

Estimados APIS;

En el Boletín de hoy informamos de:

1. **La posible intervención pericial de los API en determinados expedientes llevados por los Notarios según la nueva Ley de Jurisdicción Voluntaria.**
2. **Estadística inmobiliaria que hacen pública los Registradores de la Propiedad (adjuntamos archivo del Boletín de Estadística Registral).**

1. La intervención pericial de los API en las Notarías se debe a la reciente publicación en el BOE de la nueva ley 15/2015 de 2 de julio de la Jurisdicción Voluntaria (BOE nº 158 de 3 de julio) que, como nos ha advertido el compañero de Zaragoza Jose Antonio Burgos, modifica el art. 50 de la ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 referente a la intervención notarial en los expedientes especiales (de Jurisdicción Voluntaria) en el siguiente sentido:

*Artículo 50. 1. En el mes de enero de cada año se interesará por parte del Decano de cada Colegio Notarial de los distintos Colegios profesionales, de entidades análogas, así como de las Academias e instituciones culturales y científicas que se ocupen del estudio de las materias correspondientes al objeto de la pericia el envío de una **lista de colegiados o asociados dispuestos a actuar como peritos**, que estará a disposición de los Notarios en el Colegio Notarial. Igualmente podrán solicitar formar parte de esa lista aquellos profesionales que acrediten conocimientos necesarios en la materia correspondiente, con independencia de su pertenencia o no a un Colegio Profesional. La primera designación de cada lista se efectuará por sorteo realizado en presencia del Decano del Colegio Notarial, y a partir de ella se efectuarán por el Colegio las siguientes designaciones por orden correlativo conforme sean solicitadas por los Notarios que pertenezcan al mismo. 2. Cuando haya de designarse perito a persona sin título oficial, práctica o entendida en la materia, previa citación de las partes, se realizará la designación por el procedimiento establecido en el apartado anterior, usándose para ello una lista de personas que cada año se solicitará de sindicatos, asociaciones y entidades apropiadas, y que deberá estar integrada por al menos cinco de aquellas personas. Si, por razón de la singularidad de la materia de dictamen, únicamente se dispusiera del nombre de una persona entendida o práctica, se recabará de las partes su consentimiento y sólo si todas lo otorgan se designará perito a esa persona.*

Por tanto, a partir de ahora, nuestras listas de peritos tasadores podrán dirigirse, además de a las Entidades y Organismos habituales (Juzgados y Tribunales, Registro Mercantil, Agencia Tributaria Estatal, Agencias Tributarias o Consejerías de Economía Autonómicas....) a los distintos Colegios Notariales ya que la Ley de Jurisdicción Voluntaria atribuye a los Notarios competencias en materia de designación de peritos en determinados expedientes para que, en lo que interesa a los API, puedan realizar sus dictámenes de tasación.

Los supuestos en los que podrá intervenir los API serán el expediente de formación de inventario y el expediente de subasta notarial cuya regulación a continuación contemplamos:

## **1. En la formación de inventario....**

Art. 68 LN

1. *El inventario comenzará dentro de los treinta días de la citación de los acreedores y legatarios.*

2. *El inventario contendrá relación de los bienes del causante, así como las escrituras, documentos y papeles de importancia que se encuentren, referidos a bienes muebles e inmuebles. De los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad, se aportarán o se obtendrán por el Notario certificaciones de dominio y cargas. Del metálico y valores mobiliarios depositados en entidades financieras, se aportará certificación o documento expedido por la entidad depositaria, y si dichos valores estuvieran sometidos a cotización oficial, se incluirá su valoración a fecha determinada. **Si por la naturaleza de los bienes considerasen los interesados necesaria la intervención de peritos para su valoración, los designará el Notario con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.***

## **2. En el expediente de subasta notarial....**

Art 72 LN

1. *Las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una disposición legal se regirán por las normas que respectivamente las establezcan y, en su defecto, por las del presente Capítulo.*

*Las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, o de cláusula contractual o testamentaria, o en ejecución de un laudo arbitral o acuerdo de mediación o bien por pacto especial en instrumento público, o las voluntarias se regirán, asimismo, por las normas del presente Capítulo.*

Por su parte... art. 74 LN sobre la subasta notarial:

