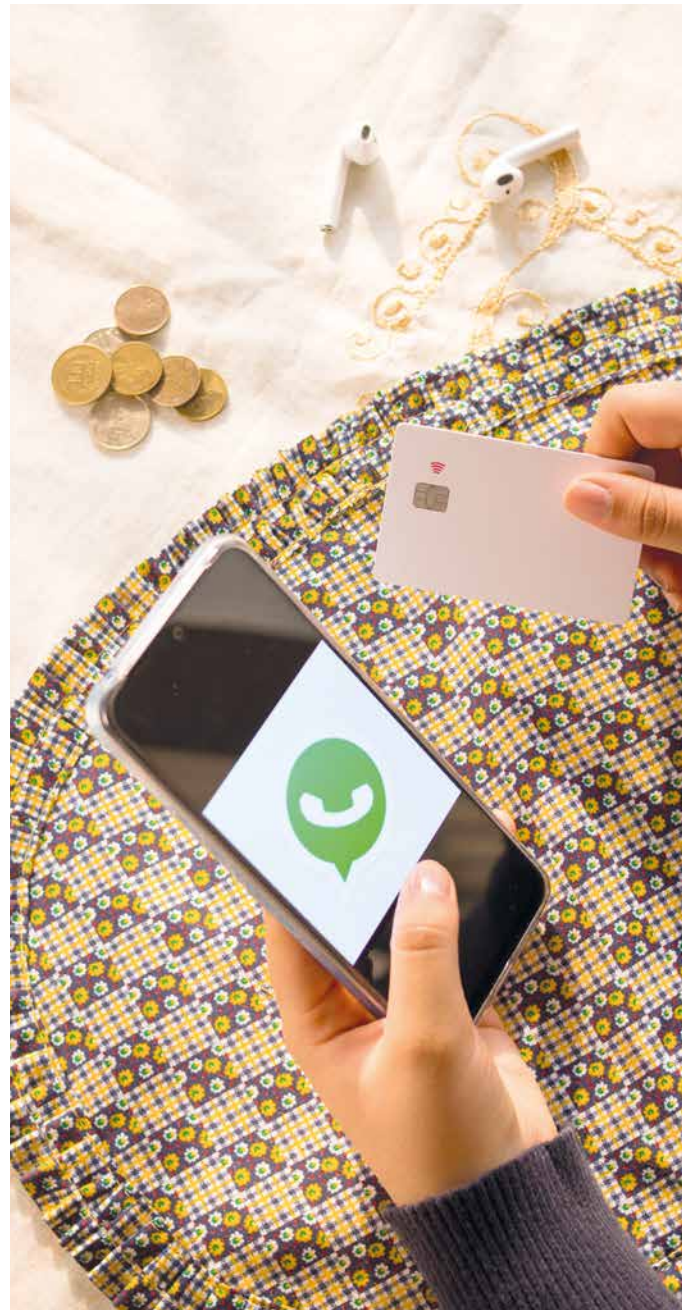
*“La donación de cosa mueble podrá hacerse **verbalmente o por escrito**. La verbal requiere la entrega simultánea de la cosa donada. Faltando este requisito, no surtirá efecto si no se hace por escrito y consta en la misma forma la aceptación.”*

Se recogen, por tanto, **dos formas posibles** de donar una cosa mueble:

La donación mediante entrega simultánea de la cosa donada, sin otro requisito de forma adicional.

En cuanto a los modos de entrega admisibles, nada dice en Código Civil. Puede dudarse si serán aplicables formas de *traditio* simbólicas como las que se recogen en el artículo 1.463 del Código Civil, por ejemplo, la entrega de las llaves del lugar o sitio donde se halle guardada la cosa mueble. Piénsese, por ejemplo, en donar el contenido de una caja de seguridad mediante la comunicación al donatario de su clave o la entrega de su llave.

En esta línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2010 admitió como entrega la de un documento que represente el bien donado (**unas fotos de los bienes muebles donados** en los que al dorso figuraba la firma del donante y el nombre de cada donatario).



Lo mismo podríamos aplicar, por ejemplo, a las claves de una cuenta de **blockchain, por ejemplo en bitcoins**. La cuestión será si comunicar estas claves, que puede dar un poder casi absoluto de gestión sobre la misma se ha hecho con *animus donandi*, más que no haya habido entrega. Y en nuestro derecho la gratuidad no se presume.

Cuando existe entrega de un bien, especialmente dinero, sin ningún otro requisito formal la duda que se plantea en la práctica es si esa entrega se hace a título de donación o de préstamo restituible, existiendo una jurisprudencia consolidada **contraria a presumir el animus donandi**, sin que la existencia de una relación familiar o de pareja entre cedente y cesionario del dinero implica por sí sola la consideración de donación.

También se ha mostrado como cuestión dudosa **la inclusión de una persona como cotitular en una cuenta bancaria**. Sobre la base de que la cotitularidad bancaria de la cuenta no implica la de los fondos depositados en la misma, de la simple inclusión como cotitular en la cuenta no resulta por sí sola la voluntad de donarle la mitad de los fondos depositados. Sin embargo, si se acredita el *animus donandi*, la inclusión en la cuenta servirá como entrega de lo donado. La Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2018 (534/2018) así lo declara, considerando acreditado el *animus donandi* y dando valor de entrega a cada ingreso en la cuenta común, rechazando igualmente que se esté ante una donación *mortis causa*, con el argumento fundamental de que la donante solo tributaba por la mitad de los intereses que generaba la cuenta.

Otra forma de entrega del dinero que se ha admitido como donación es el pago del precio de una compraventa realizada por unos cónyuges en régimen de separación de bienes que **adquieren en pro indiviso un bien inmueble con dinero exclusivo de uno de ellos** (Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2012).

La donación por escrito constando en la misma forma la aceptación.

Faltando la entrega de la cosa donada, la jurisprudencia ha considerado la **escritura forma solemne** en la donación de cosa mueble, al menos para la expresión de la voluntad del donante de donar, siendo más flexible en cuanto a la aceptación del donatario, que se ha admitido que fuera en forma táctica.

La donación por escrito debe ser actual y no una mera promesa de donación, que en principio no vincula al promitente. Pero siendo estas donaciones que pueden formalizar en documento privado (aunque también lo pueden ser en escritura pública, lo que en ocasiones la legislación fiscal fomenta, como en Galicia), redactado sin asesoramiento notarial, puede no ser fácil distinguir una y otra situación.

La **promesa de donación** no produciría efectos vinculantes para el donante, al menos en términos generales. Así lo declara la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de mayo de 2019, que analiza el caso de una promesa bilateral de donación formalizada en escritura pública.

Esta misma sentencia apunta como excepción las promesas de donación formalizadas en el curso de **trámites de separación o divorcio**. Es el caso frecuente en que los cónyuges se obligan en el convenio regulador a transmitir a los hijos la vivienda familiar, de las que ya me he ocupado en otra entrada.

Otra posible excepción serían las **donaciones por razón de matrimonio**, pues el Código Civil expresamente recoge la promesa de donación en tal caso (artículo 1340 del Código Civil: “El que diere o prometiére por razón de matrimonio sólo estará obligado a saneamiento por evicción o vicios ocultos si hubiere actuado con mala fe”). Si admitimos la eficacia de una promesa de donación por razón de matrimonio, surge la duda de si le será aplicable la regla del artículo 1342 del Código Civil a la promesa por razón de matrimonio (artículos 1342 del Código Civil: “Quedarán sin efecto las donaciones por razón de matrimonio si no llegara a contraerse en el plazo de un año”), y si el plazo de un año se computará desde la misma. A mi entender, el plazo de un año del artículo 1342 se cuenta desde que se formaliza la donación efectiva y no desde que se promete donar por razón de matrimonio.

También debe excluirse del ámbito del artículo 632 del Código Civil el caso de las **donaciones mortis causa**, que deben respetar los requisitos formales de los testamentos. La moderna jurisprudencia sitúa la distinción entre donaciones *inter vivos* y *mortis causa* en la intención del donante de no perder la disponibilidad de lo donado y su libre revocabilidad hasta el tiempo de su muerte. Por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2004 declara ineficaz, por considerarse una donación *mortis causa* que no reúne los requisitos formales de un testamento ológrafo, la orden escrita dada por una clienta a su entidad bancaria de cómo repartir el producto de unos valores que poseía.

Hechas estas consideraciones sobre el artículo 632 del Código Civil, cabe preguntarse si el whatsapp es un documento formalmente apto para formalizar una donación de bien mueble.

Las consideraciones sobre el **whatsapp** son trasladables a otros servicios de mensajería instantánea, e incluso a los correos electrónicos no firmados.

No cabe dudar de que **el whatsapp es un documento electrónico**.

En cuanto al concepto de documento electrónico, el artículo 3.5 de la hoy derogada Ley de Firma Electrónica 53/2003, disponía:

“Se considera documento electrónico la información de cualquier naturaleza en forma electrónica, archivada en un soporte electrónico según un formato determinado y susceptible de identificación y tratamiento diferenciado”

Esta Ley de Firma electrónica fue derogada por la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Esta Ley 6/2020 desarrolla en nuestro ordenamiento el reglamento (UE) 910/2014 del parlamento europeo y del consejo de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior (reglamento eIDAS).

El reglamento europeo y la ley que lo desarrolla introducen nuevos conceptos en este ámbito del documento electrónico, como el de **servicio de confianza**, cuya intervención en la formación de un documento electrónico le otorga una especial relevancia.

El artículo 3 número 35 del reglamento eIDAS da el siguiente **concepto de documento electrónico**:

“... todo contenido almacenado en formato electrónico, en particular texto o registro sonoro, visual o audiovisual.

Nada se dice sobre que el documento electrónico haya de estar firmado, aunque tanto el reglamento como la ley de 2020 dedican gran parte de su contenido a los servicios de confianza, cualificados o no, que, a través de la creación y utilización de firmas electrónicas, sellos electrónicos y otras figuras, atribuyen un especial valor probatorio a los documentos electrónicos.

Por su parte, el artículo 3.1 de la Ley 6/2020 dispone:

*“Los documentos electrónicos públicos, administrativos o privados tendrán el valor y la eficacia jurídica que corresponda a su respectiva naturaleza, **de conformidad con la legislación que les resulte aplicable**”.*

La admisión del **valor probatorio del whatsapp** en el ámbito civil encuentra apoyo en el artículo 299.2 de la LEC, el cual dispone:

*“También se admitirán, conforme a lo dispuesto en esta ley, los medios de reproducción de la palabra, el sonido y la imagen, así como **los instrumentos que permiten archivar y conocer o reproducir palabras, datos, cifras y operaciones matemáticas llevadas a cabo con fines contables o de otra clase, relevantes para el proceso.**”*

La Ley 8/2020 ha reformado el artículo 326 de la LEC, **reforzando el valor probatorio del documento electrónico**, aunque con una especial relevancia de aquel en que intervenga un servicio de confianza, al que otorga una **presunción de autenticidad**, según se ha dicho.

Así, los apartados 3 y 4 de ese mismo artículo 326 de la LEC disponen, tras su reforma:

*“3. Cuando la parte a quien interese la eficacia de un documento electrónico lo solicite o **se impugne su autenticidad**, integridad, precisión de fecha y hora u otras características del documento electrónico que un **servicio electrónico de confianza no cualificado** de los previstos en el reglamento (UE) 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior, permita acreditar, se procederá con arreglo a lo establecido en el apartado 2 del presente artículo y en el reglamento (UE) n.º 910/2014.*

4. Si se hubiera algún servicio de confianza cualificado de los previstos en el reglamento citado en el apartado anterior, se presumirá que el documento reúne la característica cuestionada y que el servicio de confianza se ha prestado correctamente si figuraba, en el momento relevante a los efectos de la discrepancia, en la lista de confianza de prestadores y servicios cualificados.

Si aun así se impugnare el documento electrónico, la carga de realizar la comprobación corresponderá a quien haya presentado la impugnación. Si dichas comprobaciones obtienen un resultado negativo, serán las costas, gastos y derechos que origine la comprobación exclusivamente a cargo de quien hubiese formulado la impugnación. Si, a juicio del tribunal, la impugnación hubiese sido temeraria, podrá imponerle, además, una multa de 300 a 1200 euros.”

Se reconoce aquí valor al documento electrónico con intervención de un servicio de confianza, sea o no cualificado. Además, según se ha dicho, el número cuarto de este artículo 326 introduce en nuestra legislación procesal una **“presunción de autenticidad”** del documento electrónico firmado con intervención de un servicio de confianza cualificado, esto es aquellos servicios de confianza que figuren en la lista elaborada por el Ministerio para la Transformación Digital y Función Pública.

Entre otras funciones, estos servicios de confianza tienen la de **creación, verificación y validación de firmas electrónicas**, sellos electrónicos o sellos de tiempo electrónico, servicios de entrega electrónica certificada y certificados relativos a estos servicios.

En cuanto a la distinción entre firma electrónica y sello electrónico, parece que no es del todo clara, aunque los segundos están pensados para ciertas actuaciones de personas jurídicas. Dice Guillermo Ormazábal Sánchez (El robustecimiento de la prueba informática tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil mediante la Ley 6/2020 y el reglamento (UE) N° 910/2014 sobre los servicios de confianza para las transacciones electrónicas. La Ley Digital. N°3. 2021):

“lo cierto es que firma electrónica y sello electrónico son conceptos muy próximos. Las definiciones de ambas en los números 10 y 25 del art. 3 eIDAS se asemejan mucho, aunque no son idénticas. Para la creación de ambas se suele emplear la misma tecnología y sus regulaciones en el eIDAS corren prácticamente en paralelo (mismos requisitos para reunir la condición de firma o sello, avanzado, los requisitos de los certificados cualificados en que pueden basarse una y otro etc., etc.). De hecho, las únicas diferencias claras que existen entre sello y firma electrónicos a las que el eIDAS no hace mención explícita alguna (si no es una críptica referencia en los considerandos 58 y 59 de la exposición de motivos), consisten en que el sello lo utilizan sólo las personas jurídicas, mientras que la firma la pueden utilizar ambas; y que la firma de un documento requiere algún tipo de acción llevada a cabo expreso por el firmante a dichos efectos, mientras que la creación de un sello electrónico puede estar automatizada e incorporada en procesos ejecutados automáticamente en un entorno virtual, como por ejemplo la emisión de facturas electrónicas”.

