

# LUNES

CUATRO TREINTA



**Revista de asuntos registrales**

**Año XVIII - Núm.395 - 1ª quincena, junio, 2005**



# sumario

N.395. 1ª Quincena de Junio, 2005

## LUNES 4'30

EDITADA POR  
REGISTRADORES  
DE LA COMUNIDAD  
VALENCIANA

### FUNDADOR

Enrique Colomer Sancho

### COORDINADORA GENERAL

Carmen Gómez Durá

### COLABORADOR ESPECIAL

José Bollaín Gómez

### CONSEJO DE REDACCIÓN

Alberto Adán García  
María-Emilia Adán García  
Fátima Azpitarte Santos  
Cristina Carbonell Llorens  
Vicente Carbonell Serrano  
Rafael Carbonell Serrano  
Vicente Domínguez Calatayud  
Guillermo Dromant Jarque  
Pedro Fandos Pons  
Consuelo García Pedro  
Belen Gómez Valle  
Inmaculada Gosálvez Simbor  
Marta Gozalbes Fernández de  
Palencia  
Susana Juste Ribes  
Lourdes Martínez del Amo  
Ruiz  
Cristina Martínez Ruiz  
Francisco Molina Balaguer  
Fernando Ortega Gironés  
Mercedes Ríos Peset  
Alicia de la Rúa Navarro  
Ana Mª Sabater Mataix  
Miguel Soria Lopez

### MAQUETACIÓN

Regina Martínez Vicente

### SECRETARIA

Sta. María Dolores  
Pintor Peyró, 12  
46010 - Valencia  
Tfno.: 963 897 813  
FAX: 963 694 195

[cuatrotreinta@hotmail.com](mailto:cuatrotreinta@hotmail.com)

Depósito legal: V-1212-1988



**CASOS** ..... 2



**RESOLUCIONES** ..... 3



**SENTENCIAS** ..... 7



**ESCRIBE PARA LUNES**

**SOMBRA: LA FRASE: «LA TIERRA ES  
MÍA PERO LA SOMBRA ES DE TODOS»  
por José Bollaín** ..... 9



**ACTUALIDAD**

**EI REGISTRO DE LA PROPIEDAD: LA  
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE E  
INFORMACIÓN AMBIENTAL** ..... 13

**SENTENCIA** ..... 25



**KIOSCO** por Guillermo Dromant ..... 30



**HUMOR** ..... 32



**RESEÑA LEGISLATIVA** ..... 34

La revista Lunes 4.30 agradece y respeta los trabajos de todos sus colaboradores sin asumir las opiniones vertidas en los mismos.

# PRÁCTICOS

## CASOS PRÁCTICOS

---

**Cristina Martínez.** Registradora de la Propiedad

### CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LA HIPOTECA

Se presenta en el Registro una hipoteca constituida sobre un centro comercial, y una de las cláusulas de vencimiento anticipado señala que dicho vencimiento anticipado tendrá lugar en el caso de que los locales comerciales dejen de estar arrendados por determinada cantidad que represente un porcentaje del canon de la hipoteca, indicándose en la escritura el canon arrendaticio que cada local comercial paga actualmente al deudor hipotecante.

La mayoría de los contertulios entendieron que esta cláusula de vencimiento anticipado no es inscribible por ser contraria a la libertad de tráfico e implicar una limitación de la facultad de disponer, ya que obliga necesariamente al propietario a tener arrendados esos locales comerciales, impidiendo, por ejemplo, que alguno de esos locales los pueda destinar a uso propio y limitando la venta de los mismos.

Tal y como tiene señalado la doctrina de la DG, no se puede hacer depender la hipoteca de obligaciones ajenas a la propia obligación garantizada, y dado que existe otra cláusula de vencimiento anticipado para el caso de impago de las cuotas, si el deudor deja de pagar, el Banco podrá resolver anticipadamente el préstamo hipotecario, siendo ajeno a la hipoteca de dónde saque el dinero el deudor para pagar las cuotas.

Sería como hacer depender la vigencia de la hipoteca de que el deudor siga contratado en la empresa para la que trabaja en el momento de concertar el préstamo hipotecario y, además, por el mismo sueldo que tiene en ese momento.



ANA M<sup>a</sup> SABATER, FRANCISCO MOLINA (Registradores de la Propiedad)

### R. DE 8 ENERO DE 2005 (BOE 18-02-05)

#### BIENES

Se plantea si, mediante un expediente de dominio tramitado para la inmatriculación de una finca, declarando el auto justificado el dominio a favor del promotor del expediente, cabe reanudar el tracto sucesivo interrumpido, al ser la finca objeto del expediente parte de otra inscrita.

La DG entiende que la contestación debe ser forzosamente negativa, (como ya se resolvió en Resolución anterior de 9 de marzo de 2004) porque las reglas específicas del expediente de dominio para la reanudación del tracto no se cumplen en el expediente inmatriculador; pues en aquellos, por ser excepción al principio de tracto sucesivo, adquiere especial importancia el estricto cumplimiento del art. 202 de la L.H.

Debiendo alcanzar la calificación del Registrador, en cuanto a las actuaciones judiciales, el hecho de que se emplace en el procedimiento a quien aparece protegido por el Registrador, independientemente del modo en que se haga, que sólo compete al Juez.

(Pedro Fandos)

### R. DE 14 FEBRERO DE 2005 (BOE 6-04-05)

#### BIENES GANANCIALES. DESTRUCCIÓN DE LA PRESUNCIÓN DE GANANCIALIDAD. PRUEBA DEL CARÁCTER PRIVATIVO DEL PRECIO.

Inscrita una finca, cuyo usufructo corresponde a dos cónyuges, y la nuda propiedad a los hijos de los mismos, todo ello por título de compra, se sigue ahora procedimiento para la liquidación de la sociedad de gananciales. En la resolución recaída se aprecia, como hecho probado, que el precio de adquisición fue satisfecho con dinero privativo de la esposa, motivo por el cual el derecho de usufructo no se incluye en el fallo, que sólo relaciona aquellos bienes y derechos que deban relacionarse en el inventario de la liquidación. Presentada la Sentencia en el Registro, con el fin de modificar la ganancialidad con que el derecho consta inscrito, el Registrador estima que el fallo no abarca el carácter privativo o ganancial de aquél.

La DG considera que el requisito de acreditación documental pública del carácter privativo del precio de adquisición

queda suficientemente cumplimentado con el pronunciamiento judicial, dictado tomado en consideración datos a los que el Registrador no tiene acceso en su función calificadora.

(Francisco Molina)

---

**R. DE 14 FEBRERO DE 2005  
(BOE 6-04-05)**

**RECURSO GUBERNATIVO.  
LEGITIMACIÓN DEL  
RECURRENTE.**

Calificado negativamente un documento presentado a inscripción, un letrado, manifestando ser representante voluntario de uno de los interesados en el mismo, interpone recurso gubernativo. El Registrador calificante aprecia la falta de acreditación de dicha representación, requiriendo al letrado para que aporte la documentación respectiva, concediéndole al efecto el plazo de 10 días. No verificado de este modo, se eleva el expediente a la DG, que no puede sino inadmitir el recurso por falta de legitimación del recurrente.

(Francisco Molina)

---

**R. DE 15 FEBRERO DE 2005  
(BOE 6-04-05)**

**CANCELACIÓN. DE  
CONDICIÓN RESOLUTORIA.  
REBELDÍA DEL TITULAR  
REGISTRAL.**

Seguido procedimiento para la cancelación de una condición resolutoria inscrita,

estando en rebeldía procesal el titular de la misma, se dicta Sentencia estimatoria, cuyo testimonio, una vez firme aquella, se presenta en el Registro. El Registrador solicita que se acredite el transcurso de los plazos legales para la rescisión por el rebelde, a cuyos efectos se aporta certificación del Juzgado, en el sentido de haber transcurrido los plazos de 20 días, en caso de notificación personal, y los 4 meses para el supuesto de notificación no personal, pero sin pronunciarse sobre el plazo de 16 meses previsto en el caso de persistencia de causas de fuerza mayor que impidan la comparecencia del rebelde. El Registrador suspende por este motivo la inscripción.

La DG confirma la calificación: es imprescindible que hayan transcurrido los tres plazos del art. 502 LEC, sin perjuicio de poder solicitar la práctica de la anotación preventiva a que se refiere el art. 524 LEC.

(Francisco Molina)

---

**R. DE 15 FEBRERO DE 2005  
(BOE 6-04-05)**

**ELEVACIÓN A PÚBLICO  
DEL DOCUMENTO PRIVADO.  
REBELDÍA DEL DEMANDADO.  
FACULTADES REPRESENTATIVAS DEL JUEZ.**

Judicialmente se acuerda, en rebeldía del demandado, la elevación a público de un contrato privado de venta. Existiendo contratos intermedios, también formalizados en documento privado, se procede, a efectos de reanudación del tracto, a la elevación a público de aquél y éstos, al ejecutar la Sentencia, interviniendo el Juez en repre-

sentación del Rebelde. El Registrador aprecia falta en las facultades representativas del Juez.

La DG resalta que las facultades representativas del Juez quedan limitadas al contenido del fallo que se vaya a ejecutar, lo cual queda ampliamente sobrepasado en cuanto se elevan a público contratos distintos de aquellos a los que se refiere la Sentencia ejecutada, formalizados por personas que no han intervenido en el procedimiento, con clara indefensión para las mismas. Destaca igualmente que la apreciación de tal defecto no supone la calificación por el Registrador de un eventual defecto de tramitación procesal, que escapa a la valoración del Registrador, sino la comprobación de la adecuación entre resolución y procedimiento, y congruencia del fallo, que sí están comprendidos en el ámbito de la calificación.