1. *El anuncio de la convocatoria de la subasta se publicará, además de los lugares designados por el promotor del expediente, en el "Boletín Oficial del Estado".....*

2. *El Notario notificará al titular del bien o derecho, salvo que sea el propio solicitante, la iniciación del expediente, así como todo el contenido de su anuncio y el procedimiento seguido para la fijación del tipo de subasta. También le requerirá para que comparezca en el acta, en defensa de sus intereses.....*

*El Notario comunicará por los mismos medios, en su caso, la celebración de la subasta a los titulares de derechos y de las cargas que figuren en la certificación de dominio, así como a los arrendatarios u ocupantes que consten identificados en la solicitud. Si no pudiera localizarlos, le dará la misma publicidad que la que se prevé para la subasta.*

3. ***Si la valoración no estuviere contractualmente establecida o no hubiera sido suministrada por el solicitante cuando éste pudiera hacerlo por sí mismo, será fijada por perito designado por el Notario conforme a lo dispuesto en esta Ley. El perito comparecerá ante el Notario para entregar su dictamen y ratificarse sobre el mismo. Dicha valoración constituirá el tipo de la licitación. No se admitirán posturas por debajo del tipo.***

4. *Si el titular del bien o un tercero que se considerara con derecho a ello, comparecieran oponiéndose a la celebración de la subasta, el Notario hará constar su oposición y las razones y documentos que para ello aduzcan, con reserva de las acciones que fueran procedentes. El Notario suspenderá el expediente cuando se justifique la interposición de la correspondiente demanda, procediendo a su reanudación si no se admitiera ésta.*

# BER

## BOLETIN ESTADISTICO REGISTRAL

PUBLICACION  
TRIMESTRAL

Sept 2015  
Nº 20



En el presente número de nuestro boletín se muestran los rasgos más importantes de las dos secciones trimestrales habituales: la Estadística Mercantil y la Registral Inmobiliaria, incluyendo también en esta ocasión el informe anual (2014) de la Estadística Concursal. Todas ellas, reflejan aspectos claves de la microeconomía y presentan en esta ocasión una evolución positiva en el área inmobiliaria y menos nítida en el aspecto societario mercantil. Los aspectos más significativos analizados serían los siguientes:

En la Estadística Mercantil del segundo trimestre, relativa a los actos inscritos en el Registro Mercantil con mayor trascendencia desde el punto de vista del ciclo económico, en una visión rápida y de conjunto, el panorama general sigue ofreciendo dudas: la creación de empresas aumentó el 1,39% sobre el mismo trimestre del año anterior pero las ampliaciones de capital disminuyeron el 2,93% en el número de operaciones y el 31,49% en el importe de capital aumentado, sobre el mismo trimestre del año anterior; Las extinciones societarias aumentaron el 5,56%, aunque los concursos de acreedores continuaron disminuyendo, el 9,83%, sobre el mismo trimestre de 2014.

La estadística Registral Inmobiliaria del segundo trimestre confirma datos positivos: aumenta de nuevo el precio de las viviendas (metodología Case & Shiller aplicada a España), el 2,80% durante el segundo trimestre; el número de compraventas inscritas desciende ligeramente (-3,70% sobre el trimestre anterior, muy elevado en inscripciones) pero aumenta en términos anuales acumulados el 2,67% con relación al trimestre anterior; las compras por extranjeros aumentaron porcentualmente hasta representar el 12,82% del total; en lo relativo a la financiación, continuaron bajando los tipos de interés inicial hasta el 2,86% desde el 3,06% del trimestre anterior y la cuota hipotecaria mensual media se situó en 531,96 euros, en mínimos históricos. Con relación a los impagos hipotecarios, de reciente inclusión en los informes, se produjeron 16.823 inicios de ejecución hipotecaria (2 de cada 3 a personas físicas y una de cada tres a personas jurídicas), descendiendo el 4,80% sobre el trimestre anterior, y las daciones en pago inscritas fueron 3.517, (3 de cada 4 a personas físicas).