Aunque sea apartarnos un tanto de nuestro tema, es de interés en estos temas, y para apreciar hacia dónde avanzamos con paso tan decidido, el caso resuelto por la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de marzo de 2022. La sentencia gira en torno a la demanda interpuesta por un particular contra dos entidades mercantiles por haberlo introducido en uno de los denominados registros de morosos. La deuda habría surgido de un contrato de venta de una enciclopedia del arte. El Tribunal Supremo va a desestimar la demanda, por considerar que las entidades no actuaron negligentemente, a pesar de que resultó probado que se había suplantado la identidad del supuesto comprador y moroso. Esto es así porque las entidades obtuvieron de la persona con la que contrataron su D.N.I, su teléfono, su número de cuenta, y todas ellas coincidían con la del suplantado, y porque el contrato se firmó con intervención de una entidad de las que presta servicios de confianza (Logalty), la cual certificó que “ese día el usuario inició el proceso de contratación electrónica certificada utilizando como medio de firma del contrato la firma digital de trazo manuscrito de modo síncrono y en la misma sesión web de usuario, finalizando correctamente el proceso”. Todo muy bien, pero lo cierto es que parece que no firmó él, por más que se estime

el error de las entidades intervinientes “excusable” y por ello se desestime su responsabilidad por intromisión ilegítima en el honor del suplantado.

Pero el **whatsapp**, aunque sea un documento electrónico, es un **documento no firmado**. Su régimen de impugnación sería el general del número 2 del artículo 326 de la LEC, que dispone:

“Cuando se impugne la autenticidad de un documento privado, el que lo haya presentado podrá pedir el cotejo pericial de letras o proponer cualquier otro medio de prueba que resulte útil y pertinente al efecto.

Si del cotejo o de otro medio de prueba se desprendiere la autenticidad del documento, se procederá conforme a lo previsto en el apartado tercero del artículo 320. Cuando no se pudiese deducir su autenticidad o no se hubiere propuesto prueba alguna, el tribunal lo valorará conforme a las reglas de la sana crítica.”

En cuanto al **valor probatorio de un whatsapp** existe ya alguna **jurisprudencia**. Así:

Según la Sentencia del Tribunal Supremo. Sala Segunda, de 27 de junio de 2019:

“Este tipo de pruebas digitales pueden aportarse al proceso mediante acta notarial, o adveración de teléfonos móviles y sus contenidos ante el letrado de la administración de justicia, o meros “pantallazos” como fotografías de un “hilo” de mensajes de Whatsapp, pero hay que recordar que en los casos en los que la defensa impugne esta “prueba digital” en el escrito de defensa motiva y obliga a la acusación a proponer prueba pericial informática acerca de la veracidad del contenido de estos mensajes y que estos no han sido alterados.”

Y según la Sentencia del Tribunal Supremo. Sala Segunda, de 19 de junio de 2018:

“No es posible entender, como se deduce del recurso, que estas resoluciones establezcan una presunción iuris tantum de falsedad de estas modalidades de mensajería, que debe ser destruida mediante prueba pericial que ratifique su autenticidad y que se debe practicar en todo caso; sino que, en el caso de una impugnación (no meramente retórica y en términos generales) de su autenticidad —por la existencia de sospechas o indicios de manipulación— se debe realizar tal pericia acerca del verdadero emisor de los mensajes y su contenido. Ahora bien, tal pericia no será precisa cuando no exista duda al respecto mediante la valoración de otros elementos de la causa o la práctica de otros medios de prueba.”

Por tanto, el Tribunal ante el que se aporte como prueba un whatsapp, aportación que se podrá por transcripción en letra, para lo cual es útil el acta notarial de transcripción de los whatsapp, decidirá sobre su autoría, en el doble sentido de proceder de una persona determinada y no haber sido alterado, siendo también el Tribunal el que determine el alcance de su valor probatorio, para lo cual podrá servirse de la prueba pericial y de otros medios de prueba. Con lo que el acta notarial que transcriba los whatsapp no garantiza judicialmente su autenticidad y no alteración, lo que deberá ser advertido por el notario al autorizarla.

Dicho esto, el **valor del whatsapp como documento no firmado en el ámbito civil** debemos buscarlo en las **normas generales del derecho civil**. Esto concordaría con el artículo 3.1 de la Ley 6/2020, que atribuye al documento privado electrónico el valor que le conceda la **legislación que les resulte aplicable**, que en este caso sería la civil, tanto sustantiva como procesal.

Y para ello lo que debemos preguntarnos es cuál es el valor de un documento privado no firmado, sea o no electrónico, para ser forma de actos y contratos civiles.

Con la precisión adicional de que, si los **contratos civiles en general** están sujetos a **libertad de forma**, con lo cual, acreditado el consentimiento de las partes por cualquier medio, existirá contrato (si hay, además, causa y objeto), las **donaciones**, aun las de bienes muebles, son actos **solemnes**. Y si lo son es por algo, evitar el riesgo de decisiones precipitadas y de captaciones o suplantaciones de voluntad en un acto que implica un menoscabo patrimonial para el donante si contraprestación alguna.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de octubre de 2019 se refiere a una modificación de un contrato entre una entidad de crédito y un letrado que prestaba servicios externos a la misma, consistente en la rebaja de los honorarios previamente pactados. El contrato resultaba de un correo electrónico enviado por el jefe de la asesoría jurídica de dicha entidad de crédito al referido letrado externo, el cual no contestó al mismo, considerando el Tribunal que, dada la relación existente entre las partes, su silencio o no contestación tenía un valor de aceptación tácita. En ningún momento se plantea el Tribunal el valor formal del correo electrónico no firmado como forma del contrato, pero estamos ante un ámbito, el arrendamiento de servicios, donde rige la libertad de forma contractual, por lo cual sus conclusiones no son trasladables a una donación.

El **Código Civil**, al ocuparse del documento privado, comienza por afirmar:

*“El documento privado, **reconocido legalmente**, tendrá el mismo valor que la escritura pública entre los que lo hubiesen suscrito y sus causahabientes.”*

Nada se dice aquí de la firma del documento privado.

El artículo 1227 del Código Civil, al tratar de la eficacia frente a terceros de la fecha del documento privado, se refiere a la **“muerte de cualquiera de los que lo firmaron”**, lo que presupone que el documento privado se firma (“La fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio”).

Sin embargo, el artículo 1229 del Código Civil dispone:

*“La **nota escrita o firmada** por el acreedor a continuación, al margen o al dorso de una escritura que obre en su poder, hace prueba en todo lo que sea favorable al deudor.*

Lo mismo se entenderá de la nota escrita o firmada por el acreedor al dorso, al margen o a continuación del duplicado de un documento o recibo que se halle en poder del deudor.

En ambos casos, el deudor que quiera aprovecharse de lo que le favorezca, tendrá que pasar por lo que le perjudique.”

Véase que equipara aquí el valor la **nota “escrita o firmada”**, debiendo entenderse que se refiere a una nota manuscrita no firmada.

También se exige la firma por nuestro Código Civil **en el ámbito testamentario**, tanto sea un testamento notarial como un testamento ológrafo escrito de forma manuscrita por el testador.

Y en el particular ámbito del testamento ológrafo incluso se ha sostenido que no vale cualquier signo manuscrito como firma (por ejemplo, la simple escritura del nombre del testador), sino que ha de ser **la firma habitual**, aunque la jurisprudencia más reciente es flexibilizadora. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 2011 hace una interpretación flexible de esta exigencia, declarando que el que la doctrina y jurisprudencia se hayan referido al carácter habitual o usual de la firma, no significa que ésta haya de ser idéntica a las anteriores, y que por habitual debe entenderse la que usa en el momento actual, sin poder obviar que la firma evoluciona a través del tiempo y no siempre es idéntica en circunstancias distintas.

Aun con todo, recientemente hemos tenido el caso, ciertamente peculiar, de un **testamento notarial otorgado por mí y ante mí** por un notario, e incorporado a su protocolo, **faltando la firma del mismo**, rechazando la Dirección General que fuera un caso de nulidad radical que pudiera ser apreciada por el notario que autoriza una herencia con base en un testamento anterior al no firmado, considerando que su nuli-

dad debe ser apreciada solo en sede judicial (Resolución DGSJFP de 31 de mayo de 2022).

Existen, no obstante, excepciones también en este ámbito, admitiéndose testamentos sin firma del testador, como los **testamentos sin notario** en inminente peligro de muerte o en tiempo de epidemia o casos de testamentos especiales, como el militar o el marítimo, en donde la voluntad del testador se expresa oralmente ante testigos, afirmando el artículo 1703 del Código Civil: “En los casos de los dos artículos anteriores se escribirá el testamento, siendo posible; no siéndolo, el testamento valdrá aunque los testigos no sepan escribir”.

En cuanto a la **legislación notarial**, impone la firma de los otorgantes en las escrituras públicas. El artículo 27.3 de la ley del notariado declara nulos los instrumentos públicos: “en que el notario no de fe del conocimiento de los otorgantes, o no supla esta diligencia en la forma establecida en el artículo 23 de esta ley, o en que no aparezcan las firmas de las partes y testigos cuando deban hacerlo, y la firma, rúbrica y signo del notario”.

La introducción del otorgamiento por videoconferencia implicará que la firma de los otorgantes se realice mediante firma electrónica cualificada (artículo 17 ter de la ley del notariado, que remite al artículo 9 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

En la **doctrina**, se ha sostenido, en general, el requisito esencial de la firma del documento privado para otorgarle efectos civiles. Así, Albaladejo (Comentarios al Código Civil y a las Compilaciones Forales. Edersa) dice: “*la suscripción, aunque no es requisito esencial del documento en general, sí lo es de la escritura privada del artículo 1.225, por exigencia misma del texto de la ley*”.

Se refería este autor al hoy derogado artículo 1226 del Código Civil, conforme al cual:

*“Aquél a quien se oponga en juicio **una obligación por escrito que aparezca firmada por él**, está obligado a declarar si la firma es o no suya.*

Los herederos o causahabientes del obligado podrán limitarse a declarar si saben que es o no de su causante la firma de la obligación.

La resistencia, sin justa causa, a prestar la declaración mencionada en los párrafos anteriores podrá ser estimada por los Tribunales como una confesión de la autenticidad del documento.”

Por su parte, la **jurisprudencia** venía distinguiendo entre el valor de **documento privado de contenido dispositivo**, esto es, los que contienen declaraciones de voluntad, constitutivas o no de negocio jurídico, de los que reflejan meras declaraciones de conocimiento, de valor confesorio.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de abril de 1998 exigió para los primeros el requisito de la firma, declarando:

*“Ciertamente puede distinguirse dentro de los documentos privados aquellos de los que **nace una obligación constituida en los mismos**, para cuya eficacia es esencial la firma del obligado (SS 16 de marzo de 1956, 24 de abril de 1970, 3 de abril de 1977 y 2 de octubre de 1989), aunque su fuerza no sea superior a las demás pruebas, con las que ha de ser ponderado su contenido, sin que el art. 1225 impida otorgar la debida relevancia a un documento privado, a pesar de la falta de adveración, conjugando su contenido con los restantes elementos de juicio (SS 13 de julio de 1973, 27 de junio de 1981, 16 de julio de 1982 o 2 de octubre de 1985), de aquellos otros de los que se trata de obtener la simple constatación de un hecho, respecto de los cuales la admisibilidad ha de ser mas amplia y a los que alcanza con mayor razón que «incluso es doctrina reiterada de esta Sala que la falta de adveración en el proceso de un documento privado no le priva en absoluto de valor y puede ser tomado en consideración, ponderando su grado de credibilidad atendidas las circunstancias del debate (SS 27 de enero, 11 de marzo y 29 de mayo de 1987; 20 de abril de 1989; 11 de octubre de 1991; 23 de junio y 16 de noviembre de 1992; 4 de diciembre de 1993; 6 de mayo de 1994, entre otras).”*

La no admisión de los efectos civiles del documento privado no firmado se basaría, no tanto en su falta de valor probatorio, sino en considerar la **firma un requisito necesario y demostrativo de la asunción del contenido del documento por el firmante**. Y ciertamente, en la realidad social, si uno quiere quedar vinculado por un documento, lo firma (con la salvedad del que no pueda o sepa firmar, que suele acudir a imponer su huella digital).

Y ello incluso aunque el documento haya sido redactado por su supuesto autor y no por medios mecánicos. La no firma del documento manuscrito suscita dudas razonables sobre que el autor del mismo está asumiendo su contenido, por más que normas como el citado artículo 1229 del Código Civil equiparen la nota escrita (entiéndase manuscrita) con la firmada.

Enviar un whatsapp no equivale en ningún modo a firmarlo de modo manuscrito o electrónicamente, no existiendo garantía alguna ni de identidad del que lo ha mandado, pues no lo es la sola titularidad del terminal desde el que se manda, ni siquiera de que el envío, aun realizado por el titular del terminal, no haya sido involuntario o erróneo.

Esto no discute su valor probatorio, que ya hemos visto. Pero reconocer el efecto probatorio en juicio de un whatsapp (o de un correo electrónico no firmado) no implica su aptitud formal para documentar un acto dispositivo como una donación.

Dice, así, José Ángel Martínez Sanchiz (Eficacia del documento privado electrónico), que el whatsapp o el correo electrónico no firmado, a su entender, con firma electrónica cualificada y no solo avanzada (pues esta última, dice, no cumple la función declarativa o de asunción del contenido del documento propio de la firma manuscrita), no es forma apta para un contrato dispositivo. Dice el autor:

*“En fin, **los correos electrónicos o los mensajes de WhatsApp** y la demás reproducciones mecánicas, a las que se refiere el artículo 299-2 de la Ley de Enjuiciamiento, convienen perfectamente con los papeles y notas del artículo 1228 del Código Civil, que como destacaba Rodríguez Adrados **no tienen por qué estar firmados**, para advertir seguidamente que por esa razón los aludidos correos no estaban incluidos en la Ley de Firma Electrónica —como tampoco en la actual— pues **no eran —ni son—** documentos electrónicos en sentido estricto, a pesar de ocurrir que la mayor parte del comercio electrónico se desarrollaba —y continúa desarrollándose— por su intermedio. Estas apreciaciones siguen vigentes como las que transcribía de Clemente y Cavanillas, a cuyo entender la firma electrónica y en su caso los terceros de confianza configuran el marco ideal de la contratación electrónica, pero no ciertamente el real. Por tanto, estos correos con indicación de su remitente, pero sin firma, siguen rigiéndose por los artículos 299-2 y 384 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La ausencia de firma impide su consideración como documentos dispositivos, son meras reproducciones de texto”*

Por último, señalaremos que la Dirección General sí ha reconocido la **eficacia de documentos electrónicos no firmados en el ámbito mercantil**. Así:

La posibilidad de **convocatoria de la junta general de la sociedad mediante correo electrónico sin firma electrónica**.