(Francisco Molina)

---

**R. DE 16 FEBRERO DE 2.005  
(BOE 6-04-05)**

**PRINCIPIO DE PRIORIDAD.  
CONSTITUCIÓN DE  
CONDICIÓN RESOLUTORIA.  
TITULARES INTERMEDIOS.**

Por una primera escritura se procede a inscribir una compraventa, con parte del precio aplazado, pero no garantizado. A continuación, se inscribe la hipoteca de la finca, y se presenta ahora escritura de complemento a la primera, por la que comprador y vendedor acuerdan atribuir alcance resolutorio a la falta de pago de la parte aplazada del precio. El Registrador exige el consentimiento del acreedor hipotecario.

La DG, sin perjuicio de observar que, constando inscrito con posterioridad, el ejercicio de la condición resolutoria no podrá jamás perjudicar a la hipoteca, confirma la necesidad del consentimiento de los titulares intermedios, en este caso el acreedor hipotecario.

(Francisco Molina)

---

**R. DE 17 FEBRERO DE 2005  
(BOE 6-04-05)**

**EXCESO DE CABIDA. OBRA  
NUEVA.**

En 1.998 se inscribió una finca, presentándose ahora nueva escritura por la que se le atribuye una nueva descripción, de la que resulta un exceso de cabida, al manifestar que está formada, además de por la superficie que actualmente consta en el Registro, y que constituye una parcela catastral, por la contigua a la misma, y se hace además constar la existencia de una edificación. El Registrador entiende que no se trata de un simple exceso de cabida, ya que se corrigen la superficie y los linderos de la finca, y que no se incorpora la licencia de obras o acreditación adecuada de la antigüedad de la obra, a los efectos del art. 52 del RD 1.093/97.

La DG confirma la nota de calificación en todo su contenido: el concepto de exceso de cabida queda restringido a la rectificación de superficie, mientras que, si se corrigen también linderos, lo que se está produciendo es una «inmatriculación encubierta»; en cuanto a la declaración de obra nueva, el incumplimiento de requisitos re-

glamentarios es patente y no merece mayores comentarios.

(Francisco Molina)

---

**R. DE 18 FEBRERO DE 2005  
(BOE 6-04-05)**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO  
PARA LA REANUDACIÓN  
DEL TRACTO. EXPRESIÓN  
DE LA IDENTIDAD  
DEL TRANSMITENTE.**

El Registrador suspende la inscripción de un expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido, por considerar que no se expresa la identidad de quien transmitió al promotor del mismo, a los efectos de comprobar la efectiva existencia de la interrupción. La DG resalta que, en el caso, la documentación aportada incluye la escritura de venta judicial a favor del promotor, de lo que resulta quién es el tradens.

(Francisco Molina)

---

**R. DE 19 FEBRERO DE 2005  
(BOE 6-04-05)**

**DIVISIÓN HORIZONTAL.  
MODIFICACIÓN DE LA  
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.  
HIPOTECA: DISTRIBUCIÓN.**

Constituida hipoteca sobre una edificación en mal estado de conservación, y constando en el Registro que el préstamo se había concedido precisamente para la reparación y rehabilitación del inmueble, se presenta ahora escritura de división horizontal de la finca, concurriendo los representantes del acreedor hipotecario a los efectos de proceder a la distribución de la carga hipotecaria. Al parecer del Registrador, la modificación en la descripción de la finca es de tal magnitud, que debe preceder la inscripción de la declaración de obra nueva.

La DG revoca la calificación: la modificación en la configuración interna del edificio, que puede responder a las exigencias físicas de su adaptación al régimen de propiedad horizontal, no supone una modificación suficiente para apreciar que exista un edificio distinto a aquél que ya consta inscrito, máximo cuando del propio Registro deriva la finalidad refaccionaria del préstamo.

---

**ALICIA DE LA RUA NAVARRO** *Registradora de la Propiedad*

### **SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 3 DE NOVIEMBRE DE 2004**

#### **SOCIEDAD DE GANANCIALES: DISTINCIÓN ENTRE DEUDA Y RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.**

**ARTÍCULOS CITADOS: 1261, 1362.4  
Y 1365.2 DEL CÓDIGO CIVIL.**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

1º.- D. A y Dª B, casados en régimen de gananciales, celebran un contrato de fianza con D. C y Dª D, por el que éstos afianzan una deuda en la que aquéllos eran fiadores. Así mismo, D. A otorga con D. C y Dª D otros dos contratos por los que éstos afianzan otras deudas en términos similares.

2º.- Todas las deudas afianzadas tienen naturaleza ganancial o consorcial.

3º.- Como consecuencia de aquellos contratos y en su calidad de fiadores, D. C y Dª D pagan a los respectivos acreedores las deudas garantizadas.

4º.- D. C y Dª D interponen demanda contra los otros cofiadores, D. A y Dª B, ejercitando acción de regreso, y solicitando el abono de la mitad de la cantidad satisfecha más intereses y costas.

D. A no contesta a la demanda y Dª B se allana a ella en parte, hasta la suma correspondiente a la deuda que ella había afianzado, negando deber el resto negó por no tener la condición de garante de las deudas que lo generaron.

5º.- El Juzgado de Primera instancia estima íntegramente la demanda y condena a los dos cónyuges demandados. La Audiencia Provincial desestima la apelación. La demandada formula recurso de casación.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

El Tribunal Supremo comienza señalando que es necesario distinguir entre deuda (deber de realizar la prestación) y responsabilidad patrimonial (sujeción del patrimonio propio a la facultades de agresión de los acreedores, para la satisfacción coactiva de los créditos).

En los matrimonios regidos por las normas de la sociedad de gananciales, si la obligación la contrae en nombre propio uno solo de los cónyuges él será el único deudor, no el otro cónyuge ni la sociedad conyugal, carente de personalidad jurídica; pese a



ello, responderán directamente ambos cónyuges con los bienes comunes si la deuda es de la naturaleza que el legislador toma en consideración para facultar a los acreedores a que hagan efectivo su derecho con una ejecución directa sobre los bienes comunes. Una de las deudas de tal condición es la que menciona el art. 1365.1 C.c., deudas nacidas del ejercicio de la gestión de los bienes gananciales.

Por ello, D<sup>a</sup> B adeuda la suma que admitió deber, pero no el resto, ya que no celebró el contrato que lo generó, aunque, junto con su cónyuge D. A, responda directamente de todo el débito con los bienes gananciales. Es decir, no puede ser condenada como

deudora a consecuencia de dos contratos de fianza en los que no fue parte contratante, ya que no consintió en celebrarlo.

En consecuencia, se declara haber lugar al recurso de casación, exclusivamente en la parte que condena a D<sup>a</sup> B a pagar a los demandantes, junto con el otro demandado, la cantidad total; con mantenimiento del fallo respecto del otro demandado D. A, se condena a D<sup>a</sup> B a pagar a los demandantes sólo la cantidad correspondiente al contrato en el que ésta fue parte, y se declara que del total de la suma reclamada responden los dos demandados, D. A y D<sup>a</sup> B, con los bienes gananciales.

## SABIAS QUE ...

La seda y el terciopelo estaban reservados a los príncipes y personas de alto rango.

Los primeros trileros, que con sus cubiletes y bolita mágica engañan a los transeúntes incautos, aparecieron en las callejuelas del medievo.

En Francia se han encontrado vestigios de unos 10.000 castillos de madera de la época medieval. Los arqueólogos estiman que en el siglo IX un viajero por tierras galas podía toparse con un castillo cada 10 Kilómetros.

Durante la Edad Media y hasta el siglo XIX, las amas de casa de los países nórdicos guardaban la producción de leche en las turberas. Prueba de ello es la bola de mantequilla de 50 Kilogramos de 1006 años de antigüedad que se ha encontrado en una turbera escandinava.

La iglesia castigaba en el medievo con diez días de ayuno a quienes comían o bebían en exceso.



## ESCRIBE PARA LUNES

---

JOSÉ BOLLAÍN (Registrador de la Propiedad jubilado)

### SOMBRA

(LA FRASE: "LA TIERRA ES MÍA PERO LA SOMBRA ES DE TODOS")

ANTECEDENTES.- Cuando en mi ya lejana peregrinación desde Logroño a Santiago, en un día de julio “alanceado por el sol”, nuestro pequeño grupo familiar divisó en medio de los yermos castellanos una hermosa encina de copa apretada y sugerente, que proyectaba una tupida sombra sobre la tierra, nuestro corazón al unísono latió con más fuerza y todos nos miramos sin necesidad de palabra alguna con la intención compartida de descansar en sitio tan apetecible.

Pero cuando nos acercamos vimos con signos de absoluta claridad, que para gozar de la deseada sombra teníamos que invadir propiedad privada. La indecisión solo duró unos segundos. No se si llegábamos a la situación de “estado de necesidad”, pero desde luego la sombra era lo suficientemente atractiva para gozar de ella sin más dilación ni más tiquismiquis.