Finalmente, se presentó el Anuario 2014 de la Estadística Concursal, que mostró de nuevo el deterioro financiero de las empresas que entran en concurso puesto que ocho de cada diez empresas tardarían más de 25 años en hacer frente a sus pasivos declarados con los recursos que generan. El 92,47% de los concursos fueron a liquidación y el 81,52% lo fue de forma directa tras su entrada. Se redujo la duración de la fase común en los abreviados (desde 11,53 meses en 2013 a 10,3 en 2014) y en los ordinarios (desde 22,5 meses en 2013 a 13,4 en 2014). Las empresas de la construcción supusieron el 35,55% de las concursadas y el 57,62% del total de las pasivos afectados.

### Sumario

**Estadística mercantil 2º trimestre. Continúan las dudas: aumentan las constituciones pero más las extinciones, menos concursos pero también menos ampliaciones de capital.**

**Estadística Registral Inmobiliaria 2º trimestre. Mejora el panorama: continúa el repunte de precios y mejoran las condiciones de financiación.**

**Estadística Concursal. Anuario 2014. Ocho de cada diez empresas concursadas van directamente a liquidación en procedimientos cuya duración se va reduciendo.**

**ENLACES**

**REGISTRADORES**

**ESTADÍSTICAS  
REGISTRALES**

JOSÉ MELÉNDEZ PINEDA  
DIRECTOR DEL CENTRO DE PROCESOS ESTADÍSTICOS  
COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA



**Registradores DE ESPAÑA**



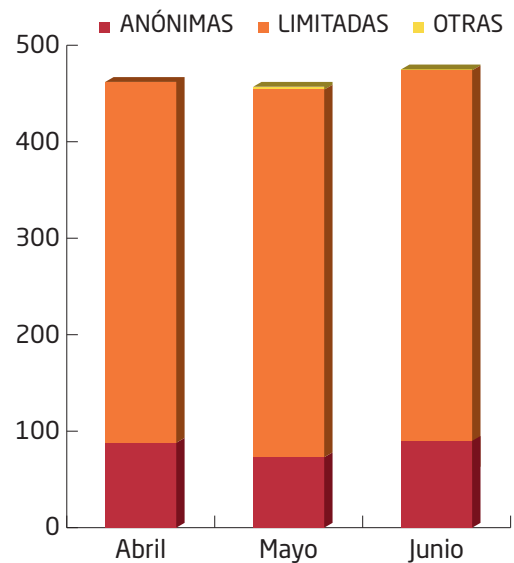
Durante el segundo trimestre de 2015, la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información acerca de aquellos actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial nacional.

En una visión rápida de conjunto, vuelven a producirse datos contradictorios: aunque se aprecia una recuperación en la creación de empresas, también se observa un aumento en las extinciones en relación al mismo trimestre del año anterior. En cuanto al número de operaciones de capital ampliado y su importe total, ambos valores descienden comparativamente con el mismo trimestre del año anterior. Las declaraciones de concurso continúan el descenso que se venía produciendo en trimestres anteriores. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el apartado de constituciones de sociedades, el número total de sociedades constituidas durante el segundo trimestre ha sido de 24.719, aumentando el 1,39% sobre el mismo trimestre de 2014. En una comparativa anual con datos acumulados, de julio de 2014 a junio de 2015 se constituyeron 94.395 sociedades, el 0,25% más que en el mismo periodo de un año antes, es decir, de julio 2013 a junio de 2014, en el que se constituyeron 94.160. Por Comunidades Autónomas, aumentaron sobre el 2º trimestre de 2014, Cataluña (12,15%), Ceuta y Melilla (9,80%) y Murcia (7,77%). Por el contrario, las mayores disminuciones se produjeron en La Rioja (-24,44%), Castilla-La Mancha (-12,48%), Extremadura (-9,42%), País Vasco (-8,75%) y Aragón (-7,94%).