Según el artículo 173.2 del TRLSC, los estatutos podrán establecer, en sustitución del sistema legal, que la convocatoria se realice “por cualquier procedimiento de comunicación individual y escrita, que asegure la recepción del anuncio por todos los socios en el domicilio designado al efecto o en el que conste en la documentación de la sociedad”

La Dirección General ha admitido como cláusula estatutaria la convocatoria mediante correo electrónico no firmado electrónicamente, dirigido al correo electrónico que conste en el libro registro de socios, siempre que se establezca algún mecanismo que justifique la recepción, aunque equivaliendo la negativa a confirmación de lectura a la recepción de la misma. Así, entre otras, la Resolución DGRN de 19 de julio de 2019.

Esta doctrina apoya, a mi entender, la posibilidad de que la convocatoria de una junta general se realice por medios de

mensajería instantánea, como el whatsapp. Dice, así, Eduardo Valpuesta Gastaminza (comentarios a la Ley de Sociedades de Capital. Editorial La Ley. 2020): *“Hay que recordar que el art. 11 quater establece que las comunicaciones entre sociedad y socios podrán realizarse por medios electrónicos, si dichas comunicaciones hubieran sido aceptadas por el socio (y el hecho de que exista la cláusula estatutaria supone esta aceptación), por lo que cabría también notificaciones, si así está admitido, mediante **envíos de mensajes a teléfonos móviles, whatsapp, etc.**”*

Sin embargo, la Resolución DGSJFP de 17 de mayo de 2021 declara que no cumple el requisito de ser “fehaciente” la comunicación a efectos del ejercicio por la minoría del derecho a pedir complemento de convocatoria en la sociedad anónima remitida por correo electrónico (en el caso se había enviado, además, un burofax a través de Correos, pero no llegó al domicilio social dentro del plazo de cinco días que prevé la norma).

La posibilidad de emitir el **voto a distancia, también sin firma electrónica**.

El artículo 189.2 del TRLSC admite el voto a distancia para las sociedades anónimas, lo que se ha extendido por la Dirección General a las limitadas.

La Resolución DGRN de 26 de abril de 2017 así lo señala, declarando, además, que **no cabe exigir que la emisión del voto mediante escrito remitido a la junta o al consejo sea con la firma legitimada** notarialmente o con firma electrónica reconocida, dejando a la propia junta general o al consejo la tarea de comprobar la identidad del socio, considerando bastante la prevención de que el voto se remita a la sociedad con 24 horas de antelación a la celebración de la junta general (sin que tal precaución sea exigible en caso del consejo de administración). Confirma esta doctrina favorable a la admisión del voto telemático en las sociedades limitadas la Resolución DGRN de 8 de enero de 2018.

Aplicando todo esto a la **donación de cosa mueble**, incluyendo el dinero, el valor del **whatsapp** se puede apreciar en dos situaciones diversas:

Ha existido ya una entrega de la cosa mueble (por ejemplo, dinero), y lo que se discute no es tanto la forma de la donación, que sería mediante entrega, sino si esa entrega se ha realizado a título de donación o no.

Es decir, se utilizaría el whatsapp como **prueba del animus donandi** del que ya ha entregado una cantidad de dinero a otro.

En este sentido, encontramos **alguna decisión judicial que ya ha admitido el whatsapp como elemento probatorio del animus donandi**. Así:

- La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 12 de abril de 2019 declara que los pagos realizados por un excónyuge tras el divorcio para atender a las necesidades vitales del otro excónyuge, conocedor el primero de la delicada posición económica del segundo. Pagos realizados sin ánimo de solicitar la devolución de lo pagado. Existencia de WhatsApp's que acreditan el *animus donandi*.
- La Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 2 de noviembre de 2023 estima que falta de prueba de la donación de vehículo de padres a hijo, argumentando que la posesión tolerada del vehículo por el hijo no prueba el *animus donandi*. Tampoco lo prueba en el caso un whatsapp de otra hija de los padres, por no proceder de estos.
- Que **sin haberse realizado la entrega** de la cosa mueble (o la transferencia del dinero), **el whatsapp cumpla la forma de la donación de cosa mueble** del artículo 632 del Código Civil.

Estaríamos en hipótesis ante una donación de cosa mueble (por ejemplo, dinero) no entregada y actual, no promesa de donación o donación futura, la cual, como acto o contrato dispositivo que es la donación, transmitiría civilmente la propiedad de lo donado al donatario, una vez perfeccionada la donación con su aceptación, pudiendo el donatario, ya propietario, reclamar la entrega de la posesión de lo donado de

cualquiera, incluido el donante, incluso mediante el ejercicio de una acción reivindicatoria.

La dificultad fundamental deriva del **carácter no firmado del whatsapp**, como ya se ha dicho, lo que plantea dudas razonables de la autoría del contrato, entendida como asunción de su contenido por las partes.

El que la Dirección General haya reconocido la **eficacia de documentos electrónicos no firmados en el ámbito mercantil**, una de cuyas características es la flexibilidad formal, no es trasladable a una donación, caracterizada por su carácter formal o solemne.

Por ello, entiendo defendible que el whatsapp no es documento formalmente válido para documentar una donación de cosa mueble.

Pese a todo, la tendencia antiformalista de nuestros Tribunales civiles está cumplidamente acreditada desde tiempos remotos.

Ello hace para mí dudoso que, planteada la polémica en el ámbito judicial, la cuestión se decidiese por criterios exclusivamente de forma, siendo lo probable que el Tribunal analizase la existencia de la "verdadera" voluntad de donar, admitiendo como prueba los whatsapps u otros documentos electrónicos similares. Aunque puedo muy bien estar equivocado. Algún día, y no lejano tal como avanzan los tiempos, lo sabremos.

Ser afiliado a FEAPEN tiene muchas VENTAJAS

- ✓ Asesoría laboral.
- ✓ Bolsa de empleo.
- ✓ Descuentos en cursos.
- ✓ Jornadas gratuitas sobre temas de interés...

+ información en:

secretaria@feapen.org

CUÉNTASELO
A TUS COMPAÑEROS
Y CONSIGUE
UN LIBRO
DE REGALO



José Luis López Franco

Oficial de los registros de la propiedad y mercantiles de España, gestor jurídico y perito judicial



EL NUEVO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Comenzaré este artículo con una breve reseña histórica sobre el largo recorrido de la seguridad jurídica inmobiliaria en nuestro país. Ya existían en los siglos XVI y XVII algunos sistemas cuya misión era garantizar la publicidad de las transmisiones en bienes gravados con alguna carga o hipoteca, como por ejemplo en la ciudad de Madrid (libros donde constaban ciertos negocios sobre los inmuebles de dicha ciudad). No será hasta inicios del año 1768 con la Real Pragmática de Carlos III, cuando aparece la llamada Contaduría de Hipotecas a nivel nacional y con ella los libros de registro de hipotecas que estarán en las cabezas de partido judicial, donde se inscribían las hipotecas o censos. Si bien este último sistema era válido para la época por el escaso tráfico jurídico, tenía ciertas deficiencias al no incluir por ejemplo las transmisiones de dominio.

Llegados al año 1861 nacen los registros de la propiedad con la ley hipotecaria, en la que aparecerá la base de nuestro actual sistema, siguiendo una serie de principios hipotecarios, como el de legalidad, prioridad, especialidad, tracto sucesivo, que nos lleva al principio de publicidad (forma de dar a conocer el contenido del registro, a quien tenga interés conocido y legítimo en averiguarlo, por medio de notas simples informativas o certificaciones).

Nuestro actual sistema hipotecario, comienza centrándose en dar a conocer la situación jurídica de los inmuebles mediante la inscripción de los títulos y derechos reales en las fincas sobre las que recaen. También decir que desde sus inicios nuestro sistema se centró en establecer una inscripción de carácter voluntario, eliminando el carácter constitutivo que se había dado en años anteriores.

Dicho lo anterior, creo que se puede resumir el llevar de los registros de la propiedad en tres fases importantes, donde aparecen cambios innovadores:

Primera, con la nueva Ley Hipotecaria de 1861, aparecen las nuevas inscripciones que se realizan en tomos con el esquema actual de tres columnas, escritos a pluma y posteriormente a bolígrafo. Los principales libros del registro de la propiedad serán el libro diario, libro de inscripciones y el libro llamado entonces de incapacitados.

Segunda fase, principios del año 1977, por la que se trata de ajustar las inscripciones a las máquinas de escribir u otros medios mecánicos modernos de reproducción (como serán los ordenadores posteriores), para buscar una mayor claridad del texto de las inscripciones y agilidad en el despacho de los documentos. A partir de este momento se realizan las nuevas inscripciones en tomos de hojas móviles. El proceso a

realizar en el tomo antiguo consistía en hacer una diligencia de pase, indicando el tomo nuevo de hojas móviles su libro y folio a donde se seguiría el historial de la finca, terminando con la firma manuscrita del registrador. En el nuevo tomo se describía la finca de forma literal y actualizada, seguido de las cargas y el extracto del acto, es decir, el asiento propiamente dicho, terminando con la cita del lugar, fecha y firma manuscrita del registrador.

Es de destacar que, a mediados de 1983, se crea para todos los registros de la propiedad y mercantiles un libro-registro de entrada: «en el que, en el momento de su presentación y bajo un número correlativo, se hará un breve asiento de todo documento, escrito comunicación u oficio que se presente o reciba. En dicho libro deberá practicarse diariamente, al término de las horas de oficina, una diligencia de cierre expresiva del número de asientos practicados o del hecho de no haberse practicado ninguno, autorizada bajo la firma del registrador. Los asientos del libro-registro de entrada no se presumirán exactos a efectos registrales ni determinarán la fecha de las inscripciones que, en su caso, se practiquen en el registro». Como luego indicaré este libro se utiliza para dar entrada a la información registral en línea o continuada a partir del día 9 de mayo de 2024.

Y la tercera fase la actual a partir de dicho día 9 de mayo de 2024, conforme a la Ley 11/2023 de 8 de mayo de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones registrales y notariales. El registro sufre dos periodos desde la publicación de dicha ley:

- El primero, previo a la entrada en vigor de la ley, en el que se pueden destacar entre otros, el abandono de la firma manuscrita del registrador tal y como la conocíamos al final de los asientos, documentos, etc, por la firma electrónica con plena validez jurídica. Pero en este primer periodo se seguirán imprimiendo las inscripciones y demás asientos en los libros del registro.

- Segundo, a partir de la entrada en vigor de la nueva ley, aparecen los siguientes cambios de importancia:

Los asientos a partir de este momento se seguirán firmando con firma electrónica del registrador como en la anterior fase, pero ahora ya no se imprimirán en los conocidos libros de hojas móviles de soporte papel, aparecerán en el llamado folio real electrónico que será único e indefinido para cada finca, donde se podrá apreciar su historial por el orden correlativo de sus inscripciones o anotaciones, sin distinguir entre anverso ni reverso. Su forma seguirá un esquema casi idéntico a los folios de soporte papel, con sus tres columnas, una para notas marginales, otra para número de orden de inscripciones o letra para anotaciones seguida de la última columna para dichas inscripciones o anotaciones, eliminando en su

encabezado las casillas de tomo y libro, quedando solo las de provincia, registro, ayuntamiento o sección y número de folio. Los datos importantes para identificar los inmuebles serán el **CRU** (código registral único de la finca a nivel nacional) **y el número de finca registral** (número de finca para cada ayuntamiento o sección). Las inscripciones realizadas por primera vez en el folio electrónico contarán con la obligación de incluir la descripción actualizada de la finca, relación de titularidades, cargas y derechos vigentes, con sus datos esenciales, incluyendo siempre las cantidades y conceptos garantizados por las cargas y las fechas de vencimiento, domicilio de notificaciones y tasación si constare.

Una vez despachado el documento, se puede apreciar al final del mismo que lo que se conocía como la nota al pie del título, donde constaba principalmente entre otras, a favor de quien se había realizado la inscripción, etc., ahora aparece una certificación de despacho, que contiene en cumplimiento del artículo 19 bis de la nueva Ley Hipotecaria, los datos del asiento de presentación y del título, principales incidencias del procedimiento del documento (como pueden ser la presentación, retirado, reintegrado, defecto, subsanación, etc), además de citar, insertando el texto del acta de la inscripción practicada (titulares, título y participaciones). Esta certificación estará firmada de forma electrónica por el registrador que incluye csv.

Siguiendo dicho artículo, a continuación de la citada certificación se podrá apreciar una certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la nueva situación registral de la finca tras el despacho del documento. Esta certificación es y sigue el esquema de una certificación de dominio y cargas, donde aparecerá la descripción de la finca, titularidades y cargas vigentes, además de los posibles asientos pendientes de despacho. La citada certificación supe y elimina la conocida nota simple informativa, que era obligatoria de expedir tras el despacho de un documento conforme a lo dispuesto en RDGRN de 27 de mayo de 2016.

Con respecto a la presentación de documentos, decir:

Los documentos presentados de forma electrónica, le corresponde a su presentante indicar la finca o fincas que quiere inscribir, no siendo responsable el registrador de las omisiones, deficiencias o perjuicios que se puedan causar. Este tipo de presentación debe obligatoriamente contener dos archivos, uno en XML con los datos esenciales del título y otro en PDF convertible, que sea legible, siendo este último el que prevalecerá en caso de duda. El nuevo libro diario electrónico será identificado por el año en curso, iniciándose y enumerando con el número uno el asiento referido al primer documento presentado y así cada inicio de año. Antes se creaban diarios de forma ordinal, con hojas móviles de soporte papel, dotados de 225 folios y otros 25 auxiliares, donde los asientos de presentación se suceden en orden uno tras otro, hasta la finalización de los citados 225 folios.