A los pocos minutos se acercó un hombre, más cerca de la vejez que de la juventud, que, tras mirarnos detenidamente, sólo dijo:

“Van a Santiago, no”. Tras responder afirmativamente, yo presenté mis excusas por haber invadido su finca, pues yo estaba seguro de que estábamos ante su propietario, y entonces fué cuando ese ejemplar del género humano sentenció con frase lapidaria **“Aunque la tierra es mía la sombra es de todos”**

Disquisiciones más o menos jurídicas sobre esa simple frase:

#### SOMBRA

Objeto del derecho.Su extensión. Evidentemente, no se puede confundir la sombra con el árbol. Éste es del campesino. Sus bellotas las aprovecha él. Las ramas que corta, cuando las necesita o simplemente cuando lo requiere el árbol, le servirán para alimentar el fuego de su chimenea, o para asar chuletas. Y en su caso, y con permiso de las leyes forestales, podrá talarlo y se acabó el árbol y su sombra.

Pero lo que el campesino ha dispuesto que sea de todos es precisamente su sombra, no el árbol.



Jurídicamente, la primera cuestión que se plantea es la de la naturaleza de ese objeto que es la sombra. Esa sombra que el campesino dijo que pertenecía a todos: que es de todos, que es apropiable por todos, que es propiedad de todos. Todos lo pueden usar.

Según el art. 333 del C.c. “Todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles”. Por tanto, jurídicamente, no cabe un tercer género. Y lo que parece claro es que la sombra -¡Qué antítesis!- no puede ser un bien mueble, pues no puede transportarse sin menoscabo de la cosa inmueble a que está unida (art. 335 C.c.). El árbol -bien inmueble según el art. 334, 2º- es inseparable de su sombra. Ésta no se puede separar sin el menoscabo de aquél, es más, no existiría sin aquél.

Y si consideramos que la sombra a lo que está unida, materialmente pegada, es a la tierra, resultaría inseparable de ella.

Pero ¿cómo se delimita la sombra como bien inmueble? ¿tiene linderos?. Aparentemente, se puede contestar que la sombra es todo lo que está debajo del árbol. Pero ¡que lejos de la realidad esta afirmación!

La sombra no sólo no tiene linderos fijos sino que es de extensión variable. Cuando el sol se levanta, el árbol proyecta su sombra hacia occidente a lo largo de muchos metros. Debajo del árbol no hay más sombra que la de su tronco.

El día avanza, la sombra se acorta, y como la cría que se ha alejado traviesamente y ahora acude a su madre, se va acercando al ramaje que la crea, de forma que al mediodía, aunque no exactamente, pues el sol en España nunca está en el cénit, se

refugia bajo las ramas del árbol madre. Y según va cayendo la tarde, la sombra vuelve a alargarse, ahora hacia saliente, hasta que llega el ocaso.

Es decir, en conclusión, no se trata de un objeto fijo, sino variable. Raro ¿no?

Pero es más. Si la sombra no está plenamente delimitada en el espacio, tampoco lo está en el tiempo. Pero no se trata de un derecho temporal, no se extingue a fecha fija, aparece y desaparece según las leyes de la naturaleza. De día hay sombra; de noche no (Entre paréntesis, se puede plantear otra cuestión: ¿la sombra lunar también es “de todos” o al perder su sentido útil la frase deja de tener efecto?. Pero abandonemos esta disquisición, aún suponiendo que haya personas enfermas de la vista hasta el punto de hacerles daño la luz de la luna llena y entonces sería útil su refugio en esa sombra.

Tampoco hay que olvidar que existen días nublados, que bajo las nubes no hay otra sombra que la de las propias nubes que se han engullido materialmente la sombra del árbol. Ésta, temporalmente ha dejado de existir.

Hemos tratado la cuestión de la sombra en sentido horizontal. Pero verticalmente ¿hasta donde llega? Es claro que encima del árbol no existe y que verticalmente es sombra el espacio aéreo comprendido entre las ramas que la proyectan y el suelo al que oscurece. Pero existe otra singularidad: una persona puede tener los pies al sol, por ejemplo, y aprovechar el frescor de la sombra de las rodillas hacia arriba. Quiero decir que el hecho de que una persona esté materialmente de pie fuera de lo que es penumbra no significa que no tenga bajo su dominio -en su sentido mas amplio- la



sombra de la que disfruta el resto de su cuerpo. Una vez más, se evidencia que la sombra no es ineludiblemente accesoria del suelo que se pisa.

Valor.- Se trata de un valor relativo. En invierno no vale nada. Casi se puede decir que su valor en relación con su utilidad es negativo. Vale menos que la nada. En cambio alcanza su máxima apreciación cuando el estío se encuentra en su apogeo y, por supuesto, en las horas centrales del día, cuando el sol aplasta el campo cual una verdadera maldición bíblica.

-----

Ahora, por simple rutina, quiero revoltar en torno de otros conceptos jurídicos:

Posesión.- En principio parece que se adapta al supuesto, que encaja en la definición que establece el art.430 del C.c. y demás preceptos del Capítulo I del Título V del mismo. Pero en seguida tropezamos con las mismas dificultades que hemos visto anteriormente. El C.c. parte de un objeto sobre el que recae el acto posesorio: las cosas y derechos que son susceptibles de apropiación. Y ¿a qué cosas y derechos se refiere?. Por otro lado, parece claro que el campesino con la frase que ha dado lugar a estos comentarios, con la frase ES DE TODOS se ha referido a algo más, más profundo y más importante que la simple posesión.

Usufructo.- No cabe duda que nuestro caso nada tiene que ver con esta institución. Esa obligación de conservar su forma y sustancia a que se refiere el art.467 del C.c es incompatible con el derecho a la sombra porque es imposible alterar su forma y sustancia.

Uso.- Su contenido, al que se refiere el art. 524C.c., es completamente extraño al concepto de sombra. Es más, es incompatible. No hay derecho alguno a percibir los frutos. Pensemos, de nuevo, en las bellotas. Son del campesino dueño del árbol sin la menor duda.

Servidumbre.- La servidumbre normal necesita la existencia de dos predios: dominante y sirviente (art.530) lo que no necesita más comentarios.

Claro es que no hay que olvidar que el art. 531 admite que puedan establecerse servidumbres en provecho de una o más personas o de una comunidad a quienes no pertenezca la finca gravada. Luego ha de haber un gravamen que constituya el objeto de la servidumbre.

Y en caso de que considerásemos el supuesto como una verdadera servidumbre, sería continua, es decir, aquella cuyo uso es o puede ser incesante (art.533 parr.1º) o discontinua, es decir, de las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre (art. 533 2º). En cualquier supuesto sería no aparente, pues nadie cuando ve la sombra de un árbol puede creer que se trata de una servidumbre y las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, sólo podrán adquirirse en virtud de título (art. 539) y el art.540 establece que la falta de título constitutivo de las servidumbres que no pueden adquirirse por prescripción, únicamente se puede suplir por la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente, o por una sentencia firme.

Respecto a otros derechos reales, superficie, censos, foros, etc. no merecen ningún comentario.



SUJETO.-Todos pero con carácter privado. No se trata, desde luego, de dominio público. Pero tampoco hay proindivisión, imposible entre todos los habitantes de la tierra. Toda la sombra es de todos y los posibles conflictos por la pluralidad de sujetos se resolverán de modo natural sin que nadie pretenda expulsar a otros, si bien cuando físicamente sea factible, podrá compartirla con ellos.

No quiero alargar más lo que llevo escrito y que ha ido saliendo a vuela bolígrafo, sin otra pretensión que entretener un poco mis horas de registrador jubilado.

Y una pirueta final: si se constituyese en escritura pública -que ya es decir- un derecho de sombra otorgado por el dueño de una finca y naturalmente de su árbol -el

cual se podría describir- a favor de otra persona ¿sería inscribible como “otro cualquier derecho real”?

Y no quiero acabar con vuestra paciencia.

Me doy cuenta de que todo esto tiene cierta analogía con la famosa obra de Durrenmat “Proceso por la sombra de un burro” en la que se expone el caso del dueño de un burro que lo alquila a un viajero para la travesía de un desierto y al pararse a descansar en el camino, el dueño del burro se tiende a la sombra de su panza y el arrendatario esgrime sus derechos a descansar en la misma sombra. Responde el arrendador que le ha arrendado el burro pero no su sombra

**José Bollain**

*Registrador de la Propiedad jubilado.*

## QUIENES ERAN ...

¿Qué hacían los espartaquistas? Aunque el nombre nos pueda traer la imagen del esclavo rebelde en tiempos del Imperio Romano, el término tiene un significado político y social.

Espartaquistas eran los miembros del Spartakusbund, fundado en 1916, y que al final de la Gran Guerra fundaron el Kommunistische Partei Deutschland (KPD), el partido comunista alemán, dirigido por R.Luxemburg y K.Liebknecht, ejecutado tras las agitadas semanas berlinesas de principios de 1919. En realidad, también se rebelaban frente al imperio.



El pasado 4 de mayo de 2005 tuvo lugar la "JORNADA SOBRE ASPECTOS JURÍDICOS DE LA PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE" organizada por el Departamento de Derecho Privado UCH-CEU y la Cátedra Bienvenido Oliver del Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en la Comunidad Valenciana. Dado su interés, reproducimos la exposición que dieron D.Luis Alfredo Suárez (Registrador de la Propiedad) y D. José Luis Salazar (Director-Gerente del Secretariado de Medio Ambiente del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España. )

### **EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE E INFORMACIÓN AMBIENTAL**

JORNADA SOBRE LOS ASPECTOS JURÍDICOS DE LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Organizado por el departamento de Derecho Privado UCH-CEU y la Cátedra Bienvenido Oliver del Ilustre. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en la Comunidad Valenciana.

-COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE  
ESPAÑA

-SECRETARIADO DE MEDIO AMBIENTE.

**-Sr. D. Luis Alfredo Suárez.**

Registrador de la Propiedad.