Con relación a las sociedades que inscriben su extinción, es decir, que finalizan su actividad, en el segundo trimestre se ha producido un aumento del 5,56% respecto al mismo trimestre del año anterior. Por comunidades autónomas, se incrementaron en Asturias (23,44%), Baleares (22,22%), Madrid (20,92%), Murcia (20,2%), Ceuta y Melilla (20%), Navarra (14,86%), Extremadura (14,75%), Comunidad Valenciana (10,79%), Aragón (10,53%), Galicia (6,42%), Castilla y León (3,59%) y Cataluña (1,05%). Descendieron en Canta-

## Declaraciones de Concurso 2º Trimestre 2015

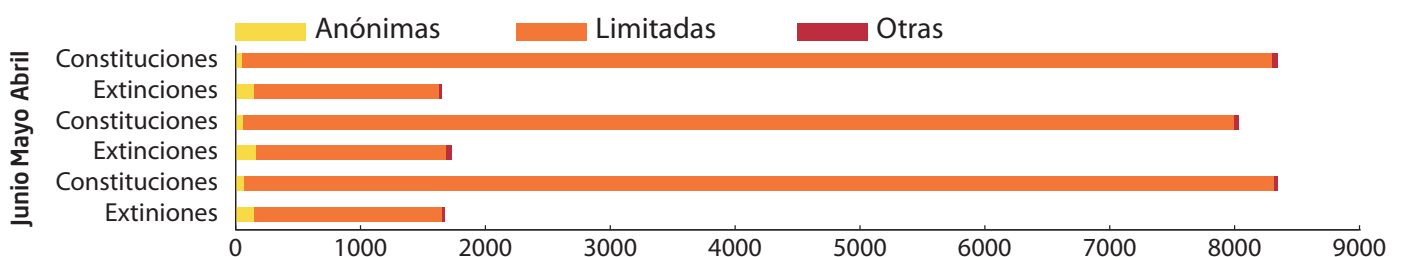


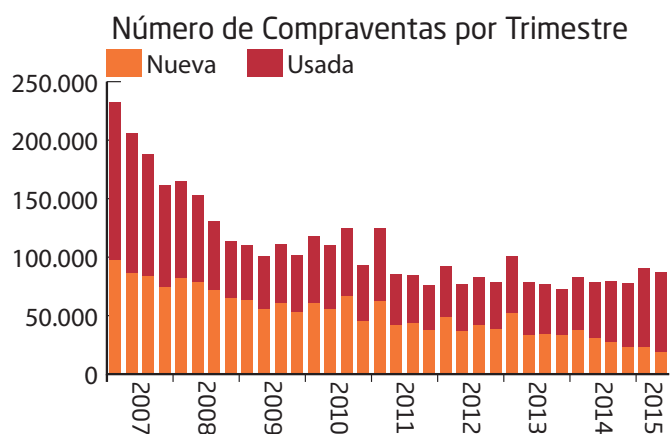
bria (-33,96%), Canarias (-12,78), Castilla-La Mancha (-11,8%), La Rioja (-11,76%), País Vasco (-6,93%) y Andalucía (-2,69%).

Con relación a las operaciones de capitalización, las ampliaciones de capital realizadas durante el segundo trimestre 2015 fueron 7.494, con una disminución del 2,93% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, durante el segundo trimestre de 2015 se desembolsaron 9.117 millones de euros, un 31,49% menos que en el mismo periodo de 2014.

Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades y se han declarado en concurso de acreedores se reducen, aunque no de forma tan acusada como en trimestres anteriores (en el primero se redujeron el 31,02%), alcanzando ahora las 1.394 sociedades, el 9,83% de disminución sobre el mismo trimestre de 2014, por lo que continúa la tendencia bajista. La importancia, positiva, de esta reducción reside en el dato estructural, obtenido en nuestra Estadística Concursal, que indica que aproximadamente el 95% de estos concursos terminarán con la liquidación de la sociedad.

## Constituciones - Extinciones. 2º Trimestre 2015





sido de 107.494 euros, con un descenso intertrimestral del 2,12%. La cuantía media de los tipos de interés iniciales de los nuevos créditos ha sido del 2,86%, descendiendo 0,20 puntos porcentuales sobre el trimestre anterior, confirmando de nuevo su línea descendente. La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR sigue muy elevada (92,36%) en los nuevos créditos hipotecarios. La contratación a tipo de interés fijo llegó al 5,18%. Los plazos de contratación mostraron un ligero crecimiento del 0,36% con respecto al trimestre precedente, alcanzando los 23 años. La cuota hipotecaria mensual media en el segundo trimestre se ha situado en 531,96 euros, con un descenso intertrimestral del 4,34%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 28,17%. Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución de hipoteca del segundo han sido 16.823, descendiendo un 4,80% con respecto al trimestre precedente. El 64,54% de estas certificaciones han correspondido a personas físicas, mientras que el 35,46% a personas jurídicas. Por nacionalidad, el 91,07% de las certificaciones han correspondido a españoles frente al 8,93% de extranjeros. Las daciones en pago inscritas sobre viviendas. Durante el primer trimestre sumaron 3.517. El 74,09% de las daciones han correspondido a personas físicas y el 25,91% a personas jurídicas. Con relación a la nacionalidad, el 87,89% de las daciones en pago han sido de españoles frente al 12,11% de extranjeros.