Al hablar de la **presentación por fax**, ya no es posible la presentación por dicho sistema para administraciones y notarios, salvo caso justificado de imposibilidad técnica para ser presentados electrónicamente, indicando en el documento la causa por la cual se ha obligado a utilizar esta vía de comunicación. Este asiento caduca a los 10 días hábiles si no se consolida aportando el título. Existe una excepción para los juzgados por su causa técnica, por lo que se seguirá aceptando presentación por fax.

En cuanto al resto de presentación, es decir, aquellos presentados en formato papel, se conservarán en la oficina hasta que concluya el procedimiento, entregándose después al interesado con la calificación o certificación de despacho en la forma que antes hice alusión.

Hay que decir que los registros están obligados a introducir una serie de datos en sus sistemas, conforme al artículo 242 de la L.H., que aparecen en tres sitios: en la base de datos, en las inscripciones o anotaciones y el nuevo llamado repositorio (esquema estructurado de la finca, donde constan todos los datos de la misma obligatorios y opcionales en formato .xml).

Llega el momento de hablar de la publicidad formal, que con esta nueva ley sigue siendo por medio de nota simple y certificación. Esta publicidad será siempre de forma electrónica (expedida con su csv), aunque si el interesado lo solicita se podrá imprimir. Por otro lado, se excluye de forma terminante el acceso remoto por medios electrónicos a la visualización de los libros registrales. Se entiende que las únicas vías de solicitud de publicidad formal serán, en ventanilla del registro o vía telemática a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores. El correo electrónico no se puede utilizar para la publicidad formal según doctrina de la DGSJFP. El fax tampoco puede ser utilizado para la publicidad formal, conforme al artículo 222.9 de la ley hipotecaria, salvo caso justificado, siempre referida a la imposibilidad técnica del propio sistema del registro.

Las notas on line continuadas o información registral en línea, solicitadas por las notarías al colegio de registradores a través de su web (pueden existir a solicitud de otros interesados, aunque no se suele dar el caso), llegan al libro de entrada de los registros de la propiedad, a través del colegio de Registradores, donde queda reflejado la hora y minutos en la que entró, que será importante para el plazo de la posterior emisión. En este tipo de notas hay que tener en cuenta el citado artículo 222.2 de la ley, el 354.a) del reglamento de hipotecario y el artículo 175 del reglamento notarial. Esta nota continuada es una nota informativa, y se emite bajo la responsabilidad del registrador, dotada de un código seguro de verificación, pero eso sí, no da fe del contenido del registro, como ocurre en las certificaciones. Hay que tener en cuenta que todo esto viene determinado tanto por la propia ley como su reglamento, así como la doctrina de la Dirección Ge-

neral de los registros y del notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Estas notas continuadas cuando se expiden, se encabezan como he indicado anteriormente como información registral en línea, nombrando los citados artículos: 222.2 de la Ley Hipotecaria y del artículo 354.a) del reglamento hipotecario y seguirán teniendo una actualización durante los nueve días naturales siguientes a su expedición, por la que el registro, actualiza asientos nuevos de presentación, asientos despachados o solicitudes de notas continuadas. Los interesados recibirán un correo electrónico del registro de la propiedad indicando que se han realizado actualizaciones en la finca en cuestión, pero para poder visualizarlas deberán entrar en su sistema. Hay que hacer un análisis de los plazos de emisión por parte del registro de la propiedad, puesto que el art. 354 RH, nos dice: «El registrador remitirá la información en el plazo más breve posible y siempre dentro de los tres días hábiles siguientes al de la recepción de la solicitud. En el caso de que el número de fincas de las que se pida información o la especial complejidad del historial registral del citado plazo, el registrador comunicará al notario, el mismo día en que reciba la solicitud, la fecha en que remitirá la información, que deberá estar comprendida **dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de aquélla.**» Si bien ahora parece que dichas informaciones serán expedidas cumpliendo un plazo distinto, contando desde su entrada en el registro, que principalmente será de un día para otro.

Por último, para terminar este artículo, cito otras novedades que surgen con la nueva ley:

- En cuanto al Libro sobre la administración y Disposición de Bienes Inmuebles, antes llamado libro de incapacitados, no será menos que los citados libros de inscripciones y diario, ahora pasa a cumplir el artículo 238 de la Ley Hipotecaria, siendo llevado de forma electrónica y por personas.
- La conservación en la oficina registral de todos los asientos y bases de datos y su replicación on line en dos centros de procesos de datos del Colegio de Registradores separados geográficamente garantizando su disponibilidad y seguridad.
- Si bien el registrador ya daba asistencia y asesoramiento a los usuarios del registro de la propiedad, ahora se contempla la videoconferencia ante los mismos para el cumplimiento de sus funciones.
- Los plazos referidos a la calificación y despacho de documentos en los registros de la propiedad, serán de **treinta días hábiles hasta el día 31 de julio de 2024**, superada dicha fecha, los nuevos documentos presentados o antiguos asientos vigentes reintegrados, parece que volverán a los plazos ordinarios de calificación y despacho.



La opción de compra



Es curioso como en los últimos 40 años se han dado más de 100 sentencias del Tribunal Supremo acerca de la opción de compra. Este contrato ha sufrido una importante evolución, pasando de utilizarse principalmente como medio para adquirir un bien mediante la colaboración de otra persona —opción mediadora—, a ejercer una función de garantía —para burlar la prohibición del pacto comisorio— y actualmente ha penetrado con fuerza en el mercado de valores.

La opción de compra es un negocio jurídico no contemplado en la ley, que tiene una configuración principalmente jurisprudencial. En realidad, no aparece definido en derecho común, pero sí contemplado de pasada en la LAU 1994 o en la LEC y como veremos en el reglamento hipotecario, y también aparece regulado en las leyes forales navarra y vasca con características similares.

CONCEPTO

Se le considera un precontrato unilateral, en virtud del cual, una parte concede a otra la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no del contrato principal de compraventa.

El concedente atribuye al optante el derecho a decidir, dentro del plazo señalado, la puesta en vigor del contrato proyectado, que habrá de realizarse en un plazo cierto y en unas determinadas condiciones, pudiendo también ir acompañado del pago de una prima por parte del optante.

Se admite en base a la libertad de pactos que establece el artículo 1255 del Código Civil y está expresamente reconoci-

do a los efectos registrales en **el artículo 14 del reglamento hipotecario:**

“Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que, además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:

Primera. Convenio expreso de las partes para que se inscriba.

Segunda. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.

Tercera. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años.

En el arriendo con opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tática o legal, del contrato de arrendamiento.”

Es, por tanto, un derecho personal, cuya inscripción en el registro de la propiedad le da trascendencia real en el sentido de que afectaría a terceros.

La concesión de la opción genera un proceso, que consta básicamente de tres fases:

1º La celebración del precontrato, en virtud de la cual, el concedente queda obligado a no disponer del bien ofrecido y mantener la oferta, absteniéndose de realizar cualquier actuación que pudiera frustrar la finalidad del contrato. Si no se ejercita la opción, el proceso acaba aquí.

2º El ejercicio de la opción por parte del optante, se lleva a cabo a través de la oportuna comunicación dirigida al concedente, dentro del plazo previsto. El concedente tiene el deber de colaborar activamente a la formalización de la compraventa, con objeto de poder transmitir el bien ofrecido en las condiciones pactadas.

3º La compraventa, que es la consumación de la opción de acuerdo con lo pactado.

Frecuentemente se desnaturaliza el derecho de opción, mediante contratos en los que se pierde alguno de sus elementos principales, como la unilateralidad en la decisión del optante de ejercitar la opción. En este sentido debe distinguirse de la promesa de compra del art. 1451 CC, que es un contrato bilateral, o de otros contratos en los que no nos encontramos ante una verdadera opción de compra, sino ante otro tipo de contratos como la compraventa con condición suspensiva, mediante la que las partes someten la consumación del contrato al acontecimiento de un evento futuro o un simple contrato de arras.

CARACTERÍSTICAS

Unilateral

Es un contrato unilateral *“El concedente queda obligado a no disponer de los bienes ofrecidos y a mantener la oferta durante el plazo establecido, dentro del cual el optante, puede hacer uso de su derecho, quedando plenamente consumada la opción y, desde ese momento y por ese único hecho, nace y se perfecciona automáticamente el correspondiente contrato de compraventa, afectando el eventual impago del precio a la fase de consumación de la compraventa, que no de la opción que ya se extinguió por su ejercicio.”*

En el caso de **bienes gananciales** se necesita el consentimiento de los dos consortes, puesto que no es un simple acto de administración.

Es muy importante determinar claramente la forma de ejercicio de la futura compraventa, porque, aunque pueda realizarse de forma unilateral, es muy necesaria la colaboración del concedente en orden a facilitar en su caso, la previa cancelación de las cargas, pago de contribuciones, gastos de comunidad, etc, según lo pactado en la escritura de opción. En las escrituras públicas de concesión de opción de compra es muy frecuente una cláusula de ejercicio unilateral de la opción similar a esta:

“EJERCICIO DE LA OPCIÓN. Pactándose esta opción como derecho real e inscribible, para su ejercicio será suficiente la simple voluntad afirmativa de la parte optante o adquirente de la opción expresada en escritura públi-

ca, para que quede perfeccionada la compraventa y consumada la tradición.

En este supuesto de ejercicio unilateral, el optante deberá entregar el precio al notario, requiriéndole para su depósito bancario a disposición del concedente, si éste acredita la inexistencia de cargas y/o derechos reales cuyos titulares pueden tener derecho a él o resultar afectado por el ejercicio de la opción. Subsistiendo las cargas que hoy resultan de la nota simple incorporada a esta escritura, en su caso, su total y actual importe podrá ser retenido por el optante y aplicado al pago de los principales y demás garantizados, o subrogarse en las mismas, lo que servirá de carta de pago del precio de la compraventa frente al concedente de la opción. El otorgamiento de la escritura de compraventa en ejercicio de esta opción de compra se notificará notarialmente al concedente, a su expresado domicilio.

A los efectos de este ejercicio unilateral y en lo que fuere necesario en cuanto pacto accesorio del negocio principal, y por el mismo plazo el concedente APODERA IRREVOCABLEMENTE a la optante para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en ejercicio de esta opción de compra y para el pago de las cantidades garantizadas con las cargas hoy vigentes o subrogarse en las mismas y solicitar los oportunos justificantes de ello.”

En todo caso es conveniente aclarar que es un contrato unilateral, **salvo que se configure como bilateral, mediante la asignación de un precio a la opción**, a este precio se le denomina **prima**. La prima es un elemento accesorio, no necesario, por lo que el contrato será gratuito, salvo que se pacte una prima. Debe aclararse si esa prima forma parte del precio o no. Esto es importante para la tributación como veremos más adelante.

Precio

El precio de la futura adquisición tiene que constar necesariamente en el contrato de opción.

En el caso de concederse opción sobre varias fincas, lo correcto es distribuir el precio para cada finca, salvo que se pacte la necesaria actuación conjunta del derecho de opción sobre todas ellas. Si se trata de una opción de compra a favor de varias personas, es necesaria la determinación de las cuotas de cada titular para practicar la inscripción.

Plazo e inscripción

El plazo es un elemento esencial del contrato, sin que pueda existir sin un plazo determinado. Es un plazo de caducidad y la opción debe ejercitarse dentro de ese plazo.

Como he dicho anteriormente, el derecho de opción de compra es inscribible en el registro de la propiedad durante un plazo de **cuatro años**. Esta inscripción produce efectos reales, pero no cierra el registro. Por ejemplo, una anotación preventiva posterior a la inscripción de la opción se ve perjudicada por el ejercicio de ésta.

El contrato de opción de compra puede ser independiente o ir unido a otro contrato. El citado artículo 14 RH impide la inscripción de un derecho de opción por más de cuatro años, pero cuando la opción es un pacto complementario de otro contrato, —como el arrendamiento o el derecho de superficie que tiene un plazo máximo de 99 años—, **la opción de compra podrá durar la totalidad del plazo del contrato principal**.

Lo más típico es asociarlo a un contrato de arrendamiento. Esta modalidad permite al arrendatario ir abonando parte del precio final que debería pagar por un inmueble por medio de las rentas. De esta forma se facilita la adquisición del inmueble. Es importante destacar que tanto las rentas pagadas como la prima, se perderán si no se ejerce la opción de compra por parte del arrendatario.

Conviene dejar muy claro en el contrato o escritura de concesión de opción, **la forma de realizar la comunicación de ejercicio de la opción** (burofax, carta certificada, notificación notarial), siempre dentro del plazo estipulado. Puede darse el problema de que el optante intente la comunicación dentro de plazo, pero el dueño de la finca reciba la comunicación una vez finalizado dicho plazo. En este caso, para que dicha comunicación resulte válida, la jurisprudencia entiende que esta circunstancia debe resultar imputable al concedente y no al optante.

Transmisibilidad

Una de las finalidades prácticas que puede pretenderse con un contrato de opción de compra consiste en transformar al optante en una especie de intermediario entre el concedente y un tercero.

El optante puede ceder a un tercero su posición en el contrato de opción. Es un derecho del optante que debe regularse claramente en el contrato de opción para evitar problemas futuros, en otro caso, habría de concurrir el consentimiento expreso del concedente. No se admite la cláusula por la que se diga que podrá hacer uso de la opción la persona que designe el optante ni fórmulas parecidas. La transmisión debe realizarse mediante un negocio traslativo a favor de un tercero.

Atención: *“la transmisión del derecho de opción, no significará la pérdida de rango con respecto a derechos que accedan al registro después de la inscripción en el mismo de su constitución.”* En todo caso, si hay cargas posteriores a la opción lo normal será consignar el precio a satisfacer para satisfacer a los acreedores posteriores.

Obviamente también debe admitirse que las partes puedan constituir el contrato con carácter intransmisible, como también se podría pactar que el fallecimiento del concedente determine el vencimiento automático del plazo fijado.

Pacto comisorio

El pacto comisorio es aquel pacto según el cual, el acreedor puede hacer suya la cosa por falta de cumplimiento de la obligación de pago del deudor. En caso de incumplimiento, el acreedor se quedaría con la propiedad del bien.