Coordinador del Secretariado de Medio Ambiente del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.



**-Sr. D. José Luis Salazar.**

Director-Gerente del Secretariado de Medio Ambiente del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.

COMUNIDAD VALENCIANA, VALENCIA 4 DE MAYO DE 2005.

## PRESENTACIÓN

La ponencia que a continuación va a ser expuesta tiene por objeto poner de manifiesto la relación existente entre el Sistema de los Registros Jurídicos, y la protección del medio ambiente, o dicho con otras palabras, la idoneidad de los Registros de la Propiedad Inmobiliaria, de Bienes Muebles y Mercantil, para servir de herramienta a través de la cual dar plena efectividad al conjunto de disposiciones legales y administrativas enderezadas a la promoción y consecución de una forma sostenible de desarrollo.

El sistema público de Registros Jurídicos, tiene por objeto la creación de una herramienta, los registros jurídicos, que haga efectivo el mandato constitucional de seguridad jurídica, y ello a través de:

- Un Registro de la Propiedad Inmueble, en el que se abre un archivo particular a cada finca registral, es decir, a cada superficie de terreno o espacio cúbico existente sobre o bajo la rasante, susceptible de ser individualizado por pertenecer a un solo propietario o a un conjunto de ellos en comunidad, de modo que en dicho archivo y mediante sucesivas inscripciones se pueda ir haciendo constar la totalidad de los derechos de propiedad que recaigan sobre dicha finca, las cargas y limitaciones de origen público o privado que las graven, y las modificaciones que se produzcan en su configuración física.

- Un Registro de Bienes Muebles, en el que se inscriben determinados derechos de propiedad y de garantía constituidos sobre ciertos bienes muebles susceptibles de suficiente individualización.

- Un Registro Mercantil, o de empresarios, en el que se abre un archivo particular a cada empresario o comerciante, sea individual o social, haciendo constar en dicho archivo, u hoja del empresario, el conjunto de circunstancias relativas a su composición, funcionamiento y actividad, cuyo conocimiento por la comunidad es preciso para dar seguridad al tráfico mercantil.

En la presente ponencia nos referiremos exclusivamente a la relación existente entre el Registro de la Propiedad Inmueble y la exigencia de desarrollo sostenible que impone la protección al medio ambiente, pues es contenido de otra de las presentadas por el Colegio de



Registradores el estudio de la relación entre Registro Mercantil y de Bienes Muebles y la protección Medio Ambiental.

## **2. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE: BREVE INTRODUCCIÓN A SU FUNCIONAMIENTO Y SIGNIFICADO EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SEGURIDAD Y FLUIDEZ DEL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO.**

El Registro de la Propiedad Inmueble tiene por finalidad principal la de dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario, y ello sobre la base de garantizar la existencia y contenido de los derechos de propiedad que se constituyan e inscriban sobre las fincas registrales, de modo que quien adquiera tales derechos confiando en su descripción registral y los inscriba a su favor, será protegido por el ordenamiento jurídico frente a posibles reclamaciones. Del mismo modo quedará protegido el acreedor que preste dinero obteniendo como garantía un derecho inscrito y, confiando en la existencia y titularidad registral del derecho gravado, proceda a la inscripción de la garantía a su favor.

De este modo, el sistema registral da certeza a las titularidades registrales y protege a quien confía en su existencia. Dicho de otro modo, a través del sistema registral se fija la información jurídica de cada finca cuyo conocimiento es relevante para quien tenga interés en ella. A partir de ahí, dicha información se expresa a través del archivo registral, quedando su contenido sujeto a una presunción de veracidad y exactitud, de modo que quien pretenda proceder a la adquisición de algún derecho inscrito sobre una finca registral, sabe que si forma su decisión sobre la base de la información registral, y decide comprar, construir, plantar, o prestar, nadie podrá posteriormente atacar su adquisición ni su actividad sobre la base de datos que no resulten del Registro.

Para bien delimitar la función que desarrolla el sistema inmobiliario registral, se hace necesario hacer una breve referencia a sus diferencias con la correspondiente al Catastro Topográfico Parcelario. En efecto, tanto el Registro de la Propiedad como el Catastro son instituciones que actúan sobre un mismo objeto, el territorio. Sin embargo, su consideración del mismo, o, en otras palabras, el punto de vista desde el que cada institución contempla el territorio, no es el mismo. Así, mientras el Catastro tiene por finalidad principal determinar con la mayor precisión posible el objeto tributario de los impuestos territoriales, a fin de obtener la máxima justicia en la exacción de tales impuestos, el Registro de la Propiedad tiene por objeto la determinación de los derechos de propiedad inmobiliarios y la seguridad en el tráfico de los mismos.

Como consecuencia de lo anterior, se hace evidente tanto la necesidad de distinguir el objeto de una y otra institución, en los términos expuestos, como la necesidad de coordinación entre el Catastro y el Registro, pues mientras aquel suministrará a éste datos relativos a la descripción física del territorio, obtenidos a través de la elaboración de la cartografía



correspondiente, a fin de que pueda obtenerse una mejor representación de las fincas registrales, será el Registro de la Propiedad el que determinará, de conformidad con lo establecido en la legislación civil e hipotecaria, y comunicará al Catastro, la creación, modificación y extinción de los derechos de propiedad y de sus cargas, así como las modificaciones que se produzcan en la extensión objetiva de tales derechos, y, por tanto, quienes han de ser los sujetos pasivos del impuesto territorial.

En definitiva, el Registro de la Propiedad cumple su finalidad de dar seguridad y fluidez al tráfico mediante el siguiente procedimiento: Fija la información que ha de ser tenida en cuenta por quien contrata sobre una determinada finca, la pone en su conocimiento, y protege la confianza depositada en el contenido del registro, impidiendo que pueda resultar perjudicado por circunstancias desconocidas. Para que tal objetivo pueda ser logrado, es preciso que concurran dos presupuestos:

1. En primer lugar es necesario que en el Registro de la Propiedad conste la totalidad o al menos el mayor número posible de circunstancias determinantes del valor en el tráfico de las fincas. Tales circunstancias son

- por un lado, las que podríamos llamar subjetivas, es decir, las que resultan de la pertenencia de la finca registral a una o varias personas, públicas o privadas, en régimen de dominio público o dominio privado, determinándose los derechos de propiedad existentes sobre la misma, su titularidad, contenido y extensión, así como los gravámenes o cargas a que puedan estar sujetos.

- por otro, las que podríamos llamar objetivas, en cuanto resultantes de la propia configuración física de la finca, es decir, de su superficie y situación geográfica, composición de su suelo, subsuelo, y del aire y conjunto de especies vegetales o animales existentes sobre ella, circunstancias todas ellas que provocan diversas calificaciones legales y administrativas de su superficie, vuelo o subsuelo, a través de las cuales se determinan sus posibles usos. Así ocurre con la calificación urbanística, que clasifica el suelo en urbanizable o no urbanizable, fija los usos urbanos de que es susceptible, y las posibilidades de parcelación y edificación, la calificación agraria, que determina los cultivos que sobre la misma son admisibles y la superficie mínima para cada uno de ellos, y la calificación medioambiental, que determina un régimen específico por razón de su carácter de recurso natural sujeto a una exigencia determinada de protección, como ocurre con las calificaciones de zona marítimo terrestre, de monte de utilidad pública, de parque natural, etc.

2. El segundo presupuesto de necesaria concurrencia para que el Registro de la Propiedad Inmueble pueda cumplir el objetivo a que está enderezado, impone la realización de un control de las situaciones jurídicas que pueden quedar incorporadas a sus libros. Así, la determinación de los derechos de propiedad que pueden quedar protegidos por el Registro en los términos expuestos, impone la previa comprobación del cumplimiento de los requisitos impuestos por la ley para su existencia y ejercicio, y a tal efecto, no sólo comprobar si quien



transmite o hipoteca un derecho, o declara que ha construido o plantado sobre una finca tiene la capacidad y legitimación necesaria para ello, sino también la cuestión fundamental de si la finca de que se trate, según aparece configurada en el registro, admite por razón de sus características físicas, usos posibles, y calificación administrativa, la situación jurídica que sobre la misma se pretende constituir.

De lo expuesto resulta que las situaciones jurídicas y los derechos que ampara el Registro y cuya existencia publica y hace presumir, se hallan sujetos a un previo filtro de legalidad, y tienen una vocación de integridad, de modo que en ellas se encuentre todo lo que tanto a la administración como a los particulares pueda interesar saber sobre una finca registral determinada. Así por ejemplo, si una sociedad determinada pretende comprar un terreno para la construcción de una nave destinada a la estabulación de ganado, consultará el Registro y buscará que éste le informe de lo que le interesa saber, y lo que le interesa saber no sólo es que la finca registral pertenece al vendedor, con determinación y garantía de la existencia y extensión del derecho de éste, sino que también pretenderá obtener una descripción física de la finca de que trate ajustada a la realidad, y conocer todas aquellas previsiones legales o administrativas que se refieren a dicha finca en concreto, delimitando las posibilidades de actuación sobre la misma.

A la vista de lo anterior, se hace evidente la relación entre el funcionamiento del sistema inmobiliario registral y la efectividad de las medidas legales y administrativas enderezadas a la protección del medio ambiente: Sólo mediante la incorporación al Registro de la Propiedad de las previsiones establecidas por la legislación medioambiental sobre fincas determinadas, y control por el registrador del cumplimiento de lo en ellas previsto, resulta posible incluir tales previsiones en el conjunto de circunstancias que son tenidas en cuenta por los agentes que intervienen en el tráfico inmobiliario, de modo que éstos adecúen su actuación a lo en aquellas previsto.