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España) durante el segundo trimestre del año 2015 consolida e intensifica la senda de cambio de tendencia iniciada en 2014, mostrando un incremento del 2,80%. Desde los máximos alcanzados en 2007 el precio de la vivienda ha presentado un ajuste que se suaviza hasta el -29,23%. Las compraventas de vivienda inscritas en los registros mantienen una evolución positiva, totalizando en el segundo trimestre 87.187 operaciones, lo que supone el segundo mayor resultado trimestral de los últimos 9 trimestres, aunque han experimentado un ligero descenso del 3,70% sobre el primer trimestre del año debido al fuerte crecimiento de las inscripciones realizadas en dicho trimestre. De nuevo, la distinción entre vivienda nueva y usada explica la evolución: la vivienda nueva registró 18.482 operaciones, con una disminución del 18,47% sobre el trimestre anterior, y la vivienda usada registró 68.705, el 1,24% de aumento sobre el primer trimestre. Los datos interanuales acumulados al segundo trimestre confirman esta tendencia positiva, mostrando que en los últimos doce meses se han inscrito 335.163 operaciones, 8.723 (2,67%) operaciones más que el resultado anual acumulado al primer trimestre de este año.

La demanda extranjera, sigue demostrando fortaleza y alcanzó en el segundo trimestre el 12,82% del total de compras de vivienda, similar a los resultados de 2014, mostrando un cierto grado de estabilización en el porcentaje de compra por extranjeros próximo al 13%. Por nacionalidades, durante el segundo trimestre han sido británicos (19,85%), franceses (8,11%), alemanes (7,65%), belgas (6,49%), suecos (5,59%) e italianos (5,30%) los que encabezaron el ranking de compraventas. Los rusos se han quedado en el 3,94%, ocupando la séptima posición y confirmando la evolución descendente de los últimos trimestres.

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda durante el primer trimestre ha

### Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2º Trimestre 2015

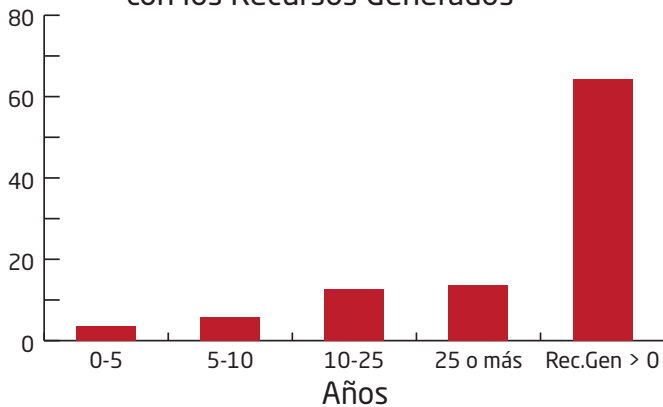
Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	2,54%	19,85%
Francia	1,04%	8,11%
Alemania	0,98%	7,65%
Bélgica	0,83%	6,49%
Suecia	0,72%	5,59%
Italia	0,68%	5,30%
Rusia	0,50%	3,94%
China	0,50%	3,93%
Rumanía	0,49%	3,85%
Noruega	0,39%	3,01%
Marruecos	0,33%	2,56%
Holanda	0,31%	2,41%
Resto	3,51%	27,31%
Extranjeros	12,82%	100,00%
Nacionales	87,18%	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	



La diversidad y riqueza de fuentes de información del Registro Mercantil permite ofrecer una visión de conjunto y, a la vez, detallada del funcionamiento económico y jurídico del sistema concursal español. Como valor distintivo de esta estadística, cabe mencionar la descripción de la evolución jurídica de los concursos, descripción que se completa con el análisis de los factores económicos y financieros previos que influyen sobre esta evolución.