Se tiende a tratar de utilizar la opción de compra con una función de garantía, al ser una fórmula más simple que una hipoteca para adquirir un bien.

Los empleados de notaría no somos policías ni investigadores privados, pero podemos deducir muchas cosas del relato del cliente y en ocasiones debemos desaconsejar la opción de compra ya que **en nuestro derecho está prohibido el pacto comisario con relación a los derechos reales de garantía**.

Al configurar una opción de compra debemos estar muy atentos para evitar que la opción se pueda llegar a utilizar con función de garantía, —al menos si se pretende inscribir en el registro de la propiedad—.

Extinción

Son causas de extinción de la opción tanto su ejercicio, como su falta de ejercicio (el mero transcurso del plazo).

El ejercicio del derecho supone por un lado la ejecución del contrato (y, por tanto, la extinción del contrato de opción) y por otro lado se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, aunque ni la cosa ni el precio se hayan entregado, salvo que se sujete en el clausulado del contrato de opción que el ejercicio del derecho de opción vaya acompañado de forma simultánea del pago del precio.

En el caso del arrendamiento con opción de compra, **la opción puede ejercitarse, incluso aunque el inquilino no haya abonado las rentas del arrendamiento**, —salvo que hubiera recaído sentencia firme resolviendo la relación arrendataria antes de ejercitar dicho derecho—.

Respecto a la cancelación de la inscripción en el registro de la propiedad.

Otras cláusulas

- Conviene dejar muy claro en la escritura de concesión de opción la **cláusula de gastos**, tanto de la escritura de opción como de la escritura de compraventa.

- **Cancelación de la inscripción de la opción:** La cancelación de la inscripción no es automática y pasados los 4 años aunque caduca el derecho a ejercitar la opción, no caduca el asiento, y se requiere o solicitar la cancelación. También se puede pactar que, transcurrido el plazo se autorice al propietario de la finca para pedir la cancelación por sí sólo si en el registro no consta reclamación alguna derivada del ejercicio de la opción, sería un acta notarial de cancelación de opción de compra por el transcurso del plazo de ejercicio. Cabe la cancelación de oficio por caducidad de acuerdo con el artículo 177 RH a los 5 años de la fecha límite para su ejercicio, salvo que se hubiera pactado un plazo más breve.

TRIBUTACIÓN

Es curioso que apenas se produzcan liquidaciones derivadas de un derecho de opción de compra. Esto es debido a que, si no se documentan en escritura pública, apenas tienen posibilidad de control fiscal.

Como ejemplo clásico podría ser, un contrato de arrendamiento con opción de compra. Normalmente se hace en documento privado y no se liquida, ni por un concepto ni por el otro (a no ser que el arrendatario solicite la bonificación por vivienda).

En cambio, siempre que la concesión de la opción se efectúe a través de escritura pública y dicho acto sea inscribible en un registro público, hay que tener muy en cuenta su tributación y que tributarán independientemente tanto la concesión de la opción, como la futura compraventa.

El sujeto pasivo del Impuesto tanto en TPO como en la modalidad AJD es el optante que adquiere el derecho de opción, y el impuesto se devenga el día en que se realice la escritura pública o del documento privado opción.

Su tributación aparece perfectamente regulada en el **artículo 14 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su punto 2, que establece lo siguiente:**

“...2. Las promesas y opciones de contratos sujetos al impuesto serán equiparadas a éstos, tomándose como base el precio especial convenido, y a falta de éste, o si fuere menor, el 5 por 100 de la base aplicable a dichos contratos.”

Cuando la opción de compra es concedida por un sujeto pasivo de IVA sobre un bien afecto a su actividad empresarial constituye una prestación de servicios sujeta a IVA al 21%. En consecuencia, si la opción se refiere a bienes inmuebles y consta en escritura pública, quedará sujeta a **Actos Jurídicos Documentados**.

Por otro lado, si el concedente es un particular, la concesión del derecho estaría sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

A los efectos de determinar la **base imponible** de la opción de compra en el IVA, se tiene en cuenta única y exclusivamente el importe efectivamente abonado como opción. Sin embargo, para determinar la base imponible de AJD o ITP, se tomará el valor de la opción siempre que éste sea como mínimo el 5% del valor total del bien.

Hay que tener en cuenta que el tipo de gravamen del IVA en la compraventa, si se trata de vivienda, será normalmente del 10%.

IRPF

Según la **STS 803/2022, 21 de Junio de 2022**, *“las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la percepción de las primas satisfechas por el otorgamiento de un contrato de opción de compra se deben integrar en la renta del ahorro definida en el artículo 46, en aplicación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por implicar una transmisión, fundada en la traditio, derivada de la entrega de facultades propias del derecho de propiedad a las que temporalmente renuncia el titular.”*

Cuando el otorgante de la opción sea una sociedad, el tratamiento a efectos del impuesto de sociedades va a depender del tratamiento contable que se otorgue a la contraprestación percibida por la concesión de la opción.

Compraventa en ejercicio de la opción

Cuando se ejercite la opción y se efectúe la entrega del bien, se producirá un **segundo hecho imponible distinto** de la prestación de servicios en que consiste la concesión de una opción de compra **y se sujetará a Iva o transmisiones como una venta normal**.

BIBLIOGRAFÍA

La opción de compra. Camino Sancifiena Asurmendi

Vlex.- La opción de compra

<https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4288-opcion-de-compra/>

<https://www.cuatrecasas.com/es/spain/art/espana-irpf-tributacion-de-la-concesion-de-opciones-de-compra>



Don Manuel González Enríquez, un notario visionario y comprometido con los empleados de notarías

Don Manuel González Enríquez fue un notario que dejó huella entre sus colegas y entre los empleados de notarías, a pesar de su corta vida. Nació en Úbeda (Jaén), el 3 de octubre de 1924, y falleció en Madrid —plaza en la que ejerció durante once años— en octubre de 1969, víctima de cáncer de pulmón, enfermedad entonces fulminante y fatal. Tenía sólo cuarenta y cinco años. Ha pasado mucho tiempo, tanto que ya va siendo difícil que entre los notarios jubilados que continúan con nosotros haya alguno que lo conociera personalmente; tampoco entre los empleados, aunque alguno queda: Ángel Bautista, por ejemplo, trabajó con él cuando, por edad, era botones o chico de los recados, y noticias de él también me ha dado una compañera jubilada ya hace años, María Ramona Azorín, que lo recuerda como muy entregado a los empleados.

La memoria de este notario la hemos recogido indirectamente, por las referencias que de él nos dieron otros notarios que hemos conocido los más veteranos, don Francisco Lucas Fernández, que lo cita como referente que lo marcó en su hacer profesional; don José María de Prada González,... Este último, al fallecimiento de don Manuel escribió una necrológica recogida en el Anuario de Derecho Civil, fascículo de enero-marzo de 1970, que constituye a día de hoy una valiosa reseña de su persona y de su trayectoria vital y profesional. Su vida breve fue, sin embargo, intensa en cuanto al trabajo de investigación jurídica que llevó a cabo, llegando a publicar un buen número de trabajos recogidos por la bibliografía y a impartir numerosas conferencias. Menciona don José María de Prada que era tan febril su actividad divulgativa que, con ser muchos los trabajos publicados, dejó don Manuel una labor no conocida de mayores proporciones que la publicada. A pesar de su juventud, estuvo seis años al frente la junta directiva del colegio notarial de Madrid, y dentro de esa labor corporativa, se destaca su entrega a la comisión auxiliar de empleados de notarías¹, “en la cual fue siempre el justo apre-

ciador de la preciosa y fiel colaboración que los oficiales de notaría prestan a los notarios. Bien lo comprendieron la multitud de oficiales que asistieron a su entierro”. Son palabras textuales, escritas negro sobre blanco, de don José María de Prada González, que entre su labor corporativa también tuvo la de ser decano del Ilustre colegio notarial de Madrid y presidente del Consejo General del Notariado.

Por los muchos años en que presté servicio a la Mutualidad de Empleados de notaría guardo documentación directa o indirectamente relacionada con nosotros, que me dio por conservar y archivar para mi pequeña memoria. Algunos de esos documentos ya no recuerdo cómo llegaron a mis manos y el texto íntegro de una conferencia de don Manuel González Enríquez es uno de ellos. Ni siquiera estoy seguro de que don Manuel llegara a pronunciarla, por lo atrevido y revolucionario de su contenido. Tal vez sea uno de esos trabajos a que se refiere don José María de Prada, que no vio nunca la luz. Si así fuera, hoy, más de medio siglo mediante, tengo interés en desenterrarlo y hacerlo público, pero no como recurso nostálgico, sino con la fuerza de sus palabras valientes y apremiantes, tan vigentes y tan actuales que los notarios a quienes se dirigía don Manuel podrían ser los mismos, o cierto número, de los que hoy ostentan cargos corporativos. Ahora como entonces, estos y aquellos notarios constituyen una cierta aristocracia del notariado (así la denominaba don Manuel) corporativamente enrocada e interesadamente sorda y ciega frente a la realidad del funcionamiento de las notarías, que ya no es la del siglo XIX. ¡A ver si despiertan!, aunque sea con estas voces de ultratumba, que hago coincidir, deliberada y conscientemente, con la firma ¡por fin! del tercer convenio nacional de empleados de notarías, que espero que cuando leáis esta revista haya sido ya publicado en el BOE.

Sin más, transcribo a continuación un extracto de la conferencia (muy larga) y dejo a vuestro criterio el juicio que os merece:

¹ Las comisiones auxiliares estaban constituidas por empleados de los colegios notariales y notarios miembros de las juntas directivas, que, como su nombre indica, “auxiliaban” a la Mutualidad de Emplea-

dos de notarías, en las labores de actualización del censo y en tareas administrativas. Las comisiones auxiliares de los colegios notariales quedaron disueltas en el año 1996.

“Al dejar de pertenecer a la Junta Directiva [del colegio notarial de Madrid] quiero, como resultado parcial de mi experiencia y en homenaje a quienes han sido mis compañeros en aquélla, dedicarles unas notas, producto de mis **reflexiones sobre un tema poco tocado, pero explosivo en el fondo: el de los Empleados.**

Para iniciar su enfoque, parece conveniente llamar primero la atención sobre algunos puntos respecto de los que es fácil incurrir en espejismos que nos impidan una recta comprensión del problema:

- a) El primero consiste en tratar de ver el problema colectivo a través del prisma de la relación personal de cada uno de nosotros con nuestros propios empleados. Aun prescindiendo de que esta relación no es igual, ni mucho menos, en todas las notarías, creo que el hecho de que nuestros empleados estén satisfechos con lo que, a través de lo que pueda ser la relación en un despacho concreto, les proporcionamos (ingresos, trato personal e, incluso, relación afectiva), y de que nos quieran, respeten y admiren, no puede impedir que objetivamente, y en un plano colectivo, puede existir un conflicto y un malestar latentes. Ello se debe a que los empleados, como un hecho inevitable dentro del mundo actual [segunda mitad de la década de 1960] van adquiriendo conciencia de clase y, como tal clase, aspiran a una situación, en relación con la clase que tienen enfrente; esto es, los notarios, y que responda a lo que ellos creen que es justo, prescindiendo de que en su relación con “su” notario estén, o no, satisfechos.
- b) Otro posible desenfoque consiste en centrar los conflictos con los empleados en el aspecto económico. Éste tiene una indudable importancia, y para muchos empleados es el único que cuenta. Pero no hace, en realidad, sino enmascarar un planteamiento más profundo de la cuestión, que es preciso sacar a la luz si se quiere afrontarla de verdad. En todo caso, la política consistente en resolver todos los problemas con un aumento de sueldo me parece, en el mejor de los casos, poco previsora.
- c) El tercer espejismo puede estar en juzgar la conducta y las aspiraciones de los empleados a través de la actuación de determinados pseudocabecillas de matiz claramente demagógico... Es normal que en grupos de formación más bien escasa sean esas personas las que atraigan a los demás y se conviertan en rectores de los movimientos de opinión. Pero el juicio que sus ideas o su conducta nos merezcan no debe servir para ocultarnos lo que de justo pueda haber en el fondo de las aspiraciones que ellos deforman...
- d) Finalmente, **no debe cegarnos el éxito que hasta ahora ha venido acompañando a la política de enmascaramiento de problemas y dilación de soluciones. Si somos sinceros, hemos de reconocer que en todas las negociaciones que hasta ahora se han llevado a cabo con los empleados, o en las que no se han llegado a iniciar porque no nos interesaba a los notarios, nuestra posición, dadas las perspectivas de que disponía una y otra parte, ha sido de absoluta superioridad.** Pero este hecho, reflejo de una situación política determinada, no ha de durar siempre. Bien sea por un cambio de régimen, bien por una evolución del actual, **puede llegar un momento en que nos encontremos encarados a una situación en que hayamos de responder, de forma poco airosa, de lo que ha venido siendo una postura privilegiada...**

Desbrozado el camino para lo que considero una recta comprensión del problema, parece conveniente, antes de entrar en problemas concretos, hacer algunas consideraciones sobre ciertos aspectos de la relación entre notarios y empleados.

...La posición mental de los notarios españoles respecto de sus empleados ha venido hasta ahora, en la mayor parte de los casos, determinada por alguna de estas notas, o por varias de ellas combinadamente:

- O el mero sentido liberal de la relación laboral, cambio de trabajo por dinero, en que cada parte trata de obtener el máximo posible entregando el mínimo posible, y sin más preocupación por otros aspectos de la relación.
- O en un sentido implícito de la lucha de clases, aceptando, desde el plano patronal, el planteamiento marxista de la cuestión, y considerando al empleado como un enemigo, más o menos potencial, al que hay que tener a raya para evitar que consiga las ventajas que pretende.
- O, en los casos más nobles, un acentuado paternalismo... El paternalismo, de tan mala prensa hoy día,... no es sino un aspecto del principio más general de aristocracia (gobierno de los mejores), entendido con un sentido

de amor entre ambas partes, y adaptado a situaciones en que la relación personal es intensa. Pero el paternalismo, por noble que sea, tiene fuertes limitaciones en su aplicación práctica:

- En primer lugar, exige una situación social en que sea aceptada por ambas partes. Un paternalismo impuesto deja de ser tal, en su recto sentido, porque le falle el elemento de amor recíproco que es su base.
- En segundo lugar, requiere en quien lo ejerza un sentido de sacrificio y de responsabilidad máximos a fin de evitar que se convierta en un poder al servicio de fines egoístas.
- Finalmente, supone también en quien lo ejerce, un respeto absoluto a la dignidad personal de la otra parte, que exige conceder a ésta y aun promover en ella, aquellas posibilidades de desenvolvimiento y superación que hayan de conducirle a un pleno desarrollo de su personalidad, aunque ello suponga la desaparición, en su día, de la relación paternalista.