## **AMBITOS EN LOS QUE SE CONCRETA LA RELACIÓN ENTRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LA EFECTIVIDAD DE LAS MEDIDAS LEGALES Y ADMINISTRATIVAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.**

Entrando ya en el desarrollo de la idea general expuesta, se hace ahora necesario precisar los ámbitos en los que se concreta la relación referida, o en otras palabras, cuales son las actuaciones y procedimientos específicos a través de los cuales se puede articular la protección registral del medio ambiente:

Al efecto resulta posible distinguir las cuatro siguientes:



1. La que resulta de la necesidad de que accedan al Registro de la Propiedad todas aquellas actuaciones reorganizadoras de la realidad inmobiliaria y de las titularidades existentes sobre la misma, cuyo objeto sea la protección de un determinado ámbito natural, de forma que el registro publique las nuevas fincas creadas y los derechos de propiedad públicos o privados sobre aquellas determinados. Así, ya en la actualidad diversas disposiciones legales y reglamentarias establecen la necesidad de inscripción en el Registro de la Propiedad de tales actuaciones.

Cabe citar como ejemplo el acceso al registro de las nuevas situaciones inmobiliarias creadas por los deslindes administrativos a través de los cuales se delimitan las superficies y espacios cúbicos integrantes de los montes de utilidad pública, o de la zona marítimo terrestre, así como todas aquellas expropiaciones en las que la utilidad pública en que aquella se apoye sea la necesidad de destino de la superficie o espacio cúbico ocupado por la finca expropiada a algún uso resultante de las exigencias que impone la protección medioambiental.

En tales casos se hace imprescindible la incorporación de la nueva realidad tanto física como jurídica creada al Registro de la Propiedad, pues en otro caso coexistirían dos realidades distintas e incompatibles: por un lado, la generada a través del deslinde, por el que se atribuye a determinadas superficies de terreno un régimen de titularidad y uso específico y, por otro, la que publica el Registro de la Propiedad, con sus efectos protectores respecto de quien confía en ella. Por ello se hace necesario coordinar la actuación administrativa protectora del medio ambiente por la que se declara el dominio público de los montes o de las costas, o por la que se produce cualquier otra modificación de la situación física o jurídica de fincas registrales, con el Registro. Así, por un lado, los titulares registrales de dichas fincas podrán intervenir en el expediente, alegando lo que a su derecho convenga y, por otro, resultarán conocidos los derechos y situaciones registrales afectados por aquel y cuya extinción o modificación se produce.

2. El control a través de la calificación del Registrador del cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación protectora del medio ambiente para que accedan al registro, y por tanto para que adquieran plena eficacia, determinados actos y negocios jurídicos cuyas consecuencias puedan generar algún impacto ambiental.

La legislación de protección medioambiental y las medidas de carácter administrativo a través de las cuales se produce su ejecución, precisan, para su plena efectividad, el control de su observancia realizado por la administración y por los tribunales de justicia. Dicho control podrá ser de dos tipos:

-Represivo, o ex post, de modo que tendrá lugar una vez se haya producido alguna infracción y con la finalidad de reestablecer la situación anterior o imponer las sanciones correspondientes,

-Preventivo o ex ante, el cual tendrá lugar con anterioridad a la existencia de infracción alguna y precisamente con la finalidad de evitar que aquella tenga lugar.



A este último tipo pertenece el control a realizar por el Registrador, a través de su labor calificadora, del cumplimiento de las exigencias impuestas por la legislación de protección medioambiental para todos aquellos casos en los que se trate de inscribir en el Registro situaciones jurídicas que puedan generar algún impacto ambiental. Así, si el acto o negocio jurídico que se pretende inscribir y que ha de generar la situación jurídica cuya existencia el registro publique está sujeto a ciertas exigencias previstas por legislación protectora del medio natural, y tales exigencias no concurren, el registrador denegará el acceso al registro de tal situación, impidiendo con ello, por un lado, que su titular pueda acceder a la financiación hipotecaria y, por otro, que pueda darse publicidad y presunción de legalidad a una situación que no se ajusta a la legislación medioambiental.

Tal control resulta de extraordinaria efectividad, pues se realiza:

-En el mismo procedimiento seguido para conseguir la plena efectividad civil del acto realizado, y sin necesidad de inicial un expediente administrativo independiente o específico.

-En la misma oficina registral, descentralizada y por lo tanto siempre cercana al administrado,

-En los muy breves plazos que la ley concede al registrador para proceder a la calificación e inscripción de los documentos presentados en el registro.

Son ámbitos en los que dicho control ya es efectuado, en cuanto así lo prevé la legislación vigente, el de la protección de los montes de utilidad pública, las aguas, costas, o vías pecuarias.

Son ámbitos en los que dicho control registral no es realizado, en cuanto no existe todavía una legislación que así lo prevea, el de los suelos contaminados, la contaminación acústica, o existencia o inexistencia de declaraciones de impacto ambiental. Cabría asimismo extender la calificación registral a aquel conjunto de requisitos de carácter medioambiental a que están sujetas las actuaciones urbanísticas, exigiendo para que la inscripción de aquellas pueda tener lugar, bien la justificación, bien al menos la declaración expresa de la que resulte su cumplimiento realizada por la administración competente.

Señalar asimismo que, para aquellos casos en los que no se acredite que la situación cuyo acceso al registro se pretenda cumple con las previsiones establecidas por la legislación de protección medioambiental, así por ejemplo la declaración de obra nueva que tenga por objeto una edificación destinada a la realización de una actividad industrial contaminante, cabría establecer un sistema de comunicación entre la oficina registral en que se pretenda la inscripción y la administración competente para calificar la concurrencia de los requisitos de protección medioambiental, sea de ámbito estatal, autonómico, local o comunitario, a fin de que tal administración comunique al Registro de la Propiedad la concurrencia o ausencia de tales requisitos y, en su caso, inicie las actuaciones que considere oportunas. Así se halla ya



establecido en lo referente al cumplimiento de requisitos de legalidad urbanística o impuestos por la legislación agraria, cuando se trata de inscribir fraccionamientos de suelo.

3. La constancia en el Registro de la Propiedad, en el folio de cada finca afectada, de aquellas limitaciones impuestas sobre las titularidades existentes sobre la misma por razón de su calificación medioambiental, o de las obligaciones que por tal motivo hayan sido impuestas a su titular.

Según lo antes expuesto, en el archivo propio de cada finca registral deben hacerse constar todas aquellas circunstancias que delimitan el derecho de propiedad inscrito, imponiendo sobre el mismo ciertas limitaciones o generando para su titular determinadas obligaciones. Tal constancia registral se hace necesaria para, con ello, vincular las limitaciones u obligaciones de que se trate a la finca objeto del derecho a cuyo titular aquellas limitaciones u obligaciones se imponen, de modo que quien se halle interesado en ella sepa que si adquiere algún derecho de propiedad sobre la misma, quedará sujeto al cumplimiento de tales obligaciones o afectado por aquellas limitaciones.

Unas y otras pueden resultar establecidas directamente por disposición legal o reglamentaria, o por virtud de alguna decisión judicial o administrativa. Este último será el supuesto más frecuente, en cuanto ha de tratarse de medidas establecidas de forma expresa, respecto de fincas registrales determinadas, y en virtud de expediente en el que haya intervenido o pueda intervenir el titular registral.

Trasladados tales criterios generales al ámbito de protección medioambiental, se trata de hacer constar en el folio de cada finca aquellas decisiones adoptadas por la administración, sea estatal, autonómica, local o comunitaria, o por los tribunales de justicia que tenga por objeto imponer, con un fin de protección medioambiental, y sobre una finca registral determinada, una limitación de uso o ejercicio del derecho de propiedad, o ciertas obligaciones de hacer o no hacer. Así, como ejemplo, cabe citar:

-Prohibiciones de uso o emisión por hallarse la finca dentro de alguna zona de especial protección, así, parques naturales,

-Obligaciones impuestas al destinatario de alguna subvención que tenga por objeto financiar obras que conlleven la realización de actuaciones protectoras del medio ambiente, renovación ambiental de industrias antiguas, repoblación forestal, limpieza de cauces, descontaminación de suelos, etc.

-Condiciones especiales resultantes de la concesión de licencias, cuando generen obligaciones que tengan por objeto la realización de actuaciones de protección ambiental. Así, por ejemplo, las establecidas por la Administración al autorizar el establecimiento de instalaciones para el desarrollo de determinadas actividades industriales que tengan carácter contaminante.



-El contenido de las sanciones administrativas impuestas por razón de la realización de actos que infrinjan la norma de protección medioambiental.

-El inicio y desarrollo de procedimientos judiciales o administrativos que tengan por objeto determinar la existencia o no de infracciones de la legislación medioambiental, haciéndose constar en el registro las medidas cautelares que se establezcan, y la imposición de las sanciones correspondientes.

En todos los casos referidos, la constancia de tales circunstancias en el folio de la finca registral supone la incorporación de las consecuencias de aquellas decisiones administrativas o judiciales al tráfico jurídico, garantizando su cumplimiento y observancia no sólo por aquella persona o entidad que en el momento del establecimiento de la sanción, limitación y obligación era titular de algún derecho de propiedad sobre la finca de que se trate, sino por todos los que lo adquieran con posterioridad.