Concebido como procedimiento único del sistema legal español, el concurso acoge una gran variedad de deudores insolventes. Desde la perspectiva del tamaño, se mantienen las características habituales de los últimos años: empresa del sector servicios, con 8 empleados, una deuda promedio de 6 millones y una antigüedad de entre 5 y 15 años.

**Tiempo para atender el Exigible con los Recursos Generados**

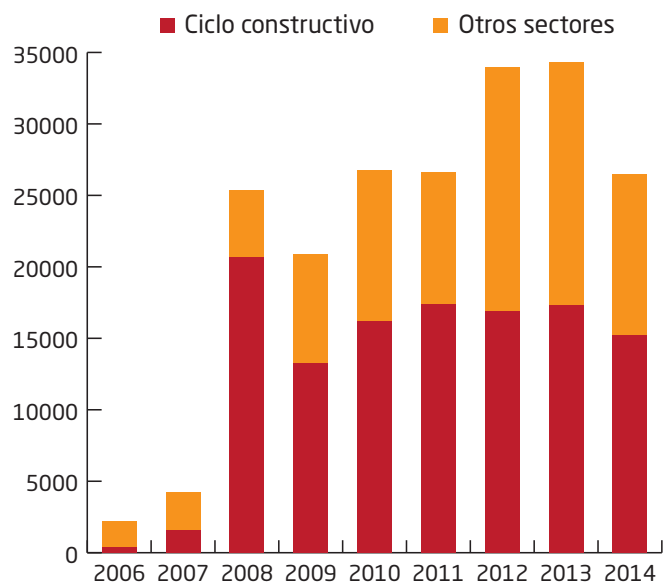


Como en anuarios anteriores, el deterioro de la situación financiera al entrar en concurso se pone de manifiesto al revelar que el 77,98% de las empresas en concurso de acreedores en 2014 no podría atender la totalidad de sus deudas en menos de 25 años (bajo el supuesto de que aplicarían la totalidad de los recursos que generan a pagarlas)

Los resultados siguen confirmando que la gran mayoría de los concursos se presentan con carácter voluntario, el 93,92% de los estudiados en 2014 y el destino preferente de todos ellos, voluntarios o necesarios, es la liquidación, producida en el 92,47% del total de las fases sucesivas iniciadas en 2014, representando las fases de liquidación directas (sin que previamente se haya registrado fase de convenio) el 81,52%.

El tamaño de la empresa es una de las variables que más influye en el desenlace del concurso, de forma que las empresas que inician la fase de convenio contratan un promedio de 32 asalariados, frente a los 37 trabajadores de las que van a liquidación. Las sociedades que

**Peso del ciclo constructivo.**  
Total pasivo exigible por año (millones de €)



alcanzan convenio acumulaban un pasivo promedio de 12,7 millones de euros.

En relación a las expectativas de cobro de los acreedores ordinarios (y siempre bajo el supuesto de cumplimiento íntegro de los pagos), los compromisos acordados con el deudor en 2014 se situaron, en promedio, en el 50,56% del valor nominal de las deudas.

En cuanto a la duración de la fase común de los concursos en 2014, aquellos con pasivo estimado por debajo del millón de euros (tramitados por vía abreviada) tuvieron una duración media de 10,3 meses (11,53 en 2013). Por su parte, los concursos con pasivo superior a los 10 millones (con tramitación ordinaria) registraron una duración media de 13,4 meses (22,5 meses en 2013), por lo que la situación en este aspecto ha mejorado, tanto en los concursos abreviados como en los ordinarios, con relación al año anterior. Una vez finalizada la fase común y hasta la conclusión del concurso, las fases de liquidación consumieron un total de 19,8 y 17,06 meses (mediana de la tramitación abreviada y la ordinaria).

Los concursos del sector de la construcción e inmobiliario tienen capítulo aparte en el Anuario y sus empresas representaron el 35,55% del total de sociedades mercantiles concursadas y el 57,62% del total de los pasivos afectados en estos procedimientos.

**Agregación del sector de la concursada\***



\* Excluyendo Agricultura y Pesca  
\*\* Criterio de agrupación CPE-Registadores