Creo que estas condiciones no se dan hoy, en un plano colectivo, en la relación notarios-empleados, sin perjuicio de que en casos individuales puedan producirse con la mayor pureza. Ni hoy día se acepta por los empleados en aquel plano [colectivo] ningún régimen paternalista, **ni el notariado ha venido dando últimamente muestras de abnegación y desinterés** (pienso en los argumentos empleados a veces para rechazar las peticiones de aumento de sueldo), **ni se viene haciendo gran cosa para promover el desarrollo de los empleados en el terreno de su formación profesional**, o de su organización interna.

Parece pues que se debe admitir que hemos perdido el derecho al paternalismo. Y el único camino justo que nos queda es el del diálogo abierto y sincero, procurando a través de él imponer en las relaciones con los Empleados, un clima de serenidad, cordialidad y justicia, reconociéndoles su posición colectiva de contraparte en un conflicto de intereses cuya solución correcta ha de venir de la buena voluntad de todos y de la mutua capacidad de transacción y colaboración.

Un segundo orden de consideraciones de tipo general es el relacionado con la posición de los empleados en las notarías y con el propio sentido de éstas como oficinas. La evolución en tal sentido, de cincuenta años acá, es decisiva. Unas cifras estadísticas pueden servir de punto de partida... En 1918, 50 notarios [en toda España] pasaron de mil instrumentos y sólo 3 de dos mil; en 1932, 331 notarios pasaron de mil instrumentos y 104 pasaron de dos mil; en 1967, 838 pasaron de mil, 549 pasaron de dos mil y 216 pasaron de cinco mil. Centrándonos en los notarios de Madrid, en 1918 autorizaron una media de 413 contratos [en esas fechas se entendían por contratos, a efectos de la estadística que publicaba el Anuario de la Dirección General de los registros y del notariado, toda clase de instrumentos salvo testamentos y actas] y de 751 instrumentos; en 1932, de 542 contratos y 1.950 instrumentos; en 1967, las medias respectivas fueron de 1.685 y 5.906. El aumento de trabajo en cada notaría es pues de una importancia muy considerable. Conviene advertir que este aumento no ha supuesto un incremento correlativo de ingresos en pesetas de valor constante, dada la indudable regresión arancelaria [problema crónico del arancel sin resolver]. Lo que sí ha supuesto, por el contrario, ha sido una **transformación en el sentido de la notaría como oficina. De ser ésta el despacho del notario, en que éste ejerza su función como cualquier profesional, con la ayuda de uno o varios auxiliares, ha pasado a ser en muchos casos una compleja organización en que el notario es el jefe superior y el que ha de asumir personalmente una serie limitada de actividades, pero en donde el resultado final es obra de todos**, cada uno con su misión coadyuvante al buen éxito total. Esta realidad, producto no solo de la necesidad de incrementar el trabajo de cada notaría para mantener el mismo régimen de beneficios, sino de otros factores, como la contratación en serie o la mecanización, que no procede examinar aquí, se agrava por la tendencia al ejercicio no personal de la función, facilitado incluso por la última reforma reglamentaria... se trata de un **hecho importante y que impone una consideración muy diferente del significado de los empleados dentro de la notaría. Al pasar de ser piezas clave de la organización de ésta, no meros ejecutores de instrucciones concretas del notario para cada caso, sino personas con iniciativas, que se relacionan directamente con el público, que pueden redactar una gran parte de los instrumentos por sí solos o con una somera consulta en puntos determinados, es lógico que cambie radicalmente su "status" profesional. Por mucho que una aristocracia del notariado intente aferrarse a la idea del ejercicio personal de la función**, en su más amplio sentido, y de que haya notarios y no notarías, la verdad contraria se va imponiendo y cabe pensar si no convendría admitir en cierta medida el cambio para salvar lo más esencial.

Aunque el objeto primordial de estas notas radica en suscitar un estado conciencia sobre la problemática general de la cuestión, creo conveniente sugerir la posible aplicación de las ideas expuestas a varias materias concretas:

- A) En cuanto a la remuneración, el problema no es ciertamente grave en la realidad práctica de la mayoría de los despachos. Pero tampoco puede decirse que se trate de una cuestión satisfactoriamente resuelta. En primer lugar, cabe suscitar, siquiera sea en el terreno de las remotas sugerencias de temas a meditar, si en conciencia cristiana está o no suficientemente justificada la proporción en que se hallan nuestros beneficios con los de los empleados, sobre todo con los de las categorías inferiores, habida cuenta de la anterior consideración sobre la notaría como empresa de todos...
- B) **Otro problema más importante que el anterior es el de la estabilidad de los empleados, sobre en casos de cambio de titular en la notaría.** Es un problema **de muy difícil solución si se parte de la actual concepción totalmente personalista de la notaría;** y, además, es un problema de doble vertiente, ya que si desde el punto de vista de los empleados les amenaza con una cesantía insuficiente y sólo temporalmente remunerada [se refiere a la prestación que para estos casos satisfacía la disuelta y ya extinta Mutualidad de Empleados de notarías], desde el punto de vista notarial es causa de los enormes males derivados de las subastas de empleados, y del juego que, algunos de éstos, hacen con su posible clientela personal...
- C) Una cuestión en cierto modo relacionada con la anterior es la de la organización interna de los empleados; digo que está relacionada con la anterior porque la solución propugnada por algunos de éstos consistirá en convertirlos en funcionarios públicos, con su propio escalafón, sus puestos fijos en las notarías y sus órganos internos de tipo corporativo. Esta solución no parece que, hoy por hoy, sea justa ni responda a la realidad de las cosas. La cualidad de funcionario público del notario tiene características muy peculiares y adscritas a su actividad personal autorizante, no compartida por los empleados. En los demás, el notario es un profesional del derecho, sin relación de empleo con el Estado, relación que tampoco pueden, por ello, tener sus auxiliares. Parece, por tanto, a mi juicio, que la organización interna de los empleados, si se establece, debería orientarse más bien hacia el ámbito sindical. En este terreno sí creo justo que puedan establecer tal organización y, sobre todo, tener órganos representativos de tipo general que puedan hacernos oír sus aspiraciones y que se responsabilicen ante nosotros de su actuación y de su representatividad...
- D) **Finalmente, creo que es de una enorme importancia el problema de la formación profesional de los empleados.** El sistema actual es deplorable; la formación empírica que reciben en la notaría es desigual e incompleta casi siempre... Este sistema actual [el de ascenso por categorías vigente entonces, mediante los oportunos exámenes ante tribunal que se convocaban bianualmente] debe ser urgentemente sustituido, en atención al derecho de los propios empleados a una formación adecuada, y a la conveniencia de los notarios. **El Ideal sería un régimen de enseñanza sistematizada organizado por los propios notarios a base de cursos o cursillos, conferencias** [el notariado acabó haciendo lo primero: abolir el sistema de exámenes para ascender de categorías, pero no asumió la responsabilidad de la formación propugnada por don Manuel González Enríquez; ahora, a través de la Fundación Notariado están obligados a ello, pero seguimos esperando], **colaboración en una revista decorosa editada por los empleados... y publicación de una obra básica al alcance de los distintos niveles de empleados y redactada por notarios.** En este régimen de enseñanza, que habría de tender más a la formación que a la asignación de categorías, deberían tenerse en cuenta, además, las diversas especializaciones necesarias dentro del régimen general (contabilidad, secretariado, manejo de máquinas especiales) y a las que ahora no se presta la menor atención y, resaltarse de manera especialísima, la formación ética de los empleados...

Con estas muestras he tratado de resaltar los aspectos a mi juicio más importantes del problema. **Lo esencial creo que es dar una oportunidad al diálogo, perder el miedo a consecuencias que no serían tan graves como se piensa,** y tratar de trasladar al plano colectivo algo de lo que sin duda hacemos todos en nuestros despachos. **Sólo me falta pedirlos perdón por las audacias que mis sugerencias contengan... fuente de meditación individual”.**

¿Qué os parece, estamos en 1968 o en 2024?



El fenómeno *okupa*



El movimiento *okupa* es un movimiento social radical por el que los individuos ocupan ilegalmente las viviendas, locales, fábricas o cualquier recinto donde puedan desarrollar su vida o desarrollar sus actividades, plantaciones o cultivos, sin pagar ningún coste.

El fenómeno *okupa* es un tema complejo que ha generado debate en la sociedad actual.

La *okupación* se refiere a la ocupación de viviendas o espacios abandonados por personas que no tienen un lugar donde vivir. Aunque algunos defienden esta práctica como una forma de protesta contra la especulación inmobiliaria y la falta de vivienda asequible, sin duda es ilegal y perjudicial para la propiedad privada.

En definitiva, el fenómeno *okupa* ha crecido para denunciar las desigualdades sociales y la crisis de vivienda que enfrentamos en la actualidad.

La ocupación puede afectar a la propiedad privada de diversas formas. En primer lugar, la *okupación* implica la ocupación ilegal de una vivienda o espacio que pertenece a un propietario, lo que puede causar daños materiales y emocionales a este último, se conocen casos de propietarios que están en tratamiento psiquiátrico debido a los trastornos ocasionados por la situación de impotencia al ver cómo están ocupando y destrozando la vivienda que con su esfuerzo han

comprado, además, de tener que asumir los gastos para la demanda de desahucio.

Por otro lado, la *okupación* también ocasiona un gran impacto en el valor de la propiedad, ya que la presencia de *okupas* va a disminuir su atractivo para posibles compradores o inquilinos. Asimismo, la *okupación* genera inseguridad en la comunidad y afecta la convivencia entre vecinos.

En cuanto a la política actual sobre la *okupación*, existen diferentes enfoques dependiendo del país y la legislación vigente. Algunos gobiernos han implementado medidas para facilitar el acceso a la vivienda y prevenir la *okupación*, mientras que otros han optado por políticas más represivas.

En nuestro país, con el actual gobierno y con la nueva ley de la vivienda que ha implantado, se favorece la ocupación de las viviendas, pues prioriza proteger a los colectivos más vulnerables y afecta a los propietarios y directamente a los grandes tenedores.

Ahora, se ha determinado que los grandes tenedores son lo que tengan más de 5 viviendas de uso residencial destinados al alquiler con el consiguiente incremento de impuestos que debe asumir por considerarse así.

Los grandes tenedores no son siempre los fondos buitres y los bancos que se han quedado con las casas de los que no han podido pagarlo. Un gran tenedor también pue-

de ser un pequeño o mediano inversor cuyo negocio sea el inmobiliario.

La cultura de la sociedad española, por tradición, es la de “invertir en ladrillo”, pero ahora mucha gente ya no adquiere las viviendas para invertir por miedo a que se la ocupen, las personas se declaran vulnerables y para hacer uso de la vivienda que han adquirido, pues se priorizará el estado y situación de los okupas al del propietario.

Además, también pueden ocupar las viviendas si se alquila, dejan de pagar y se declaran insolventes y vulnerables y es muy complicado y costoso el proceso, de ahí que se hayan encarecido los precios de alquiler y los requisitos para acceder al alquiler; nadie quiere pasar por esto y prefieren tener la vivienda cerrada a alquilarla si no se tiene la seguridad de que van a pagar.

La Ley de Enjuiciamiento Civil prevé diferentes requisitos y procedimientos para pequeños y grandes propietarios. Ahora, para iniciar el desahucio se exige que cualquier demandante acredite si el propietario tiene más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial y si la vivienda es el domicilio habitual del ocupante o no.

Con la nueva ley también se producen cambios en el desalojo:

- Los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado no podrán intervenir por sorpresa, tendrán que comunicar el día y la hora.
- El propietario del inmueble tiene que hacer todas las acreditaciones relacionadas con la vivienda, es decir, el propietario debe argumentar que la vivienda es suya, cumplir todos los requisitos, con el coste y tiempo que eso conlleva.
- Se desestimarán “las demandas, que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique” si “el inmueble objeto de estas constituye vivienda habitual de la persona ocupante”.
- Si el propietario es un gran tenedor: se le cancelarán todos los procesos si no certifican que han intentado conciliar con los infractores que sean considerados vulnerables.

Como la *okupación* no está incluida en el Código Civil y se emplea este término como una manera de hablar cuando alguien se pone a vivir en una vivienda que no es suya, hay que distinguir entre allanamiento de morada y usurpación.

- **Allanamiento** de morada se refiere al ingreso o permanencia en una vivienda sin la autorización del morador, aun siendo el inmueble habitado por su dueño, la intenta convertir en su propia vivienda sin permiso.

- Y la **usurpación** es cuando la vivienda está deshabitada y la ocupan ilegalmente sin el consentimiento de sus propietarios, convirtiéndolo en su residencia.

En el allanamiento, las penas se agravan y en la usurpación la pena consiste en una multa económica por no ser considerada la morada del propietario.

Pero la multa económica es muy complicado que la puedan cobrar, porque se declaran insolventes, porque en muchas ocasiones no se pueden identificar a los *okupantes*, porque el proceso legal es largo y costoso y es desmoralizador para el propietario del inmueble porque ve como en la mayoría de los casos destrazan su propiedad sin poder desahuciarlos.

Además, para desahuciarlos, hay que tener en cuenta que la mayoría se consideran “personas vulnerables”, lo sean o no y los servicios sociales tendrán que determinar en última instancia este hecho.

La administración debe encontrar una alternativa para estas personas vulnerables y aunque el plazo está establecido entre 2 y 4 meses, se puede demorar incluso años.

Con todo esto, se favorece la *okupación* de las propiedades:

- Las sanciones son bajas o nulas.
- La administración debe buscar una alternativa habitacional, con lo que, aunque se desaloje el inmueble ocupado, el *okupa* obtendrá un beneficio obteniendo una vivienda del gobierno.
- Pueden pasar años hasta que de desaloje legalmente la vivienda y mientras tanto, el propietario no puede hacer uso de la vivienda.
- Se dan casos que los *okupas* a su vez arriendan la vivienda, aunque sea ilegalmente, y obtienen un beneficio.
- Cuando finalmente abandonan la vivienda, se llevan los enseres de la vivienda y otros elementos, como puertas, radiadores, electrodomésticos, etc.

Como con la ley de la vivienda se da facilidades a los usurpadores de viviendas, la media de *okupaciones* en España, es de 50 viviendas por día.

Los datos legales que se contemplan según la ley distan de la realidad, pues el proceso legal que permite echar a los *okupas* del domicilio ronda los 20,5 meses y está en aumento.

El índice de ocupación ilegal en España debido a lo expuesto anteriormente se está incrementando exponencialmente, habiéndose triplicado en los últimos 2 años, a cierre del 2023, había unas 100.000 viviendas *okupadas*.

Respecto a los usurpadores de viviendas, la mitad de ellos tienen antecedentes y tres de cada cuatro pertenecen a mafias organizadas.



CHISTES Y ANÉCDOTAS NOTARIALES

Anécdotas de notarios en el cine

La representación de los notarios en el cine suele estar muy lejos de la realidad de los notarios y las notarías españolas.

Tópicos, tópicos y más tópicos; y en donde más abundan es, sin duda, en la representación de la lectura del testamento por el notario. Esta circunstancia siempre me ha resultado francamente curiosa puesto que en **España** no existe tal acto de la lectura. Es el caso de las películas **“La herencia Valdemar”** y **“A pesar de todo”**. Esta última con **Blanca Suárez, Amaia Salamanca, Juan Diego, Marisa Paredes y Joaquín Climent**, entre otros, presenta la particularidad (común en otros filmes) de que el notario les pone a los que presuntos beneficiarios (alguno de los cuales termina no siéndolo) un vídeo grabado por el difunto antes de morir en el que les revela un importante secreto familiar o condición a cumplir para que puedan heredar.

El segundo gran tópico es el del notario en sí. La promoción de la serie **“Benidorm”**, original de **Atresmedia Televisión**, decía: **“Xabier Zurita es un notario vasco con aspecto de notario vasco. Su vida es tan cuadrículada como sus camisas. Soltero; no parece pedirle más a la vida que los pequeños placeres de sus rutinas”**. Hombres, aburridos, de traje y corbata, gruesas gafas, fumando puros y eternamente ariscos y de mal humor.

También es posible que los guionistas, de vez en cuando, acierten, aunque no sea del todo, como en ese episodio de **“Machos Alfa”**, una serie de **Netflix** en la que sale un notario (el famoso propietario de **Mariscos Recio** en la serie **“La que se avecina”** en la que, por cierto, han aparecido varios notarios de ficción), que en un momento dado y ante una firma que se le atasca, dice: **“Pero ¿van a firmar o no?, que me trastocan el número del protocolo”**.

Algunas tramas hasta podrían dar lugar a algún dictamen. Es el caso de una de las famosas **“Historias para no dormir”** de **Chicho Ibáñez Serrador**. Un notario autoriza un curioso testamento con condición resolutoria impuesta a la sobrina a la que el testador nombra heredera que ha de seguir las instrucciones de su tío para su velatorio y entierro, pues el buen señor era cataléptico y temía despertarse vivo dentro del ataúd después de su entierro. La cosa tiene miga, notarialmente hablando, puesto que las instrucciones llegarían tarde a buen seguro de no tomarse alguna precaución que quedaría claramente fuera de la órbita notarial.

En la enorme (por buena y por larga) película **“Novecento”** de **Bernardo Bertolucci**, que repusieron reciente en **La 2**, dos personajes charlaban y se decían: **“Mi hijo será notario”**. **“Pues el mío será ladrón”**. Un tercero decía a los otros dos que a él le sería mejor que fuera cura.

En la estupenda **“Handia”** hay tres momentos que, aunque no quedan completamente claros, podrían ser momentos notariales. Se trata de dos firmas de escrituras relativas a la compraventa del caserío familiar de la familia del **Gigante** por su padre y su hermano y de la **“lectura”** de su testamento **que arroja un dato crucial para terminar de redondear** (en clave de misterio) toda la historia.

Por cierto, hasta hay notarios protagonistas de videojuegos. Es el caso de **“Remothered: Tormented Fathers”** que es un videojuego de terror y aventura psicológica interactiva. **Rosemary Reed** es una mujer que llega a la casa de un notario jubilado, el **Dr. Felton**, a quien está afectando una misteriosa enfermedad. Extraños secretos, asesinatos y una ambientación diseñada para ser opresiva y realista. También hay otro videojuego que se llama **“Syberia”**

que sería algo así como una versión notarial de **don Vito Corleone**.

Y, aunque parezca de película, termino con una anécdota que es completamente real. Se trata del caso de aquella **escritura de cesión de derechos sobre videos porno caseros**: **“Hace unos años me llaman desde una productora y comercializadora de videos, preguntándome si podíamos hacer escrituras de cesión de derechos de vídeo para su comercialización por Internet u otros medios. Me explicaron que comparecerían en la notaría las personas que querían ceder sus derechos en un vídeo concreto previamente grabado. Después la sociedad productora del vídeo ratificaría o aceptaría esos derechos en una notaría de Barcelona. No le vi problema alguno, así que, a los pocos días, comenzaron a enviarme a la gente que había grabado los vídeos descubriendo entonces que eran videos de porno casero. Las escrituras de cesión de derechos no tenían ninguna trascendencia, ni complicación, salvo cuando tocaba la lectura del título del vídeo. Recuerdo especialmente dos títulos: **“En el parque madrileño se me pone como un leño”** y **“El padre Onofre y sus monjitas putitas”**. Los había muy obscenos y llegaban a ponerme colorado. Los cedentes eran de lo más variopinto y no era posible encontrar un perfil común a todos ellos”**.

Para los interesados en la materia tengo en mi blog una serie de entradas llamadas **“notarios en el cine”** por si alguien quiere hacerse una maratón de cine notarial.

A cambio, los registradores suelen ser muy poco cinematográficos aunque sale uno en **“Plácido”** y hay una referencia de **Dan Aykroyd** a una especie de **“manifestación de suelo no infectado parapsicológicamente”** en **“Cazafantasmas”**.

Hasta otra. Un abrazo.



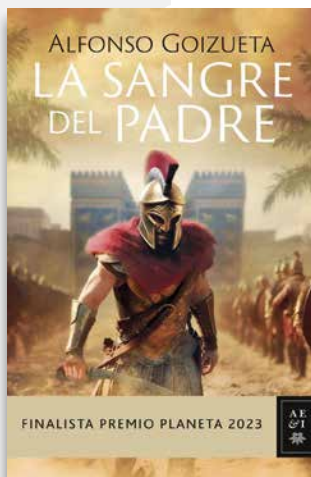
Patricia Acuña Martínez
Oficial de notaría en Madrid

Por fin va llegando el calorcito, y ya se ven más cerca las deseadas vacaciones de verano, que todos necesitamos para poder desconectar, cargar las pilas y disfrutar de los pequeños placeres de la vida.

Un mar de aguas cristalinas, un brillante sol que nos llena de energía, una brisa refrescante... El escenario perfecto para sumergirse en las páginas de un buen libro. Sin prisas ni interrupciones, a nuestro ritmo, disfrutando de la lectura y aprovechando para vivir tantas vidas como libros podamos leer.

En esta edición os voy a hablar de mis dos últimas lecturas: **“La sangre del padre”**, de **Alfonso Goizueta**, una novela recomendada para los apasionados por la historia antigua, que entrelaza la ficción con la realidad histórica, creando una auténtica experiencia inmersiva tanto en las hazañas como en la complejidad de los personajes, y **“Las hijas de la criada”**, de **Sonsoles Ónega**, una novela que nos transporta a la Galicia de principios del siglo XX, con un desarrollo exquisito de los personajes y las tramas, seduciendo al lector desde la primera página.

EL RINCÓN DE LECTURA



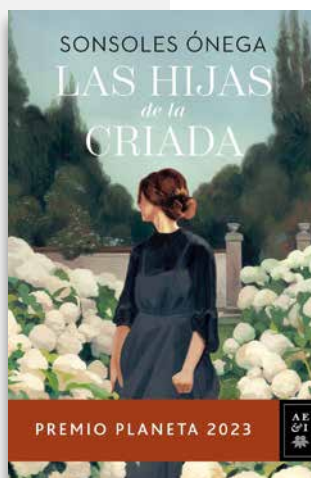
La sangre del padre

ALFONSO GOIZUETA

“La sangre del padre”, de **Alfonso Goizueta**, es una novela épica que narra la vida de Alejandro Magno, el legendario rey de Macedonia, quien, al fallecer su padre, Filipo II, asciende al trono, heredando no sólo el título sino también la misión de liberar al pueblo griego de la tiranía persa.

Desde ese momento, Alejandro emprende un viaje que lo llevará a conquistar diferentes ciudades e incluso territorios nunca antes explorados, hasta derrotar al último rey aqueménida, Darío, y liberar a los pueblos conquistados. Su destino lo conduce hacia la grandeza, pero a la vez le sumerge en una profunda soledad, lo que le llevará a enfrentarse a sus propios temores.

El autor, a través de una narrativa rica en detalles históricos y emocionales, en la que mezcla la ficción con la realidad histórica, nos sumerge de lleno en el complejo mundo interior del protagonista, capturando su esencia y llevándonos a comprender su afán desmedido de conquista, sus complicadas relaciones personales y sus problemas de liderazgo al final de su vida, todo ello con una elegancia y un ritmo que mantiene al lector enganchado, logrando que el personaje de Alejandro Magno cobre vida a través de sus páginas.



Las hijas de la criada

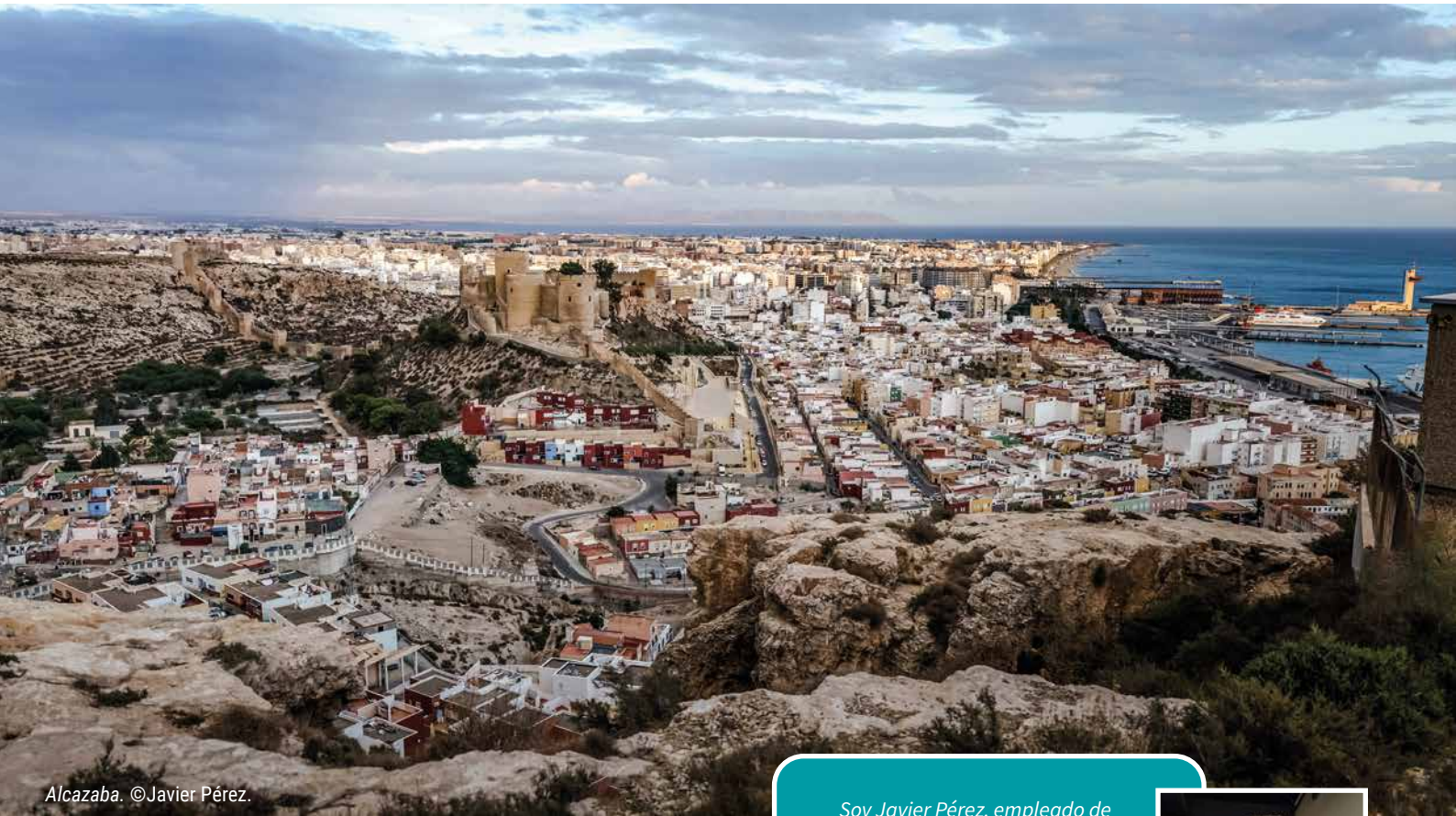
SONSOLES ÓNEGA

“Las hijas de la criada”, de **Sonsoles Ónega**, ganadora del Premio Planeta 2023, es una novela que nos regala un viaje lleno de emociones al hacernos partícipes al poco de dar comienzo a la misma, de un gran secreto, con lo que consigue, además de con una trama excelente, mantener al lector enganchado desde principio a fin.

La historia comienza una noche de febrero de 1900 en un pazo gallego, con el nacimiento de dos niñas marcadas por la tragedia: Catalina, hija de los señores Valdés, dueños del pazo, y Clara, hija de los guardeses Domingo y Renata, cuyos destinos, dado el origen de sus familias, ya vienen escritos, pero un gran secreto familiar cambiará sus vidas por completo y las de sus respectivas familias.

A Catalina, la vida se le presenta fácil y sin complicaciones, pero Clara, si quiere prosperar, tendrá que enfrentarse a la pobreza y a los prejuicios sociales de la época, dada su procedencia humilde. Gracias a la educación que le brinda la señora Valdés y a su resiliencia, demostrará que es posible escribir su propia historia, a pesar de sus orígenes.

Sonsoles Ónega, con esta novela, nos sumerge en la Galicia de aquellos tiempos, con descripciones realistas y personajes que respiran autenticidad y que crecen conforme avanza la historia. Misterios del pasado, amor y desamor, venganza y secretos familiares se van dando paso a lo largo de una trama totalmente adictiva y mágica con un final que no deja indiferente.



Alcazaba. ©Javier Pérez.

ALMERÍA

Soy Javier Pérez, empleado de notarías en Almería. Felizmente jubilado después de cuarenta y siete años en activo. Ahora dedico mi tiempo a mi gran pasión, la fotografía.

Las fotografías que ilustran este artículo son algunos ejemplos de mis obras.



Descubriendo Almería Capital:

el Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar y el Desierto de Tabernas: un paseo por la Historia, Naturaleza y Sabores

He de reconocer que me siento profundamente enamorado y comprometido con la tierra que me vio nacer y crecer, Almería. Esta región, bendecida con un clima más que privilegiado durante todo el año, ofrece a sus habitantes y visitantes más de tres mil horas de

sol anuales, inviernos templados y veranos cálidos que invitan a disfrutar de sus playas y paisajes naturales. Almería ha sido, desde tiempos inmemoriales, un destino irresistible para aquellos que desean conocer y experimentar la riqueza cultural y geográfica del sur de la Península Ibérica.

Almería siempre ha sido un imán para todos los que han pasado por aquí. Fundada por los fenicios y habitada entre sus primeros pobladores por los romanos, cuando estos pueblos antiguos reconocieron el potencial estratégico y económico de la costa almeriense, convirtiéndola en un punto clave para el comercio y las comunica-

ciones en el Mediterráneo occidental. Posteriormente, Abderramán III, uno de los más grandes líderes del Califato de Córdoba, decidió fundar la ciudad de Al-Mariyya en el año 955, estableciendo un puerto próspero y una ciudad vibrante que pronto se convertiría en un importante centro cultural y comercial en la región.

Los Reyes Católicos también dejaron su huella en Almería. En 1489, conquistaron la ciudad, poniendo fin al dominio musulmán y marcando el comienzo de una nueva era. A lo largo de los siglos, Almería ha sido un crisol de culturas, donde las influencias de romanos, árabes, cristianos y

judíos se entrelazan en la arquitectura, la gastronomía y las tradiciones de la región.

Esta fusión de culturas se refleja en cada rincón de la ciudad, desde los restos arqueológicos de la Alcazaba hasta las pintorescas calles del casco antiguo. La riqueza de su patrimonio histórico y cultural, junto con su inigualable belleza natural, hacen de Almería un destino imprescindible para cualquier viajero que busque experiencias auténticas y enriquecedoras.

A lo largo de los años, Almería ha evolucionado y se ha adaptado a los cambios, pero siempre ha mantenido su encanto y autenticidad. Su gente amable y hospitalaria, su exquisita gastronomía y su impresionante paisaje hacen de esta región un lugar único y especial. Aquí, en Almería, cada rincón cuenta una historia y cada momento es una oportunidad para crear recuerdos inolvidables.

Como es sabido, Almería, una provincia ubicada en el sureste de Europa. Es reconocida por tener una de las huertas más fértiles de todo el continente. Pero principalmente es reconocida por sus 200 kilómetros de costa salvaje, que destaca por su belleza incomparable. Las playas inexploradas en la parte oriental de Almería, que cuentan con grandes zonas turísticas y complejos nudistas emergentes y en la parte occidental, ofrecen una experiencia de alta calidad para los viajeros más exigentes. El destacado litoral incluye el Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar, declarado Reserva de la Biosfera por la UNESCO, es una de las áreas más vírgenes y mejor conservadas de la costa mediterránea europea.

La provincia de Almería, es un tesoro oculto, hogar de una rica historia, belleza natural y una gastronomía que deleita los sentidos. En el epicentro de esta región se encuentra Almería capital, una ciudad que combina la herencia histórica con la modernidad, mientras que hacia el este se extiende el

majestuoso Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar, un paraíso costero protegido por su diversidad ecológica y su encanto natural único. Juntos, ofrecen una experiencia inolvidable para los visitantes.

Almería Capital: historia viva y modernidad fusionada

Empezaremos diciendo que Almería, con su legado árabe y su influencia mediterránea, se erige como una joya cultural. La Alcazaba de Almería es una impresionante fortaleza histórica. Originalmente construida durante la dominación musulmana en España, cuyo monumento data del siglo X. La Alcazaba de Almería experimentó diversas modificaciones y expansiones a lo largo de los siglos bajo diferentes poderes dominantes. En la actualidad, los visitantes pueden explorar este sitio histórico; domina el horizonte de la ciudad y ofrece vistas panorámicas incomparables.

Y continuaremos con la Catedral de la Encarnación, con su imponente fachada barroca. Ha sido testigo silencioso de la evolución artística y arquitectónica de la ciudad. Es un impresionante templo religioso situado

en el centro histórico de la ciudad de Almería. Su construcción comenzó en el siglo XVI y se prolongó a lo largo de varios siglos, por lo que combina diferentes estilos arquitectónicos, principalmente gótico, renacentista y neoclásico. Una de sus características más distintivas es su aspecto fortificado, ya que originalmente fue concebida como una fortaleza para proteger a los habitantes de Almería de los ataques piratas que eran frecuentes en la región en aquel tiempo. Esta influencia defensiva se refleja en sus gruesos muros y en la apariencia robusta de su estructura.

Podemos disfrutar en el casco histórico de sus calles estrechas y plazas como la de la Constitución, la de las Flores, o la Puerta de Purchena, rebosan de vida y encanto, con edificios históricos y modernas boutiques que coexisten en perfecta armonía.

Pero Almería capital es también reconocida por su rica y extensa gastronomía, especialmente por sus bares de exquisita reputación, donde podremos degustar un sinfín de ricas tapas como acompañamiento inseparable a nuestras consumiciones. Y cómo no, por su amplio elenco de restaurantes, donde en cualesquiera de ellos, no nos defraudarán con la frescura de sus pescados, carnes y platos típicos de la región.



Playa de Monsul. ©Javier Pérez.



Playa de Los Muertos. ©Javier Pérez.

A modo de recomendación, aquí os dejo algunos lugares emblemáticos para disfrutar de la comida en Almería por la zona centro y casco histórico: **Restaurante Bar Casa Joaquín; Restaurante Bar Casa Sevilla; Restaurante Valentín; Bar Casa Puga; Taberna Montenegro; Bar Bahía de Palma.** Y algunos más que me dejo en el tintero. La verdad es que todos ellos son sinónimos de calidad y buen hacer, fruto de una larga y reconocida trayectoria de la hostelería almeriense.

El Paseo Marítimo de Almería, ofrece en su recorrido una infinidad de lugares más que interesantes para visitar a lo largo de sus casi seis kilómetros de longitud, con unas vistas incomparables a sus playas y al Mar Mediterráneo, donde podrás caminar y disfrutar de unos paseos maravillosos y unos atardeceres de ensueño.

El paseo comienza junto al puerto de Almería y a pocos pasos del puerto se encuentra el Cable Inglés. Se trata de un antiguo cargadero de mineral que formaba parte del complejo portuario de la ciudad y ha sido un símbolo histórico y arquitectónico de gran importancia. Su función principal era servir como cargadero de mineral de hierro procedente de las minas de Alquife, en la provincia de Granada, para ser exportado a Inglaterra. A pesar de que dejó de utilizarse para su propósito original a mediados del siglo XX, el Cable Inglés se ha mantenido como un símbolo representativo

de la historia industrial de Almería. Actualmente, se disfruta como un mirador y lugar de paseo. Ofreciendo incomparables vistas panorámicas del puerto y la ciudad.

A lo largo del paseo marítimo podemos disfrutar de una amplia oferta gastronómica local. Aquí tienes algunas recomendaciones, como: **Restaurante Club de Mar; Restaurante Building; o el Restaurante El Rincón de Yebra.**

Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar: naturaleza salvaje y playas paradisíacas

Dirigiéndose hacia el este de Almería capital, se despliega el fascinante Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar. Con una superficie de 460 kilómetros cuadrados, es uno de los espacios naturales protegidos más grandes de Andalucía y uno de los más interesantes de toda España.

El Cabo de Gata es conocido por su paisaje volcánico único, que incluye playas de arena dorada, acantilados escarpados y montañas áridas. El parque es el hogar de una gran variedad de flora y fauna, incluyendo algunas especies endémicas y en peligro de extinción.

Uno de los lugares más interesantes del Cabo de Gata es La Almadra de Monteleva, un antiguo asentamiento

romano situado en un acantilado sobre el mar Mediterráneo. La Almadra es conocida por sus impresionantes vistas y su atmósfera tranquila y relajante.

El Faro de Cabo de Gata es otro punto destacado del parque. Construido en el siglo XIX, el faro es uno de los más antiguos de España y ofrece unas vistas espectaculares de la costa y el mar.

El arrecife de Las Sirenas es otro lugar de interés en el Cabo de Gata. Este arrecife de rocas volcánicas es conocido por su forma característica de sirenas y es un popular destino para los buceadores.

En cuanto a las playas del Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar, hay muchas para elegir. Algunas de las más populares incluyen la Playa de los Genoveses, la Playa de Monsul, la Playa de la Media Luna, o la de Los Muertos. Estas playas son conocidas por su agua cristalina y su arena suave. Además, las posibilidades para practicar actividades al aire libre como el senderismo, buceo, kayak o simplemente pasear por sus rutas son inagotables.

En cuanto a la gastronomía, en la zona del Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar, es tan variada como su paisaje. Los restaurantes y chiringuitos a lo largo de la costa ofrecen platos de pescado o marisco fresco, como la 'gamba roja de Garrucha' o el 'calamar de potera', platos que fusionan la frescura de los productos locales con sabores mediterráneos. Aquí os dejo algunas recomendaciones, como: **Restaurante La Goleta,** en el Paseo Marítimo de Cabo de Gata; **Restaurante La Gallineta,** en El Pozo de Los Frailes; **Restaurante Casa Pepe,** en San José; **Restaurante La Ola,** en La Isleta del Moro; **Restaurante Lebeche,** en Rodalquilar; **Restaurante La Palma,** o **Restaurante El Manteca,** en Las Negras; **Chiringuito Los Tarahis,** o **Asador La Chumbera,** en Agua Amarga; **Restaurante Sol y Playa,** o **Mesón Los Barquicos,** en Carboneras.

Desierto cinematográfico de tabernas

Además, Almería es famosa por su desierto cinematográfico de Tabernas. Es un paisaje desértico árido que ha sido inmortalizado en numerosas películas del oeste conocidas como “Spaghetti Westerns”. Esta región árida, única en Europa, ha sido el escenario para algunas de las películas más icónicas del género, incluyendo “Por un puñado de dólares” (1964), “La muerte tenía un precio” (1965), y “El bueno, el feo y el malo” (1966), todas dirigidas por el renombrado director italiano Sergio Leone.

El Desierto de Tabernas se caracteriza por sus llanuras secas, montañas y colinas escarpadas, y su cielo azul claro y soleado, que lo convierten en un lugar ideal para filmar westerns. La

región tiene una historia geológica fascinante, formada hace millones de años por un mar interior que luego se secó, dejando atrás un paisaje desértico único.

La importancia de esta región para el cine se debe en gran parte a su accesibilidad y a la variedad de paisajes que ofrece. A lo largo de los años, este desierto ha sido utilizado como escenario para una amplia gama de películas, desde westerns hasta películas de ciencia ficción y fantasía, como “Indiana Jones y la última cruzada” (1989) y “Conan el Bárbaro” (1982).

Además de su paisaje único, el Desierto de Tabernas también ha sido un lugar de gran importancia para la economía local. La industria cinematográfica ha sido un motor económico para la región, generando empleo y atrayendo a turistas de todo el mundo interesados en visitar los lugares donde se rodaron sus películas favoritas.

En resumen, Almería capital, el Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar y el Desierto de Tabernas ofrecen tres experiencias complementarias, pero igualmente fascinantes. Mientras que la capital es un crisol de culturas y una muestra de la modernidad, el parque natural y el desierto de Tabernas, son un santuario de naturaleza virgen y tranquilidad y un lugar único en Europa que ha sido el escenario para algunas de las películas más emblemáticas del cine occidental. Sus paisajes áridos y soleados, combinado con su accesibilidad y variedad de paisajes, se han convertido en un lugar ideal para la filmación de grandes eventos cinematográficos.

La combinación de historia, modernidad, naturaleza y gastronomía hace de esta región un destino incomparable para quienes buscan experiencias auténticas y memorables en España.



Desierto de Tabernas. ©Javier Pérez.

FORMACIÓN FEAPEN

Una de las funciones principales de FEAPEN es promover la formación. Ofrecemos diferentes cursos enfocados a las distintas áreas de trabajo.

MODIFICACIONES
FÍSICAS DE LAS
FINCAS Y
EXPEDIENTES
HIPOTECARIOS

EL ARANCEL
NOTARIAL

DERECHOS REALES
Y DERECHO
INMOBILIARIO
REGISTRAL

FISCALIDAD
NOTARIAL

ÍNDICES
NOTARIALES

DERECHO
MERCANTIL

PROTECCIÓN
JURÍDICA
DE LA PERSONA

DERECHO
DE FAMILIA

AUXILIAR
DE NOTARÍA

LA INTERVENCIÓN
DE LA PÓLIZA

COPISTA

DERECHO
DE SUCESIONES

DERECHO
DE OBLIGACIONES
Y CONTRATOS



CURSOS
durante todo
el año

Más información: **915 32 32 51** y en secretaria@feapen.org