#### 4. La configuración de la oficina registral como centro de información medioambiental.

Cabe, finalmente, plantearse la idoneidad de las oficinas a través de las cuales se organiza el Registro de la Propiedad para servir de centro a través del cual difundir información medioambiental, dando efectividad al mandato contenido en la Directiva 2003 /4/EC de 28 de Enero por la que se deroga la Directiva 90/313 de la CEE de 7 de junio de 1990, sobre libertad de acceso público a la información en materia de medio ambiente.

Tal idoneidad resulta evidente al considerar las características de las oficinas registrales, que son:

- Oficinas públicas, a las que los ciudadanos pueden acceder libremente, y a las que ya tienen costumbre de acudir para recabar información sobre sus derechos de propiedad. A nadie extrañaría si dicha información se hiciese extensiva a aspectos medioambientales del territorio donde radique el inmueble, ya que cada vez más dichos aspectos han de tenerse en cuenta en la valoración e idoneidad de los inmuebles.

- Oficinas de la administración, que pueden controlar la información suministrada asegurando sus fuentes y veracidad,

- Oficinas estructuradas territorialmente, en cuanto el Registro de la Propiedad se organiza de forma descentralizada, a través de distritos hipotecarios que dan lugar al establecimiento de alrededor de novecientas oficinas extendidas por todo el territorio nacional. Esta descentralización ofrece a las Comunidades Autónomas y a la Comunidad Europea, en quienes principalmente recae la competencia sobre esta materia, una herramienta de difusión extraordinaria, en cuanto pone a su servicio toda una red de puntos informativos costeados plenamente por los propios registradores.

- Son oficinas una de cuyas actividades principales desde su creación ha sido la de organizar un sistema efectivo, rápido y seguro de suministro de información. En la actualidad,



los Registros de la Propiedad y Mercantiles suministran información registral mediante la entrega física del soporte papel a quien al efecto se persone en el local del Registro, o mediante su remisión por correo, telefax, o por internet, en tiempo real en el caso de la información contenida en el Registro Mercantil, y por medio de correo electrónico y en plazo de horas en el caso de la información del Registro de la Propiedad.

- Los Registros de la Propiedad cuentan ya con bases gráficas cartográficas sobre las cuales concretar toda la información medioambiental. Tales bases están constituidas por la cartografía catastral y, en virtud de convenios al efecto celebrados con distintas Comunidades Autónomas, por la cartografía realizada por los institutos geográficos y organismos correspondientes de cada una de ellas.

- Existen registros en todos los estados de la Unión Europea, por lo que cualquier iniciativa sobre esta materia podría ser extendida por todos los Estados de la Unión.

En esta materia, y a diferencia de lo que ocurre en los demás casos antes expuestos, la información medioambiental que las oficinas registrales difundirían no quedaría incorporada al folio de cada finca registral, y por tanto sujeta a los efectos jurídicos de la publicidad registral, sino que respecto de tal información el registro actuaría como un simple excipiente, un medio difusor de información de la que dispone pero que no queda incorporada a los libros registrales.

Efectivamente, se ha de tener en cuenta que determinada información de carácter medioambiental no puede ser referida a una o varias fincas registrales determinadas, en cuanto corresponde a características o condiciones generales de un medio natural determinado, o por cuanto se trata de previsiones legales de carácter general.

La integración, por un lado, de la información que puede concretarse en el folio de una finca registral determinada, en cuanto afecta de modo unitario a la misma y delimita el contenido y ejercicio de los derechos de propiedad existentes sobre ella (por ejemplo una limitación concreta de uso), y por otro, de aquella información de carácter general que si bien afecta a la finca de que se trate no se puede hacer constar en su archivo registral (por ejemplo la existencia de un determinado plan de ordenación que le afecta), hace preciso el desarrollo de una herramienta consistente en un sistema de representación gráfica del territorio que se apoye sobre una base cartográfica elaborada con las debidas garantías de exactitud, y sobre la que se superpongan las diversas capas de información territorial, de modo que sea posible relacionar las distintas delimitaciones del territorio y concretar sobre cada superficie y espacio cúbico la totalidad de sus características físicas y circunstancias jurídicas.

De este modo, determinada una porción georeferenciada del territorio, resulta posible conocer de modo unitario toda la información relevante de la misma, tanto para la administración como para los particulares, y así su situación registral y por tanto, los derechos de propiedad que sobre la misma o sobre porciones de la misma recaen, su integración en el mapa



catastral, y por tanto si constituye o no una unidad tributaria, su clasificación y calificación urbanística, agraria y medioambiental.

A tal fin tiende el Proyecto Geobase (que será presentado seguidamente por el Sr. Gabriel Grajera, Registrador de la Oficina Piloto de sobre información ambiental y registral en la Comunidad Valenciana), desarrollado por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, y a través del cual se crea el sistema de bases gráficas de los Registros de la Propiedad. También el Colegio de Registradores a creado el Secretariado de Medio Ambiente y el Centro de Información y de Estudios Ambientales del Colegio de Registradores de España.

Señalar finalmente que en la configuración de la oficina registral como oficina de difusión de información medioambiental, cabría, a modo de ejemplo, y sin que se trate de una lista cerrada, desarrollar las siguientes actuaciones:

- Incluir en las páginas electrónicas de los Registros las direcciones de las instituciones ambientales, de modo que al tiempo que el usuario del Registro accede a ellas para consultar la situación jurídica de una finca determinada, pueda también adquirir conocimiento del contenido de las normas medioambientales que afectan al territorio donde radica su finca.

- Los Registros de la Propiedad pueden utilizarse para garantizar la necesaria información pública previa y posterior a las Evaluaciones y Estudios de impacto ambiental que regula la Directiva 85/337 CEE de 27 de Junio, con las modificaciones de la Directiva 97/11 CE.

- La oficina registral puede utilizarse con entidad colaboradora de las entidades públicas para difundir entre los ciudadanos sus trabajos e informes.

- La oficina registral puede utilizarse como lugar en el que presenten los ciudadanos todas aquellas solicitudes dirigidas a la autoridad medioambiental competente relativas a actuaciones concretas, subvenciones, acreditación del cumplimiento de ciertos requisitos, etc. Los registradores remitirán dicha información a la autoridad competente, quien podría contestar a través de la propia oficina.

## **CONCLUSIONES:**

De todo lo hasta aquí expuesto cabe extraer las siguientes conclusiones:

- La efectiva aplicación de la norma de protección medioambiental, y por tanto, el respeto y cumplimiento de lo en ella establecido exige la incorporación de su contenido a la práctica habitual de quienes intervienen en el tráfico jurídico inmobiliario.

- Para que tal incorporación se produzca es preciso que las previsiones establecidas por la legislación medioambiental puedan concretarse sobre fincas determinadas, y con ello,



sobre el objeto de los derechos de propiedad a través de los cuales se desarrolla toda la actividad inmobiliaria de transformación y uso del territorio.

· Dicha concreción se ha de producir a través del Registro de la Propiedad, en cuanto éste fija el conjunto de circunstancias físicas y jurídicas de las fincas precisas para determinar los derechos de propiedad existentes sobre aquellas, los usos a que pueden ser destinadas y, a partir de ello, su valor en el mercado.

· De acuerdo con ello, el Registro de la Propiedad se convierte en un instrumento de protección de la legalidad medioambiental, y ello a través de:

- La constancia en el archivo particular de cada finca de todas aquellas circunstancias de carácter medioambiental que puedan provocar modificaciones en su configuración física, generar limitaciones de uso o ejercicio de los derechos, o imponer obligaciones de hacer o no hacer,

- La utilización de la oficina registral como centro de difusión de información medioambiental relativa al territorio del distrito registral de que se trate, aprovechando que se trata de oficinas públicas, descentralizadas y con gran implantación territorial, completamente informatizadas, y relacionadas con las oficinas de registro de los demás países de la Unión Europea.

### **Secretariado de Medio Ambiente del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.**

#### **SABIAS QUE....**

-La pasión por los animales exóticos llevó a muchos grandes señores del Renacimiento italiano a coleccionar fieras procedentes de diversas partes del mundo. Los preferidos eran los leones y los leopardos, símbolos de la fuerza y la osadía de sus propios amos. Los Visconti utilizaron en sus cacerías de liebres leopardos amaestrados y Lorenzo de Medici llegó a sentir predilección por un león que murió despedazado por otros de su propiedad.

-En 1871 el carpintero inglés Henry Hurle fundó la Antigua Orden de los Druidas, formada por entusiastas de los míticos sacerdotes celtas y aficionados al esoterismo. Winston Churchill, el mismo que más tarde sería primer ministro británico, se sintió tan interesado por la sabiduría de los antiguos druidas que en 1908 se unió a la Logia Albion de esta orden. La ceremonia de iniciación se celebró en su residencia del Palacio de Blenheim.



Un Juzgado de Primera Instancia de Valencia, por Sentencia de 30-12-04 se pronuncia sobre: "*La incongruencia del mandato con el procedimiento y fallo judicial y sobre la falta de idoneidad de un mandamiento judicial como título inscribible para provocar una mutación jurídico real- inmobiliaria*". Dado su interés reproducimos íntegramente dicha Sentencia

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA**

**VALENCIA**

**AV. DEL SALER (CIUDAD DE LA JUSTICIA), 14º-3º**

**JUICIO VERBAL NÚMERO 763/2004**

### **SENTENCIA**

En Valencia, a treinta de diciembre de 2004.

Vistos por D. J.C.A.M, Magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia de Valencia, los presentes autos de **juicio verbal**, seguidos en este Juzgado con el número **763/2004**, promovidos por **D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> P.V.C**, representada por el Procurador D. M.T.H y defendida por el Letrado D. F.G.C, en ejercicio del recurso judicial previsto en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria contra la desestimación presunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado del recurso presentado contra la calificación del Registrador de la Propiedad de 21 de julio de 2003.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por el Procurador D. M.T.H, en representación de D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> P.V.C, se formuló demanda de juicio verbal que por turno de reparto correspondió a este Juzgado en ejercicio del recurso judicial previsto en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria contra la desestimación presunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado del recurso de 22-8-03, presentado por la demandante contra la calificación del Registrador de la Propiedad de 21-7-03, demanda en la que, después de invocar los hechos y fundamentos jurídicos que estimó



de aplicación, terminaba interesando se dictara sentencia por la que se revoque la citada desestimación y se declare procedente la inscripción a nombre de la actora de la vivienda descrita en la demanda, con imposición de costas.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite dicha demanda, se dio traslado de la misma al abogado del Estado y al encargado del Registro de la Propiedad, emplazándolos para que se personasen en el procedimiento en el plazo de nueve días, y verificada tal personación por ambos, se procedió a convocar a las partes a juicio oral, que se celebró con la asistencia de las que constan en el acta.

**TERCERO.-** Formuladas por las partes comparecientes las alegaciones que estimaron pertinentes, se recibió el pleito a prueba, practicándose todas las propuestas y admitidas, con el resultado que obra en autos.

**CUARTO.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las formalidades legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Para la resolución del presente litigio conviene recapitular los siguientes antecedentes:

1º) en el Juzgado de Primera Instancia se siguieron los autos de juicio ordinario número 619/2001, promovidos por D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>.P.V.C contra D. J.V.A, que tenían por objeto la declaración del dominio de la actora sobre la vivienda allí descrita, adquirida en virtud del contrato privado de compraventa celebrado con el demandado en fecha 13 de abril de 1999;

2º) habiendo permanecido el demandado en situación de rebeldía, el 12-11-02 se dictó sentencia cuyo fallo expresaba lo siguiente: “Que, estimando la demanda formulada por D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>.P.V.C contra D. J.V.A, debo declarar y declaro que D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>.P.V.C, es dueña en pleno dominio de la vivienda sita en...inscrita en el Registro de la Propiedad ., y debo condenar y condeno al demandado a estar y pasar por dicha declaración y en consecuencia a otorgar escritura pública a favor de D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>.P.V.C, que hoy aparece registrada a nombre de D. J.V.A, con el apercibimiento de que si no lo efectúa, se otorgará tal escritura de oficio por este Juzgado...”;

3º) presentada por la parte actora demanda ejecutiva, el Juzgado número 7 dictó auto de fecha 8-5-03 por el cual decretaba la ejecución de la sentencia y ordenaba expedir mandamiento al Registro de la Propiedad para que procediera a inscribir a favor de D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>.P.V.C la vivienda en cuestión, adjuntando al mismo testimonio de la demanda, de la sentencia y del auto; 4º) en fecha 21-7-03, el Registrador de la Propiedad denegó la inscripción en base a los cuatro motivos que a continuación serán analizados; 5º) contra dicha calificación la Sra.V. interpuso



recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que quedó desestimado en forma presunta por transcurso del plazo legal.

Tal como ha quedado establecido en virtud de la intervención del abogado del Estado y del Registrador de la Propiedad, el objeto del presente recurso ha de quedar limitado a los dos primeros motivos de denegación de la inscripción registral, puesto que el tercero—relativo al transcurso del plazo para la rescisión de la sentencia a instancia del demandado rebelde—ha quedado propiamente subsanado, y el cuarto—expresión de la situación arrendaticia de la finca— es subsanable mediante una simple declaración del interesado sobre la ausencia de arrendamiento.

**SEGUNDO.-** El primero de los motivos por los que el Registrador de la Propiedad denegó la inscripción en los términos ordenados por el Juzgado es la incongruencia del mandato con el procedimiento y fallo judicial, dirigidos al otorgamiento de escritura pública por el demandado a favor de la actora, y el segundo, no ser el mandamiento el título inscribible adecuado para provocar una mutación jurídico-real inmobiliaria, por carecer de los elementos esenciales del negocio jurídico. Los argumentos expuestos por la parte actora para impugnar los dos motivos son comunes, y aparecen en el hecho cuarto de su demanda: se aduce que, aun cuando la sentencia a ejecutar contenía también un mandamiento de elevación a escritura pública, la decisión judicial recogida en el mandamiento expedido al Registro de la Propiedad era la contenida en la primera parte del fallo, esto es, la declaración de dominio a favor de la demandante, declaración que, al plasmarse en un documento público como es una sentencia, es ya suficiente título jurídico para que pueda ser inscrito, conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria, por lo que el auto de 2-6-03 no es incongruente con el fallo de la sentencia, ya que ordena la inscripción de la declaración de dominio realizada en el fallo.

A la vista de los antecedentes expuestos en el fundamento anterior, la pretensión de la parte actora no puede prosperar. Existe efectivamente incongruencia entre el mandamiento dirigido al Registro y el fallo de la sentencia que se ejecuta, pues éste se compone de dos pronunciamientos: el primero, meramente declarativo del dominio de la demandante sobre el inmueble litigioso (como consecuencia del reconocimiento de la validez del contrato privado de compraventa suscrito en su momento con el demandado); el segundo, de condena al demandado a otorgar escritura pública a favor de la actora (esto es, a elevar a público el documento privado de venta), acompañado del apercibimiento de otorgamiento por el Juzgado si no lo hiciera el demandado. Por consiguiente, la ejecución de esta sentencia, que sólo cabe promover respecto del pronunciamiento de condena y no del meramente declarativo (artículos 517.2.1º y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), habrá de consistir en la actuación tendente a obtener el título reflejado en el fallo -la escritura pública de compraventa-, debiendo seguirse, a tal efecto, las previsiones del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que prevé que el Juzgado dicte resolución teniendo por emitida la declaración de voluntad, “sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos”. Por tanto, la falta de obtención de la escritura pública como resultado de la ejecución promovida, en cuanto que dicha escritura es el título que debe documentar la traslación de dominio a favor de la actora, y cuyo otorgamiento viene



expresamente impuesto de la parte dispositiva de la sentencia, supone la incongruencia prevista en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y apreciada por el Registrador.

El segundo motivo de denegación de la inscripción, estrechamente relacionado con el anterior, debe ser entendido como la falta de idoneidad del mandamiento judicial acompañado del testimonio de la sentencia para instrumentar como título formal la transmisión de dominio que nos ocupa, y ello no en abstracto –pues ciertamente el artículo 3 de la Ley Hipotecaria permite el acceso al Registro de la Propiedad de las sentencias como tales títulos formales-, sino en relación con el presente caso, toda vez que, reconocida en la sentencia la validez del negocio de compraventa que las partes formalizaron en documento privado, y estimada la pretensión de condena del demandado al otorgamiento de escritura pública, la mera realización de estos pronunciamientos no acompañada de la actividad ejecutiva antes mencionada no crea la titulación formal suficiente para instrumentar el concreto negocio celebrado entre las partes y que constituye el acto traslativo de dominio que se pretende inscribir. Cabe citar, al respecto, la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20-5-03: “Ciertamente, según los arts. 1216 del Código Civil y 317-1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (“a efectos de prueba en el proceso”, precisa este último precepto), son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él, arts. 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y conforme al art. 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr. también art. 1318 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el art. 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribibles (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras)”.

Procede, por todo lo expuesto, desestimar el recurso interpuesto por la parte actora contra la denegación presunta de su recurso gubernativo.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se impone a la parte actora el pago de las costas procesales causadas.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,



## **FALLO**

1º) Desestimo el recurso interpuesto por la representación de D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. P.V.C contra la desestimación presunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado del recurso presentado por la demandante contra la calificación del Registrador de la Propiedad de fecha 21 de julio de 2003.

2º) Se impone a la parte actora el pago de las costas procesales causadas.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y que contra ella cabe interponer recurso de apelación, que habrá de prepararse en el plazo de **cinco días** desde su notificación, presentando ante este Juzgado escrito en el que se habrá de citar la resolución impugnada y manifestar la voluntad de recurrirla, **con expresión de los pronunciamientos que se impugnan**.

Expídase testimonio de la presente resolución por el Sr. Secretario, el cual se unirá a los autos de su razón, llevando su original al libro de sentencias de este Juzgado.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

### **DE DONDE VIENE....**

***Saber algo a poco:*** Resultar algo escaso o incompleto, como el alimento que se degusta en muy pequeña cantidad.

***Saber de qué pie cojea una persona:*** Conocer la forma de pensar, los intereses o actitudes de alguien, y también sus defectos y sus debilidades. El dicho se refiere sólo a la forma de actuar, al comportamiento o a las cualidades morales de la persona.

***De extranjis:*** En secreto. De forma oculta. Clandestinamente. Parece ser una deformación humorística de *de extranjía*, una antigua locución de nuestra lengua, ya en desuso, que se aplicaba a las cosas y los actos propios de los extranjeros. Quien actúa de extranjis lo hace como si fuera alguien que llega de fuera, del otro lado de lo legal, como un extraño que necesita ocultarse.



**Guillermo Dromant Jarque, Registrador de la Propiedad, ha leído el trabajo titulado: «DENEGACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE APREMIO EN RELACIÓN CON LAS MINUTAS NOTARIALES Y REGISTRALES» de D. Josep M<sup>a</sup> Fugardo Estivill, Notario, publicado en la revista “LA NOTARÍA” (nº 6 del año 2004) , y nos comenta:**

Josep M<sup>a</sup> Fugardo Estivill, Notario, realiza en este artículo un análisis del Auto de la Sección 4<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de las Palmas, de 5 de Febrero de 2004, en el que se niega la posibilidad de acudir al procedimiento de apremio para la exacción forzosa de las minutas de Notarios y Registradores, al entender que las disposiciones reglamentarias que regulan dicho procedimiento (arts 63 R.N. y 617 R.H.), aunque no vulneran el derecho a la igualdad, dada la especial naturaleza del crédito, en atención a la función que desempeñan Notarios y Registradores, sí vulneran el principio de jerarquía normativa del art 9-3º de la Constitución, así como el de reserva de ley en materia de procedimiento, previsto en el art 117-3º del Texto Constitucional; por ello, según el Auto citado, desde la entrada en vigor de la Constitución, se produjo la derogación inmediata de dichas normas reglamentarias, que no pudo renacer al amparo de la Disposición Adicional 3<sup>a</sup>- apartado 1º de la Ley 8/1989. En conclusión, la Sala rechaza la posibilidad de integrar las minutas notariales y registrales en la categoría de los títulos que llevan aparejada ejecución, a tenor de lo dispuesto en la actual LEC, aunque reconoce la posibilidad de hacerlas valer en sede de juicio monitorio, y, en todo caso, a través del correspondiente juicio declarativo ordinario.

Critica el autor esta tesis, que, además, carece de un pronunciamiento unánime en la Doctrina de las Audiencias Provinciales, ya que, a favor de la posibilidad de la utilización del procedimiento de apremio se han pronunciado las de Madrid (2001), Barcelona (1995), Toledo (1998), y Sevilla (2003), y entiende que, de admitirse la tesis contraria a la posibilidad de utilizar el procedimiento de apremio, para el cobro de las minutas notariales y registrales, más bien cabría hablar de la falta de tutela efectiva de los derechos que asisten a dichos profesionales oficiales, que verían así denegada la posibilidad de acudir a este procedimiento.

En cuanto a la falta de origen legal de las citadas normas reglamentarias, la remisión del art 63-2º del R.N. de 1944, se amparaba en el art 336 de la Ley Hipotecaria de 1909 (posterior a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881), que señalaba que “En todo caso, se podrá proceder a la exacción de dichos honorarios por la vía de apremio, pero nunca se detendrá ni negará la inscripción por falta de su pago”. Y aunque por las vicisitudes legislativas posteriores (Reformas de 1944 y 1946), dicho precepto se convirtiera en norma reglamentaria, no se trataba de una creación normativa ex novo, sino que se amparaba en una expresa previsión legal, contenida en las Leyes Hipotecarias de 1861 y 1909.

Tampoco el Tribunal Constitucional encuentra motivos para entender que se produce una falta de origen legal o discriminación en el supuesto que nos ocupa, ya que, en una Providencia de 15 de Enero de 1990, rechaza que las reclamaciones de los Aranceles supongan una desigualdad respecto a las reclamaciones de los créditos contra dichos profesionales oficiales, ya que el fundamento que



impide hablar de discriminación es que los Notarios y Registradores tienen el doble carácter de profesionales del Derecho y funcionarios públicos, no siendo irrazonable que la impugnación de sus honorarios esté sometida a una regulación específica.

Por ello, concluye el autor, que si se acepta la validez de la normativa de los arts 63 del Reglamento Notarial y 617 del Reglamento Hipotecario, y su amparo legal, y se incardina el procedimiento de su reclamación en sede del procedimiento de apremio, no cabe oponer los reparos referentes a la falta de tutela judicial por ausencia de contradicción y medios de prueba y a la ausencia de reserva de ley en materia de procedimiento.

GUILLERMO JOSE DROMANT JARQUE  
VALENCIA, ABRIL DE 2005

## SABIAS QUE....

-En 1897, H.G. Wells escribió *La guerra de los mundos*, una novela de anticipación en la que se describe la llegada de los marcianos a la Tierra provistos de un rayo mortífero que, sin embargo, no les libra de perecer a causa de las infecciones y del ataque de los animales. No suponía el autor los efectos devastadores que su obra tendría cuando fuera tocada por la mano mágica del genial Orson Welles. En 1938, éste realizó una retransmisión radiofónica de la novela con un realismo tal que cundió el pánico entre sus oyentes convencidos de la realidad del ataque de los extraterrestres.

-¿ **Se celebraron las bodas de Camacho en la ínsula Barataria?** No, pero bien podría haber sucedido, puesto que ambos son términos pertenecientes a la misma obra literaria: *Don Quijote de la Mancha*, de Miguel de Cervantes. Las primeras han quedado como sinónimos de derroche y boato, mientras que la ínsula *Barataria* designa aquel territorio imaginario en el que poder hacer realidad todas las fantasías del ser humano.

-¿ **Por qué hay chovinistas?** El término suele aludir a quien ostenta un patriotismo desmesurado o incluso un compromiso exagerado ante cualquier causa, sea ésta política o no. Y se utiliza esta palabra en memoria del francés Nicolás Chauvin, que era un señor tan devoto de Napoleón Bonaparte que sus halagos y adjetivos le hacían quedar en ridículo en las tertulias de la época. Un poco de mesura suele venir bien para (casi) todo.

¿ **Por qué hay descontentos?** Éste es el nombre que recibieron los nobles que en los Países Bajos, en época de dominación española, se enfrentaron a Guillermo de Orange debido a su desacuerdo con el calvinismo. Así las cosas, se situaron junto a las tropas del duque de Alencon y decidieron que, entre el calvinismo de los Orange y el catolicismo de Felipe II, preferían a este último.



## SECCION HUMOR

---

Nos ha llegado hasta el correo electrónico de nuestra Revista el siguiente relato en tono de humor que a continuación transcribimos:

### PRINCIPIOS CIENTÍFICOS APLICABLES A LA VIDA REAL

#### MATEMÁTICAS DE LA PAREJA

- Hombre inteligente + Mujer inteligente = ROMANCE
- Hombre inteligente + Mujer tonta= AVENTURA
- Hombre tonto + Mujer inteligente = MATRIMONIO
- Hombre tonto + Mujer tonto = EMBARAZO

#### ARITMÉTICA DE OFICINA

- Jefe inteligente + Empleado inteligente = BENEFICIO
- Jefe inteligente + Empleado tonto = PRODUCCIÓN
- Jefe tonto + Empleado inteligente = ASCENSO
- Jefe tonto + Empleado tonto = HORAS EXTRAS.

#### ALGORITMO DE LAS COMPRAS

- Un hombre pagará 2´83 Euros por un objeto de 1´83 Euros, que necesita.
- Una mujer pagará 1´83 Euros por un objeto de 2´83 Euros, que no necesita..

#### ECUACIONES Y ESTADÍSTICAS GENERALES.

- Una mujer se preocupa por el futuro ... hasta que encuentra marido.
- Un hombre nunca se preocupa por el futuro ... hasta que encuentra mujer.
- Un triunfador es ... un hombre que gana más dinero de lo que puede gastar su mujer.
- Una triunfadora es ... la mujer que encuentra a ese hombre.



## ECUACIONES DE LA FELICIDAD

- Para ser feliz con un hombre tienen que entenderle mucho y quererle un poquito
- Para ser feliz con una mujer, tienes que quererla una barbaridad y no intentar entenderla.

## PARADOJA DE LA LONGEVIDAD

- Los hombres casados viven más que los solteros, pero están mucho más dispuestos a morir.

## DINÁMICA DE LOS CAMBIOS

- Una mujer se casa con un hombre esperando que cambiará, pero no lo hace.
- Un hombre se casa con una mujer esperando que no cambie, pero sí lo hace.

## TÉCNICAS DE DISCUSIÓN

- Una mujer siempre tiene la última palabra en una discusión.
- Cualquier cosa que el hombre diga después de eso es el comienzo de una nueva discusión.

## PRINCIPIO DE ACCIÓN Y REACCIÓN APLICABLE A LO DE: "¿CUÁNDO TE VAS A CASAR?"

- Mis tías solían acercarse a mí en las bodas, dándome golpecitos en las costillas y diciendo:  
"¿serás tú el siguiente?..."  
Dejaron de hacerlo cuando yo empecé a hacer lo mismo en los funerales.



### RESEÑA LEGISLATIVA (BOE del 1 al 15 de Junio de 2005 )

#### DISPOSICIONES ESTATALES

##### SEGURIDAD SOCIAL

ORDEN TAS/1562/2005, de 25 de mayo (BOE 1/06), por la que se establecen normas para la aplicación y desarrollo del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, aprobado por el RD 1415/2004, de 11 de junio.

##### TRIBUNAL SUPREMO

SENTENCIA de 31 de marzo de 2004 (BOE 3/06), de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se declara la validez del artículo 54.8 del Reglamento del Impuesto

sobre Sucesiones y Donaciones, aprobado por el RD 1629/1991, de 8 de noviembre, por estar ajustado a derecho.

##### REGLAMENTO REGISTRO-MERCANTIL

REAL DECRETO 685/2005, de 10 de junio (BOE 11/06), sobre publicidad de resoluciones concursales y por el que se modifica el Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el RD 1784/1996, de 19 de julio, en materia de publicidad registral de las resoluciones concursales.

#### DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

##### GALICIA-RECURSO DE CASACIÓN

LEY 5/2005, de 25 de abril (BOE 7/06), reguladora del recurso de casación en materia de derecho civil de Galicia



**Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana**