

# LUNES

CUATRO TREINTA



**Revista de asuntos registrales**

**Año XVIII - Núm.407 - 2ª quincena, diciembre, 2005**



# sumario

Nº 407 .2ª Quincena de Diciembre, 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  
Plaza de la Reina nº5  
46003 - Valencia  
Tfno.: 96.353.27.65  
FAX: 96.352.19.96  
[cuatrotreinta@hotmail.com](mailto:cuatrotreinta@hotmail.com)

Depósito legal: V-1212-1988



**CASOS** ..... 2



**RESOLUCIONES** ..... 5



**SENTENCIAS** ..... 10



**NOS ESCRIBE: LOS NUEVOS PLANES  
URBANÍSTICOS** por Pedro Fandos .... 15



**DICTAMENES DE LA COMISIÓN** ..... 32



**CRIFTOGRAMA** ..... 41



**LÓGICA** ..... 42



**RESEÑA LEGISLATIVA** ..... 43

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

**M<sup>a</sup> Emilia Adán García.** Registradora de la Propiedad

### **INSCRIPCIÓN DE AUTO DE ADJUDICACIÓN EN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.**

Se presenta auto de adjudicación y mandamiento cancelatorio, dictados en procedimiento de ejecución hipotecaria, siendo la situación registral la siguiente:

- 1- Hipoteca, a cuyo margen hay nota de expedición de certificación para la ejecución cuyo auto se pretende inscribir.
- 2- Anotación preventiva de embargo vigente.
- 3- Modificación de la hipoteca anterior, con ampliación de la responsabilidad hipotecaria, previa cancelación parcial de la primera hipoteca, y adición de nuevos acreedores. Se trata de una hipoteca a favor de los diversos acreedores del deudor, que lo son en relación a un porcentaje de la responsabilidad hipotecaria. Al margen de esta inscripción se ha practicado nota de expedición de la certificación para la misma ejecución de la que deriva el auto.
- 4- Varias anotaciones de embargo.
- 5- Anotación de insolvencia definitiva.
- 6- Anotación de reconocimiento de la naturaleza de créditos superprivilegiados en materia laboral, de anotaciones anteriores.
- 7- Anotación de cancelación de la naturaleza de crédito superprivilegiada.
- 8- Anotación de subrogación por parte del Fondo salarial , al haber satisfecho algunas deudas salariales.
- 9- Diversas prórrogas de anotaciones de embargo.

Del auto de adjudicación y su mandamiento presentados, resulta que se ejecuta la hipoteca y su modificación, habiendo sido demandando no sólo el acreedor inicial, sino también todos los nuevos acreedores que se incorporan vía modificación de la hipoteca. Notificada la ejecución a los interventores y al resto de acreedores que han anotado su derecho, han comparecido los mismos a la ejecución.

La ejecución termina con subasta con cesión del remate a favor de terceros. En la misma se afirma que no hay sobrante, y se ordena la cancelación de las cargas posteriores con carácter genérico. Además resulta que el importe obtenido en la subasta es mayor que el reclamado por todos los conceptos.

A la vista de lo expuesto, dos cuestiones son las que principalmente se plantean:

- 1- ¿Deben cancelarse las cargas posteriores?.



2- ¿Qué pasa con el sobrante?.

1-El artículo 233 del Reglamento Hipotecario exige que se determinen en el mandamiento cancelatorio las cargas o inscripciones posteriores a la finca que se hipoteca determinándose el número o letra, el folio y tomo en el que se encuentra. Sólo se admite la cancelación genérica en relación con las anotaciones e inscripciones practicadas en fecha posterior a la de la expedición de la certificación de dominio y cargas.

Debe procederse a rectificar el mandamiento cancelatorio señalándose las cargas en los términos expresados.

2-En cuanto al sobrante hay que tener en cuenta las siguientes premisas:

- Parece que hay una discordancia entre la cantidad reclamada en el ejecutivo y la cantidad obtenida en la subasta, por lo que debe procederse a aclarar este aspecto en primer lugar. Ya que si hay sobrante debe ponerse a disposición de acreedores posteriores .

- Hay que tener en cuenta la existencia de una anotación preventiva de embargo entre la hipoteca inicial y la modificación.

- El orden de cobro, del sobrante ,debe ser :

. En primer lugar cobra el hipotecante.

. En segundo lugar cobra el anotante.

. En tercer lugar sobran los siguientes hipotecantes de la modificación.

. El resto, si lo hubiera, quedará a disposición de los posteriores.

Hay que traer a colación en este punto la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de enero de 2002 que al hablar de la ampliación de hipoteca afirma:” *La accesoriadad de la hipoteca respecto al crédito para cuya seguridad se constituyó (artículos 1.212, 1.528 y 1.857 del Código Civil y 12 y 104 de la Ley Hipotecaria), su indivisibilidad con subsistencia en tanto no se extinga totalmente esa obligación (artículos 1.860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria) y su propia y única prioridad determinada por la fecha de su inscripción (artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria) hacen que sea conceptualmente imposible distinguir diferentes partes del derecho de hipoteca y menos una prioridad distinta para cada una de ellas.*

*Estas características determinan, como ha señalado la reciente Resolución de 26 May. 2001, que no quepa admitir la utilización de una hipoteca constituida para la seguridad de un crédito para dar posteriormente cobertura real a otro, sea totalmente independiente del primero o el resultado de una ampliación del hasta entonces existente, aunque por haberse reducido la deuda garantizada cupiera en todo o parte el importe del segundo dentro de la suma de responsabilidad hipotecaria establecida en su momento. Ello supondría admitir una modalidad de hipoteca próxima a la conocida en derecho comparado como de propietario, reiteradamente rechazada por este Centro directivo como incompatible con aquellos principios de accesoriadad e indivisibilidad.”*

## **REPARCELACIÓN . PAGO EN EFECTIVO AL TITULAR DE LOS TERRENOS.**

Se presenta un documento administrativo de reparcelación en la que a determinados propietarios se les va a abonar en metálico , ya que no alcanza su derecho al aprovechamiento tipo. La peculiaridad reside en que no se les abona la totalidad del mismo, sino que una parte del precio se aplaza para su pago.



No obstante esta singularidad, no hay problema para inscribir, al existir acuerdo, y haberse aceptado esta forma de pago. Ahora bien, debe hacerse constar la circunstancia del aplazamiento en el cuerpo de la inscripción extensa.

Se entiende aplicable el artículo 11.1 del **Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística**

## **LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES EN CONVENIO REGULADOR APROBADO JUDICIALMENTE.**

En el convenio regulador derivado de un divorcio, se aprueba un convenio regulador en el que se adjudica a la esposa el único inmueble existente en el patrimonio ganancial. Ahora bien, se condiciona la liquidación a la entrega al ex marido de una determinada cantidad, una vez obtenga la financiación necesaria, así como a quedar liberado del préstamo que la grava.

No puede procederse a inscribir la adjudicación, si no se sujeta a la referida condición. En cuanto a la naturaleza de la condición, algunos compañeros entendían que debiera ser resolutoria, mientras que la mayoría entendió que se sujetaba a condición suspensiva, dada la indeterminación de la expresión contenida en el texto del convenio.

## **PROPIEDAD HORIZONTAL. AMPLIACIÓN DEL GARAJE.**

Tres edificios que están rodeados de jardín, y que se construyeron formando lo que hoy sería un complejo inmobiliario, deciden ampliar sus garajes añadiendo el subsuelo existente bajo el suelo destinado a jardín.

Tras la desafectación y delimitación del subsuelo que se añade, comparecen los propietarios en escritura pública, y tratan de reorganizar el garaje, compareciendo determinados vecinos como vendedores y otros como compradores, pero sin determinar la correspondencia entre ellos.

No puede admitirse, porque debe saberse qué vende cada uno y en qué participación se integra, a los efectos del necesario arrastre de cargas, y porque de otro modo no hay objeto cierto de compraventa.

## **CUESTIONES PRÁCTICAS.**

- 1- Un poder, por el hecho de ser general, no le exime de exigir que se salve la autocontratación.
- 2- Embargados los derechos hereditarios, y adjudicados los mismos a un tercero, el auto de adjudicación ha de ser objeto de anotación preventiva de derecho hereditario, no de inscripción.
- 3- La transformación de una sociedad anónima en sociedad limitada, cuando se solicita expresamente, deberá hacerse constar por nota marginal.



**SUSANA JUSTE, ANA M<sup>a</sup> SABATER, FRANCISCO MOLINA Y PEDRO FANDOS** (Registradores de la Propiedad)

**R. 16 Y 20 DE JULIO DE 2005**

**(BOE 20-10-05)**

**R. 19 DE JULIO Y 2 DE**

**AGOSTO DE 2005**

**(BOE 19-10-05)**

### **R.M. S.A CIERRE REGISTRAL**

Practicado el cierre registral de una sociedad mercantil, se presenta en el Registro Mercantil una certificación del órgano de administración de dicha sociedad, en la que se expresa que las cuentas no fueron aprobadas por no haber sido formuladas por el propio órgano de administración.

El Registrador deniega la apertura por haberse presentado fuera del plazo de un año que establece el Reglamento del Registro Mercantil.

La DGRN revoca la nota del calificador, por entender que tal certificación puede presentarse «en cualquier momento».

(Ana M<sup>a</sup> Sabater)

---

**R. 27,27,28,28,29 Y 30 DE**

**JULIO 2005**

**(BOE 19-10-05)**

**R. 28 DE JULIO 2005**

**R. 14 DE SEPTIEMBRE 2005**

**(BOE 20-10-05)**

**R.13,14, 14 ,14 ,15 ,15 ,15, 17 Y**

**17 DE SEPTIEMBRE 2005**

**(BOE 21-10-05)**

### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO**

Se solicita la inmatriculación por título público de una serie de fincas rústicas aportando la siguiente documentación:

- Como título previo acreditativo del dominio, escritura de venta de la sociedad A a favor de la sociedad B, de fecha 23 de noviembre de 2004.

- Como título traslativo escritura de venta de la sociedad B a favor de C, de fecha 1 de diciembre de 2004.

El Registrador suspende la inmatriculación, por la proximidad en el tiempo de otorgamiento de ambas escrituras y por la particularidad de que la sociedad A que, según el título previo era dueña y vendía la finca, y la sociedad C que al final la compra y solicita a su favor la inmatriculación, están representadas por el mismo administrador único. Tampoco se presentó certificación catastral descriptiva y gráfica.

La DGRN confirma la nota: en materia de inmatriculación por título público, que está tan facilitada por nuestra legislación es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al solo efecto de conseguir tal inmatriculación, circunstancia relevante en un caso como el presente en el que la sociedad que primero transmitió tiene como administrador único la misma persona que ostenta la misma cualidad respecto de la adquisición final.

También confirma la necesidad de que se acompañe certificación catastral coincidente, sin la cual no se inmatriculará ninguna finca.

(Susana Juste)

---

## **R. 2 DE SEPTIEMBRE DE 2005 (BOE 19-10-05)**

### **HIPOTECA. AMPLIACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD SUB CONDITIONE. PACTOS INSCRIBIBLES**

El mismo día, y ante el mismo Notario, se suscribe una póliza de crédito, y se constituye hipoteca en garantía de las obligaciones que de aquélla surjan. Se fija un importe máximo de responsabilidad por principal, y otros importes por intereses ordinarios y de demora, costas, gastos, y suplidos, pactando que, sin perjuicio de la inmediata eficacia de la constitución de la hipoteca por el importe que se indica, la cantidad asegurada puede ampliarse, en la cuantía que la escritura detalla, al cumpli-

miento de una serie de condiciones. El Registrador se opone a inscribir ese pacto de posible ampliación condicionada de la cuantía de la responsabilidad hipotecaria. Añade que, de ser admisible, lo pactado sólo eleva a *conditio facti* lo que es una *conditio iuris*. Se suspenden además otros determinados pactos, relativos al vencimiento anticipado por impago de deudas distintas de la principal garantizada, administración y posesión interina, segundas copias con eficacia ejecutiva, remisión a documentos que se acompañan, venta extrajudicial, y sumisión a fuero judicial.

La DG, partiendo de la teoría del *numerus apertus* de derechos reales y la autonomía de la voluntad, admite, a priori, que la hipoteca voluntaria se sujete a condición o plazo, dentro de los límites que impone el ordenamiento (justificación suficiente, precisa determinación de los contornos del derecho, libertad del tráfico). En el caso, la condición suspensiva no afecta a la hipoteca en su integridad, sino específicamente a la posibilidad de aumento de la responsabilidad asegurada, habiendo quedado previamente delimitado con total precisión el crédito que se garantiza. Si es posible que la hipoteca asegure sólo parte del crédito, lo será también que quepa la ampliación a la totalidad del mismo, condicionadamente, condición que habrá de constar registralmente para tener eficacia erga omnes, de modo que no hay gravamen potencial, sino uno existente y real, pero cuya eficacia está modalizada. Es más, si resulta posible posponer la hipoteca actual a una de futura constitución, no puede haber obstáculo a la inscribibilidad del pacto discutido, máximo cuando en este caso no habrá titulares de derechos intermedios que hayan de con-

sentir el eventual perjuicio que se les pueda irrogar.

Conditio pendet, el acreedor tiene las facultades de conservación y disposición de su derecho, pero como la garantía es parcial, si media un tercer poseedor, sólo detraerá del precio de remate, en caso de ejecución, el importe garantizado, y podrá aquel alzar la carga abonando esa misma cantidad, aunque quede parcialmente insatisfecho el crédito.

Conditio existit, la garantía alcanza, en perjuicio de tercero, y con el rango que le confiere la inscripción, la totalidad del crédito.

En cuanto a las condiciones en sí mismas, la primera es que el crédito no esté totalmente amortizado y no se haya otorgado la cancelación. Ciertamente, el impago de la deuda principal no puede ser condición suspensiva para el nacimiento de la hipoteca. Lo que ocurre es que, dividido el pago del crédito en ciertos tramos, entiende la DG que la condición no es el incumplimiento de una obligación ya exigible, sino que no se haya producido el pago anticipado llegado cierto día, dos meses antes del término fijado para la exigibilidad de la obligación garantizada. Las restantes condiciones, afectantes a la solvencia del deudor y minusvaloración del inmueble hipotecado, entiende la DG que son relevantes como para modalizar la hipoteca, y que, si bien la Ley ya contempla remedios ante tales situaciones, nada obsta a que se les dé eficacia convencionalmente, sea como causa de vencimiento anticipado, o como en este caso, como condición para ampliar el importe garantizado hipotecariamente.

Por lo que se refiere a los restantes pactos cuya inscripción se suspende, la DG proclama la inscribibilidad del pacto de vencimiento anticipado por impago de deudas que sin ser la obligación garantizada, puedan suponer un detrimento potencial del bien hipotecado, y en particular, el impago de tributos y gastos que gocen de preferencia legal sobre el crédito hipotecario; asimismo, de las estipulaciones que imponen el deber de hacer constar registralmente las futuras obras, de realizar reparaciones y actos de conservación, de notificar al acreedor las circunstancias perjudiciales para la propiedad (todos ellos pactos a cuyo incumplimiento se le da la relevancia de precipitar el vencimiento anticipado), el pacto de pago por el deudor de los gastos y tributos generados por la celebración del contrato de préstamo, inscripción de la hipoteca y de la ampliación de la responsabilidad máxima, en su caso, y el pacto que posibilita la ejecución de la hipoteca por impago de gastos, incluidos los gastos e impuestos en que se incurra por preparación y desarrollo de la ejecución, honorarios de abogados y procuradores (entendiéndolo limitado a los generados antes de la ejecución propiamente dicha). Pero se confirma el rechazo como causa de vencimiento del impago de los gastos de conservación del inmueble, como concepto claramente diferenciado del crédito garantizado, a diferencia de los anteriores, a juicio de la DG.

La DG en relación con el pacto de atribución al acreedor de la administración y posesión interina del bien hipotecado, en el que el registrador inscribe la parte relativa a la percepción de frutos y rentas por el acreedor, pero no lo tocante a su aplicación a cubrir los gastos de conservación y explotación, y sólo después, al pago del crédito, comisión de administración y otros

gastos, confirma la nota, al poder imponerse más cargas que las que prevé estrictamente el art. 690 LEC.

Se rechaza, por su intrascendencia real, y por exceder de los límites de la autonomía de la voluntad, el pacto de obtención de segundas copias con fuerza ejecutiva. En cuanto a la negativa del Registrador a inscribir pactos que remiten a documentos incorporados a la matriz, sin que el Notario de fe de su lectura y del consentimiento de las partes, entendido que se trata de una remisión a la propia póliza de crédito, no se puede confirmar el defecto, ya que consta que la tal póliza la han suscrito las mismas partes, con intervención del mismo Notario.

El Registrador suspende la inscripción del pacto de venta extrajudicial, por tratarse de una hipoteca de máximo, pacto que sin embargo admite la DG para el supuesto que en el momento de la ejecución sí sea determinable la cantidad por la que se vaya a despachar aquella.

Y, finalmente, la estipulación de sumisión a fuero no puede tener acceso registral, en cuanto a acciones reales, por el carácter imperativo de la norma procesal, y en cuanto a las personales, por su intrascendencia real.

(Francisco Molina)

---

**R. 7 DE SEPTIEMBRE DE 2005  
(BOE 19-10-05)**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA  
DE DEMANDA. TRACTO  
SUCESIVO INDEFENSIÓN.**

Se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda sobre determinada finca, por ser su titular registral persona distinta del demandado. La DG no estima el recurso y confirma la nota.

(Pedro Fandos)

---

**R. 8 DE SEPTIEMBRE DE 2005  
(BOE 19-10-05)**

**TRADICIÓN INSTRUMENTAL**

Se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de varias fincas registrales, por falta de entrega de la posesión de las fincas vendidas, ya que se ha pactado la entrega de la posesión a un hecho posterior no dependiente de la voluntad de las partes, cual es su calificación como urbanas. La DG estima el recurso y revoca la nota, pues, cuando el artículo 1462 CC exceptúa de la tradición instrumental el pacto en contrario, no se refiere al pacto excluyente del traspaso posesorio material de la cosa, sino al acuerdo impeditivo del hecho traditorio, pues la escritura pública puede equivaler a la entrega, a los efectos de tener por realizada la tradición dominical, aun cuando no provoque el traspaso posesorio.

(Pedro Fandos)

---

**R. 10 DE SEPTIEMBRE DE  
2005  
(BOE 19-10-05)**

**CANCELACIÓN DE  
HIPOTECA**

Se deniega la práctica de una cancelación de hipoteca, instada por mandamiento judicial, por entender el Registrador que para cancelarla es necesaria o escritura pública en que preste su consentimiento el acreedor hipotecario, por haber sido pagado el crédito, o sentencia firme recaída en procedimiento declarativo entablado contra él. La DG desestima el recurso y confirma la nota.

(Pedro Fandos)

---

**R. 12 Y 13 DE SEPTIEMBRE  
DE 2005  
(BOE 21-10-05)**

**RECURSO GUBERNATIVO.  
NOTIFICACIÓN AL NOTARIO.  
POR MEDIOS TELEMÁTICOS.  
PODERES.**

Presentada escritura de compraventa, el Registrador suspende su despacho por considerar insuficiente la expresión de facultades representativas del apoderado del comprador. Se trata de un apoderado designado por un administrador social, y solicita el Registrador que se acrediten los datos de nombramiento e inscripción del cargo del tal administrador. La nota de calificación se notifica por correo al presentante, y por vía telemática al Notario autorizante, que recurre.

- En cuanto al juicio de suficiencia de las facultades representativas la DG no aporta ninguna novedad, y reproduce íntegramente el contenido de las resoluciones que se están dictando sobre la materia, con sus argumentos - el Registrador debe atender exclusivamente a lo que derive del título y del Registro, sin poder solicitar que se aporten más documentos, y el Notario cumple sobradamente con su deber si se limita a identificar el título del que deriva la representación, datos de inscripción, en su caso (no en el presente, ya que se trata de un poder especial), y manifestación de que, a su juicio, las facultades atribuidas son suficientes para el otorgamiento de que se trate. Por lo que se refiere a la notificación, en el caso, el Notario recurrente alega no haber sido notificado, pero el hecho mismo de interponer recurso sana el posible defecto formal, ya que implica tener pleno conocimiento en tiempo de la calificación. Pero la relevancia que la notificación tiene, a los efectos del cómputo de plazos de impugnación y de solicitud de calificación por Registrador sustituto, así como de prórroga del asiento de presentación, lleva a la DG a recordar que, fuera del caso de presentación telemática del documento, con firma electrónica avanzada del Notario, la notificación por vía telemática sólo resulta procedente si el interesado lo ha expresado así al tiempo de la presentación, dejando constancia fehaciente de ello.

(Francisco Molina)

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

### **SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 14 DE FEBRERO DE 2005**

#### **SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADA: ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE LAS ACCIONES A NOMBRE DEL CÓNYUGE SUPÉRSTITE**

**ARTÍCULOS CITADOS: 1384 DEL  
CÓDIGO CIVIL; 66 Y 103 DE LA LEY DE  
SOCIEDADES ANÓNIMAS.**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

1º.- Mediante escritura pública de 27 de noviembre de 1987, D. A, su esposa Dª B, y los hijos comunes del matrimonio D. C, Dª D y D. E, constituyen la sociedad F, S.A., suscribiendo D. A 420 acciones de un total de 1.200 acciones al portador, representativas de capital social; 420 acciones Dª B, y el 30 por 100 restantes sus tres hijos comunes, por partes iguales.

2º.- Dª B fallece, y el cónyuge supérstite y los hijos comunes, por desavenencias fami-

liares, están inmersos en un juicio de testamentaría sobre su herencia.

3º.- El 27 de noviembre de 1995 se celebra Junta Extraordinaria de F, S.A., previa convocatoria judicial, en la que se toman los siguientes acuerdos: Primero.- Cesar en su cargo al hasta entonces Administrador D. A; Segundo.- Modificar los arts. 14 y 15 de los estatutos sociales, en el sentido de sustituir la figura del Administrador por un Consejo de Administración; Tercero.- Nombrar nuevos consejeros.- Quinto[sic].- Ejercitar la acción de responsabilidad contra el Administrador.

4º.- D. A demanda a F, S.A., solicitando la nulidad de los referidos acuerdos.

5º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima su demanda, siendo confirmado por la Audiencia Provincial en grado de apelación. La demandada interpone recurso de casación.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Se alega, en primer lugar, por la recurrente la errónea aplicación del art. 1384 C.c. para afirmar que el cónyuge supérstite es titular de las 420 acciones que suscribió y no se le puede negar el derecho de voto que de tal titularidad se desprende.



Tal interpretación se rechaza, porque dicho precepto no atribuye ninguna titularidad al cónyuge a cuyo nombre figuran las acciones de naturaleza ganancial. Es una norma de protección del tráfico, que da validez a los actos de administración o disposición del cónyuge a cuyo nombre figuren, corrigiendo así las consecuencias perturbadoras que podrían derivarse de una rígida aplicación del principio de cogestión y codisposición de bienes gananciales establecido en el art. 1375, siendo, por tanto, una excepción a éste.

Sólo se aplicará el art. 1384 cuando exista una sociedad de gananciales en funcionamiento, no cuando se haya disuelto. Una vez desaparecido el presupuesto de aplicación del art. 1384, la administración y disposición de las acciones a nombre del cónyuge superviviente sigue desde su disolución hasta su liquidación las reglas de la protección a la apariencia jurídica. Es obvio que tal protección no podría tener aplicación en este caso para afirmar que las 420 acciones a nombre del cónyuge superviviente tenían derecho a voto en la Junta de F, S.A., cuando los restantes socios de la misma, los tres hijos comunes del matrimonio, conocen la realidad, están junto con aquél, envueltos en un juicio de testamentaría sobre la herencia de su fallecida madre.

Se estima, pues, este motivo.

La segunda cuestión planteada es la validez o nulidad de los acuerdos adoptados por defecto de constitución de la propia Junta. El art. 103.1 de la Ley de Sociedades Anónimas establece que para que la Junta tanto ordinaria como extraordinaria pueda modificar los Estatutos sociales será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados, que posean al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto.

El demandante entiende que no se produjo, desde el momento en que se negó la posibilidad de votar al 70% del capital social, por lo que sólo hubieran asistido a la Junta el 30% de los accionistas con derecho a voto, situación que, necesariamente debería haber comportado la celebración de la Junta en segunda convocatoria, en la que este requisito no se exige. Frente a ello opone la sociedad demandada y recurrente que a la Junta asistió la totalidad del capital social, declarando el Presidente su válida constitución con reconocimiento unánime de los presentes; otra cuestión distinta es que a la hora de las votaciones no concordasen en el sentido del voto las 840 acciones gananciales ni en la designación de quién las pudiera representar. Es decir, se pretende deducir la validez de los acuerdos impugnados porque la Junta se constituyó válidamente, lo cual no es aceptable porque conduce a la situación extraña de que las 840 acciones no pudieron ser tenidas en cuenta en el cómputo de la votación, pero sí para aquella válida constitución. Si no computaban para lo primero, tampoco debieron computar para lo segundo. Es contradictorio que para constituir válidamente la Junta las acciones representativas del 70 por 100 del capital social tienen derecho al voto, pero cuando llega el momento de ejercerlo se le impide al que las representaba en la Junta.

Por todo ello el motivo se desestima.

La estimación del motivo primero no da lugar a la casación de la sentencia de la Audiencia, ya que el fallo de la misma ha de mantenerse, estimándose la demanda por otra razón, y es la de que, al estar las 840 acciones representativas del 70 por 100 del capital social de la demandada dentro de la masa patrimonial que forma la comunidad postganancial, concurría la situación prevista en el art. 66 L.S.A., debiendo designar los titulares de aquella comunidad persona en el



ejercicio de los derechos de socio de acuerdo con el art. 395 C.c. En consecuencia, el recurso de casación ha de desestimarse.

## **SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 17 DE MARZO DE 2005.**

### **ACCIÓN REIVINDICATORIA: REQUISITO DE LA IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.**

**ARTÍCULOS CITADOS: 348 DEL CÓDIGO CIVIL; 38 DE LA LEY HIPOTECARIA.**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

1º.- D. A y D. B presentan demanda contra D. C y el Banco D, solicitando que aquéllos sean declarados dueños y legítimos propietarios de las fincas X e Y, inscritas en el Registro de la Propiedad a su nombre, que se declare que dichas fincas se corresponden con las que se incorporan a los planos (de diferente superficie y linderos), y que, coincidiendo las mismas con las que tiene inscritas a su nombre el Banco D como consecuencia de la adjudicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria del art. 131 L.H. contra D. C, sea dicho Banco condenado a su entrega a los demandantes.

2º.- El Juzgado de Primera Instancia desestima íntegramente la demanda. Recurrída dicha sentencia en apelación, la Audiencia Provincial desestima el recurso. Los demandantes recurren en casación.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

El Tribunal Supremo señala que no se ha cumplido uno de los requisitos básicos para que la acción reivindicatoria pueda ser acogida y es el referente a la necesaria identificación de las fincas reclamadas, ya que se integró en el «factum» de la sentencia recurrida que no coincidían la cabida señalada a las mismas, como tampoco los linderos, presentando notoria contradicción a lo que reflejan las inscripciones registrales y el plano elaborado a instancia de los propios demandantes.

La jurisprudencia tiene declarado que la identificación de las fincas ha de concurrir de forma totalmente evidenciada para que no ofrezca duda alguna a las que se reivindican, debiendo fijarse con la debida precisión su cabida, situación y linderos, y con la cumplida probanza que son las que se refieren los títulos y los demás medios probatorios en los que los actores fundan su derecho y tal identificación exige un juicio comparativo entre la finca real y la titular. Por lo expuesto, el art. 348 C.c. no ha sido infringido.

Plantea a su vez el recurso que el art. 38 L.H. ha sido violado por el Tribunal de Instancia al no tener en cuenta que, al figurar inscritas las fincas que se reivindican, están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

El Registro de la Propiedad no está dotado de base física fehaciente, y la institución no responde de la exactitud de los datos y circunstancias de hecho, ni por consiguiente de los demás datos descriptivos de las fincas.

El art. 38 sólo establece una presunción «iuris tantum» a favor del titular registral y, por tanto, no se trata de legitimación registral totalmente plena, ya que las inscripciones registrales no dan fe de las características



físicas de los inmuebles que comprenden y prevalece la realidad extrarregistral distinta cuando resulta cumplidamente probada. La identificación no se logra con la expresión que figura en los títulos presentados en el pleito, ni con la de inscripción registral, ya que se requiere que las fincas se determinen de modo preciso sobre el terreno y por sus linderos y este requisito identificativo es esencial para que puedan prosperar cualquiera de las acciones del art. 348 C.c.

En consecuencia, se declara no haber lugar al recurso de casación.

## **SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 17 DE MARZO DE 2005**

### **SUCESIÓN: DERECHOS DEL HIJO CUYA FILIACIÓN EXTRAMATRIMONIAL RESPECTO DEL CAUSANTE HA SIDO DECLARADA TRAS SU FALLECIMIENTO, SEGÚN LA FECHA DE ÉSTE.**

**ARTÍCULOS CITADOS: 24 DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA; 134.3 EN RELACIÓN CON LOS 119 Y 131, Y 814 EN RELACIÓN CON EL 807.3 Y 842, TODOS ELLOS DEL CÓDIGO CIVIL EN SU REDACCIÓN ANTERIOR A LA REFORMA INTRODUCIDA POR LA LEY 11/1981; 939 DEL CÓDIGO CIVIL; DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA DE LA LEY 11/1981.**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

1º.- D. A presenta demanda contra los herederos de D. B, fallecido el 21 de marzo de 1976, solicitando que se declare que es hijo no matrimonial de D. B, y se rectifique en consecuencia la inscripción de nacimiento en el Registro Civil, y que se le declare heredero de los bienes quedados al fallecimiento de D. B.

2º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima íntegramente la demanda. Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial lo estima, revocando en parte la sentencia de instancia, de la que se mantiene el pronunciamiento en que se declara la filiación extramatrimonial, sin reconocimiento de derechos hereditarios. El demandante recurre en casación.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

La cuestión jurídica debatida se centra en si procede o no el reconocimiento de derechos hereditarios al demandante, declarado hijo extramatrimonial del causante, es decir, en determinar el alcance de la Disposición transitoria octava de la Ley 11/1981, de Modificación del Código Civil en materia de filiación, patria potestad y régimen económico del matrimonio, cuando dispone que las sucesiones abiertas antes de entrar en vigor esta Ley se regirán por la legislación anterior y las abiertas después, por la nueva legislación.

La jurisprudencia ha distinguido esencialmente tres supuestos de hecho con consecuencias jurídicas diferenciadas en atención a los efectos derogatorios o efectos retroactivos de la Constitución, en relación con el derecho fundamental a la no discriminación por razón de la filiación y los derechos sucesorios:



A) Sucesiones testadas o intestadas abiertas con anterioridad a la entrada en vigor de la Constitución: Se rigen por la legislación vigente en el momento de su apertura, toda vez que la Constitución no proclama una retroactividad absoluta que implicaría una ruptura del principio de seguridad jurídica, que también es un valor constitucional, ocasionando una verdadera revolución jurídica respecto a situaciones ya superadas, creando el problema de los límites de tal retroactividad destructora de situaciones consolidadas.

B) Sucesiones testadas o intestadas abiertas con posterioridad a la entrada en vigor de la Constitución, pero antes de la entrada en vigor de la Ley 11/1981: En estos casos la legislación anterior viene determinada por las normas del Código Civil vigentes antes de la reforma de 1981 que no se opongan a los mandatos constitucionales; así pues, esa legislación anterior incluye los cambios que en el contenido del Código Civil produjo la entrada en vigor de la Constitución. Porque limitar a los viejos preceptos del Código Civil, en su redacción anterior a la Constitución, la remisión contenida en la Disposición transitoria, equivaldría a sostener que esos preceptos, que los Jueces pudieron y debieron inaplicar a las sucesiones abiertas a partir de la vigencia de la Constitución, en cuanto hubieran resultado derogados por ésta, habrían recobrado su vigor por mandato del mismo legislador que los dero-

gaba expresamente para acomodar el régimen sucesorio a la Constitución y servir al principio de seguridad jurídica que ésta consagra.

C) Sucesiones testadas o intestadas abiertas con posterioridad a la entrada en vigor de la Constitución y de la Ley 11/1981: Se rigen por dicha normativa.

Por ello, en el caso presente, habiendo fallecido el causante el 21 de marzo de 1976, esto es, con anterioridad a la entrada en vigor de la Constitución Española, es manifiesto que la apertura de la sucesión y la transmisión de sus derechos se produjeron desde el mismo momento de su muerte, consolidándose y agotando una situación jurídica que entrada en vigor la Constitución no puede modificar al proscribir la discriminación de los hijos por razón del nacimiento, pues, la desaparición con la Constitución de dicha discriminación no implica que los que eran antes hijos ilegítimos del causante, fueran herederos forzosos cuando se abrió la sucesión.

Carece de sentido plantearse en este caso la consideración de hijo natural del recurrente y los derechos que como tal le reconocía la legislación anterior, por cuanto su condición de hijo no matrimonial fue declarada en primera instancia en fecha de 3 de julio de 2000.

En consecuencia, se declara no haber lugar al recurso de casación.

PEDRO FANDOS . Registrador de la Propiedad

### LOS NUEVOS PLANES URBANÍSTICOS

#### PLANTEAMIENTO

El desarrollo de las ciudades no es un fenómeno nuevo, pero está de plena actualidad por el aumento demográfico y el trasvase de habitantes del campo a la ciudad, buscando mejorar su calidad de vida.

Sin embargo, el fenómeno del desarrollo de la ciudad, es un fenómeno complejo o multidisciplinar en el que hay que interrelacionar diversas variables, pues la ciudad se desarrolla sobre un recurso natural escaso y no renovable como es el suelo, y la ordenación de la ciudad implica un conjunto de actuaciones que repercuten sobre el entorno en el que se incardina la ciudad, es decir en el medio ambiente.

El Medio Ambiente ha pasado a ser una de las cuestiones fundamentales, que se sitúa en el centro del debate sobre el desarrollo, hasta el punto de que, medio ambiente y desarrollo humano no deben verse como términos antagónicos, sino que ambos deben formar un todo indisoluble, apareciendo en el siglo XXI un nuevo enfoque para hacer compatibles la satisfacción de las necesidades humanas, actuales y futuras con el mantenimiento de los equilibrios de los sistemas biofísicos y sociales: el desarrollo sostenible, que modifica el conjunto de relaciones entre la sociedad y el medio ambiente con un sentido de perdurabilidad a largo plazo, y de responsabilidad con las generaciones futuras. Para que el desarrollo humano sea sostenible debe ser ambientalmente sano, socialmente justo y económicamente viable.

En el presente trabajo, vamos a partir de la necesaria interrelación de los campos implicados, en concreto el Derecho Medioambiental y el Urbanístico y la importante colaboración que para esa interrelación puede prestar un Registro Inmobiliario, que ponga a disposición del ciudadano, tanto la información jurídica, como la medioambiental, urbanística y la tributaria, con los efectos jurídicos que produce.



# DESARROLLO.

## 1.-EL DESARROLLO DE LAS CIUDADES EN EL SIGLO XX.

En estos momentos, la mitad de la población mundial vive en las ciudades, y para 2025 sus dos terceras partes vivirán en áreas urbanas. La organización y desarrollo de las mismas se ha hecho sin tener en cuenta las repercusiones medioambientales de la acción urbanística, desde puntos de vista exclusivamente urbanísticos y económicos, dando lugar a ciudades con una infraestructura inadecuada y que no disponen de servicios urbanos capaces de soportar el crecimiento de la población, con aparición de problemas medioambientales, tales como la contaminación del agua, del aire y la acústica, la destrucción de recursos naturales, la deforestación incontrolada que puede provocar alteraciones en el ciclo atmosférico dando lugar a etapas de inundaciones o a largas etapas de sequía.

El principio liberal de que un crecimiento económico sostenido tendría que haberse traducido en bienestar social y participación política creciente, se ha convertido en un círculo vicioso de crecimiento económico mediocre e incierto, acompañado de procesos de deterioro social y degradación ambiental sostenidos.

En las ciudades europeas, las políticas urbanas hasta hace poco tiempo, se encaminaban a fomentar la construcción, lo que conlleva una destrucción masiva de suelo y patrimonio, destruyendo la vida urbana para colocar a las personas en reductos alejados de la ciudad, en torno a un centro comercial, lo que va a generar problemas de circulación, debido a la entrada y salida diaria masiva de vehículos particulares al corazón de la ciudad, dando lugar a los tradicionales atascos de las grandes ciudades, y ello aunque cuenten con una adecuada red de transporte público.

## 2.- HACÍA EL DESARROLLO SOSTENIBLE.

### a) Un nuevo planteamiento.

Frente a este panorama, en los últimos años del siglo XX, y en los primeros del siglo XXI, se siente la necesidad de dar un nuevo paso en la materia, de caminar hacia una nueva fase en el Derecho Urbanístico y en el desarrollo de las ciudades, mas respetuoso con el medio ambiente en el cual la nueva ciudad se debe incardinar, y ello como consecuencia del reconocimiento de la función social del derecho de propiedad, que recogen diferentes textos constitucionales como el español, pues el artículo 33 de la Constitución Española dispone:

“1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.

2.La función social de estos derechos delimitará su contenido de acuerdo con las leyes.



3. Nadie podrá ser privado de sus bienes o derechos, sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo establecido por las leyes.”

La función social del derecho de propiedad en general y de la urbana en particular, significa un avance más en el concepto del derecho de propiedad que ya no puede reconducirse a ese concepto abstracto e individualista que domino los Códigos liberales del siglo XIX, en el sentido que el derecho de propiedad no debe satisfacer sólo los intereses particulares de su titular sino también a los intereses de la comunidad en general, sin perder por ello su carácter de derecho subjetivo, y ello mediante la identificación de los dos ingredientes en que debe apoyarse el concepto actual de derecho de propiedad, que son:

a) El contenido esencial del derecho de propiedad cuya identificación permite la configuración del derecho de propiedad como un auténtico derecho subjetivo, que la acción legislativa siempre deberá respetar, como lo reconoce el artículo 53.1 de la Constitución Española, y que ha sido definido por el Tribunal Constitucional Español en Sentencia de 2 de Abril de 1981, como “aquella parte del contenido del derecho que es absolutamente necesaria para que los intereses que dan vida al derecho, resulten real, concreta y efectivamente protegidos”.

b) La función social que el derecho de propiedad ha de cumplir, pues ha de ser efectiva tanto para la satisfacción de los intereses del propietario, como los de la comunidad, la cual si puede ser objeto de acción legislativa, para delimitar las facultades del propietario, comportando también en ocasiones el ejercicio de ciertas obligaciones inherentes al derecho.

Consecuencia inmediata de la función social del derecho de propiedad será su función ecológica o medioambiental, también reconocida por el artículo 45 de la Constitución Española que dispone:

“1. Todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y de conservar y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

3. Para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior, en los términos que la ley fije se establecerán sanciones penales, o en su caso, administrativas, así como la obligación de reparar el daño causado.”

Esa función social del derecho de propiedad es especialmente sensible en el ámbito inmobiliario, pues el interés general no es indiferente a la forma en que se ejercite el derecho a la propiedad inmobiliaria. El ejercicio de dicho derecho, cuyo objeto es una fracción determinada de territorio, debe realizarse con el objetivo de conseguir un



desarrollo humano sostenible, cuyo consecución es una mandato constitucional a los Poderes Públicos, como se desprende del artículo 45 citado.

Los directrices operativas del desarrollo sostenible se concretan:

1) En la utilización de los recursos naturales.

Los renovables se utilizarán a velocidad inferior a su tasa de renovación y los no renovables deben utilizarse a ritmo equivalente a la tasa de sustitución por otros recursos renovables.

2) En la emisión de residuos y contaminación.

No se puede exceder de la capacidad de asimilación y autodepuración de los ecosistemas.

3) En el establecimiento de cautelas, ante la incertidumbre de los cambios globales o de las catástrofes naturales:

a) Deben establecerse estándares mínimos de seguridad que determinen el equilibrio de los sistemas ambientales y las necesidades de la población, caso de posibles movimientos demográficos masivos.

b) Debe determinarse un capital natural crítico, que ha de tener el carácter de mínimo, insustituible y no compensable patrimonialmente.

c) Deben determinarse niveles de coexistencia racional entre actividades económicas y servicios naturales.

La cuestión medioambiental, por tanto, ha pasado de ser una cuestión de imagen, a uno de los objetivos importantes de la acción legislativa para lograr el desarrollo sostenible de cada país.

En un plano general, la importancia de la cuestión medioambiental y su protección jurídica se ha destacado:

a) Desde el punto de vista universal, el Acta de la Conferencia de Río de Janeiro, conocida como Cumbre sobre la tierra, fijó la meta en el crecimiento económico sostenido que permita mantener la integridad esencial del sistema ecológico mundial.

b) En ámbito internacional, el artículo 130 del Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea, o las recientes Directivas 2003/4 de 28 de Enero del Parlamento Europeo y del Consejo sobre el acceso del público a la información medioambiental y la 2004/35 de 21 de Abril sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación del daño medioambiental.

c) En ámbito estatal diversas Constituciones reconocen el derecho a disfrutar de un medioambiente adecuado para el desarrollo de la persona y elemento esencial para alcanzar la calidad de vida sana, así por ejemplo la Constitución Brasileña de 1988 o la Española de 1978, como ya hemos visto, o la Portuguesa de 1976.

En el campo del Derecho Urbanístico, el Plan de Acción Habitat II será un agente catalizador de acciones que mejoren el medio ambiente urbano. Una buena planificación urbana debe promover el uso óptimo de los recursos naturales, minimizando la contaminación ambiental, a pesar de las grandes concentraciones de gente.



Complementado a nivel local por la Agenda 21, que está dando impulso histórico a la puesta en marcha de procesos urbanos sostenibles, en las comunidades locales, con participación de los ciudadanos y la movilización de la sociedad civil, con el objetivo de:

- a) Conseguir que los factores demográficos ambientales y de erradicación de la pobreza se integren en las políticas planes y programas de desarrollo sostenible.
- b) Reducir las modalidades insostenibles de consumo y producción y los efectos negativos de los factores demográficos en el medio ambiente.

## **b) Los nuevos Planes Urbanísticos: El Plan sostenible.**

### *b.1) El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.*

Para posibilitar el alcance del ideal del desarrollo sostenible, previamente a la determinación de los espacios sobre los que debe desarrollarse la ciudad, habrá que determinar los espacios sobre los que no se puede desarrollar la ciudad, bajo el principio de establecer una Capital Natural Crítico, insustituible y no compensable, en atención a su alto valor ecológico, paisajístico o por sus recursos naturales, lo cual se puede lograr mediante la elaboración de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, al cual deberá adaptarse el plan de ordenación urbanístico general, obligando a la modificación de los preexistentes que se opongan al plan de ordenación de los recursos naturales.

La planificación ambiental debe centrarse en la declaración y gestión de los espacios naturales protegidos, siguiendo una técnica bifásica:

- 1) El Plan de Ordenación de los Espacios naturales, con el carácter de plan marco, que delimitará, con diversos niveles de protección, el tratamiento prioritario e integral de determinadas zonas para la conservación y recuperación de los recursos naturales y especies animales y vegetales a proteger, comportando la declaración de espacio protegido un cambio de usos del medio que generará la imposición de deberes de conservación a los propietarios de los terrenos comprendidos en dicho espacio y limitaciones en sus facultades dominicales de uso y goce, consecuencia de la función ecológica de su derecho de propiedad, en aras del interés general, generando un derecho de indemnización, solo cuando las limitaciones y deberes, afecten al contenido esencial de su derecho de propiedad.
- 2) Dicho plan marco será detallado en cada espacio natural declarado, mediante los planes rectores de uso y gestión de los mismos, que posibilitarán el objetivo deseado

Una medida para hacer más efectiva esa protección y dotar de mayor publicidad a ese plan es la inscripción obligatoria de dichas zonas a favor de la Administración pública titular del bien en el Registro de la Propiedad, que notificará a la Administración titular del espacio natural cuando se inmatriculen fincas colindantes con dichos bienes, para que pudiera ejercitar los derechos, que en su caso, pudieran corresponderles, para garantizar



la protección de esos espacios, que son los que van a asegurar que el ciclo de renovación de los recursos naturales renovables sea efectivo, en un ámbito temporal adecuado.

Esta inscripción obligatoria y la notificación a la Administración cuando se inmatriculen fincas colindantes con espacios naturales declarados, ya viene recogida en la Legislación Hipotecaria y en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas 33/2003 de 3 de Noviembre.

### *b.2) Los Planes Urbanísticos Sostenibles.*

Por tanto el Derecho Urbanístico como conjunto normativo sistematizado y presidido por los principios de subrogación real, en cuya virtud las parcelas originarias afectadas se sustituyen por las fincas de resultado, sin solución de continuidad, el de inherencia de las cargas o deberes urbanísticos que recaen directamente sobre las fincas, cualquiera que sea su titular, a quien impone un comportamiento activo, y el de equidistribución de las plusvalías generadas por la acción urbanística de los Entes Públicos, debe impregnarse también de la cuestión medioambiental en todas y cada una de las fases de la ordenación del territorio, para lograr la interrelación entre las normas medioambientales y las urbanísticas.

El Plan, quicio de la acción urbanística, debe clasificar el suelo, en urbano, urbanizable y no urbanizable, justificando cumplidamente aquellos terrenos que por razones medioambientales sea necesario o conveniente preservar del desarrollo urbano, definir los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de todo el ámbito territorial y establecer el programa de desarrollo y ejecución.

#### **a) El Estudio sobre la evaluación del impacto ambiental.**

El nuevo Plan, configurado como proyecto multidisciplinar, debe ser abierto y creativo y con los requisitos necesarios para desarrollar la máxima calidad ambiental y la mínima agresión al ecosistema, en este sentido, ya en algunas legislaciones urbanísticas, se incluye, como parte integrante del plan, un estudio sobre la evaluación del impacto ambiental, que estudia los posibles efectos que la acción urbanística tendrá sobre el ecosistema. Esta evaluación del impacto ambiental, como elemento identificador y corrector de los efectos ambientales de la futura acción urbanística, tomando en consideración también los factores demográficos de la zona territorial en la que se va a aplicar, determina una coordinación entre el Órgano Medioambiental competente y el Órgano Urbanístico actuante, y la declaración de impacto ambiental deberá ser tenida en cuenta en el Plan Urbanístico. La valoración del impacto ambiental busca no impedir sino fortalecer el proceso de desarrollo urbano, asegurando su sostenibilidad, evitando la destrucción o erosión de forma innecesaria de los recursos naturales y ambientales.

#### **b) Los Ecocriterios.**



El Plan Urbanístico, además de clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable y determinar el uso y régimen jurídico de cada parcela de terreno en concreto, debe estructurarse en una serie de ecocriterios, distribuidos en sectores de actuación como:

- 1) La gestión del agua.
- 2) La relación entre espacio circulante y espacio de circulación.
- 3) Mapas de ruido.
- 4) Gestión energética.
- 5) Recolección y reciclaje de residuos urbanos, procurando la integración de sus sistemas de recolección en el paisaje urbano .
- 6) La gestión expresa de las zonas verdes dada su escasez y la incorporación de paisaje al esquema urbano.
- 7) Y la determinación de aquellas actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, que especificará las condiciones en que deben realizarse, bajo las cuales se puede conceder su licencia, o las que no pueden realizarse de ningún modo.

Las realidades del Urbanismo y Medio Ambiente, así interrelacionados, deben a su vez relacionarse con el Registro Inmobiliario, a través del cual se puede difundir toda la información contenida en los Planes Urbanísticos:

a) Para posibilitar un conocimiento generalizado de la situación de la propiedad urbana, en sus vertiente física, jurídica, urbanística, tributaria y medioambiental con trascendencia real suministrándole información sobre las infraestructuras de comunicaciones, mapas acústicos, contaminación de suelos y de las aguas de baño e interiores, sobre los usos del territorio, o la deforestación, sin olvidar la información sobre la evaluación del impacto ambiental, mediante el acceso al Registro del Plan, a modo de finca matriz, para coordinar la realidad física y jurídica de las parcelas y a través de modernos sistemas informáticos y de bases georeferenciadas, con las adecuadas interconexiones con Ayuntamientos y Centros Catastrales. Las experiencias de colaboración entre las Administraciones locales y las encargadas de la gestión catastral con el Registro Inmobiliario, en el intercambio de información, a través de las nuevas tecnologías, resultarán altamente positivas para la consolidación de uno de los factores fundamentales de las políticas medioambientales, la participación ciudadana, que puede recibir una información completa, actualizada y con garantías de veracidad, proporcionando mayor seguridad, minimizando los costes de transacción y posibilitando una mayor implicación del ciudadano en la lucha por disfrutar de un Medio Ambiente sano y de lograr un desarrollo sostenible, es decir, el máximo beneficio con el mínimo sacrificio de recursos naturales.

A través de esos nuevos medios tecnológicos se puede conseguir la coordinación en el Registro de la Propiedad de la realidad física de la finca, incluyendo la medioambiental, con su realidad jurídica, con lo que la fe pública registral se puede extender también a los datos de hecho de la finca.



El ciudadano podrá acceder a esa información a través de la ortofoto y la base gráfica registral de la finca, donde se va a estratificar la información en diferentes capas.

b) Segundo porque la Administración necesita el auxilio colaborador del Registro Inmobiliario, en cuanto tiene por objeto las fincas, como unidades de dominio delimitadas por su pertenencia a un titular, asentadas sobre el suelo, que es el objeto principal del planeamiento.

### *b.3) La ejecución del Plan.*

a) Los Sistemas de gestión urbanística.

Esta fase de materialización de los instrumentos de planeamiento a través de los sistemas de ejecución o de gestión, constituye un elemento trascendental del fenómeno de urbanización, que debe producirse en un sistema equilibrado de intereses con soluciones jurídicas ponderadas e innovadoras.

La gestión urbanística se lleva a cabo a través de los sistemas de gestión o actuación urbanística, cuya elección se realiza en el Plan General, o posteriormente en el procedimiento de delimitación de las Unidades de Ejecución, y en ellos se determinará:

- 1) Los terrenos con finalidad pública para el municipio.
- 2) La equidistribución de beneficios y cargas.
- 3) La ejecución de las infraestructuras generales previstas.
- 4) La ejecución de las infraestructuras que posibiliten la transformación de los terrenos en solares, calles, zonas verdes.
- 5) La edificación de lo ya urbanizado.
- 6) La conservación de lo urbanizado y edificado, como última fase de la gestión.

a) Clases.

Todo ello a través de los distintos sistemas de gestión, regulados por la legislación de la Administración Urbanística competente, los cuales podemos distinguir de la siguiente manera:

- 1) Sistemas públicos, en los que la Administración, bien directamente o a través de un concesionario adquiere el protagonismo exclusivo en la gestión urbanística, a través de la transferencia coactiva de la propiedad de un particular a una Administración Pública, o a otro particular por razones de interés público y previo el pago de su valor económico, y con derecho de reversión en favor de los propietarios, en caso de incumplimiento del objetivo perseguido a través de tal transferencia coactiva. Este sistema público, debe tener carácter subsidiario, por imposibilidad de ejecución a través de otro sistema o por incumplimiento de la función social de la propiedad.



2) Sistemas privados, en que los propietarios integrados en la unidad de ejecución, con solidaridad de beneficios y cargas, adquieren el protagonismo exclusivo en la gestión urbanística de sus terrenos, limitándose la Administración a ejercer facultades fiscalizadoras pero sin tomar parte activa en el proceso.

3) Sistemas mixtos, de colaboración entre los propietarios que aportarán el suelo de cesión obligatoria y la Administración, que ejecutará las obras de urbanización repercutiendo sus costes en los propietarios. Aunque cabe que la Administración, previa selección pública, adjudique la ejecución del planeamiento a una empresa privada, el Agente Urbanizador, quien ejecutará la urbanización repercutiendo sus costes en los propietarios de quienes percibirá también una retribución en metálico o solares resultantes.

4) Junto a las actuaciones sistemáticas, podemos aludir también a las asistemáticas o aisladas sobre suelo urbano, que no suponen una auténtica transformación del suelo a través de la gradual adquisición de facultades.

a) Principios de los sistemas de gestión urbanística.

Todos los sistemas deben basarse en una serie de principios:

1) Participación de la Comunidad en las plusvalías derivadas de la actuación urbanística.

2) Contribución de los particulares a la acción Urbanística.

3) Reparto equitativo de beneficios y cargas.

4) Derecho de información de las entidades representativas de los intereses afectados por cada actuación y de los particulares.

5) Participación pública en los procesos de gestión.

6) Coordinación de la gestión urbanística con la situación registral previa, pues los sistemas de gestión deben entenderse con los titulares registrales, para que la seguridad del tráfico no quede lesionada, por lo cual, la Administración debe solicitar del Registro Inmobiliario una certificación de dominio y cargas de cada una de las fincas afectadas.

7) Prestación de la información urbanística a través del Registro Inmobiliario, tanto de la iniciación del procedimiento, como de las cargas urbanísticas que afectan a cada finca, a través de notas marginales, que permitan conocer la real situación urbanística de la finca.

a) Los sistemas de gestión urbanística y el desarrollo sostenible.

La gestión urbanística debe estar también presidida por la interrelación entre el Derecho Urbanístico y el Medioambiental, con la colaboración del Registro de la Propiedad con la Administración actuante y como instrumento de información para el particular.

Tres conceptos nos pueden ayudar a lograr esa interrelación del Derecho Urbanístico y el Derecho Medioambiental: La determinación de la Huella ecológica, la determinación de la parcela urbanística mínima sostenible, a modo de sello de calidad de la finca y la



utilización de los instrumentos de tributación ambiental en los sistemas de gestión, con la importante colaboración que en los tres campos puede prestar el Registro Inmobiliario.

#### d.1) La determinación de la huella ecológica.

En esta fase de ejecución del Planeamiento, es importantísimo conocer la dinámica de cambios del municipio, en los modos de vida, producción, consumo y distribución del espacio, lo cual es fundamental para sustituir el modelo lineal de funcionamiento en un modelo circular o cíclico, donde los recursos renovables se utilizan a una velocidad que permite su renovación y los no renovables, como el suelo, a una velocidad que permita su sustitución, para determinar la sostenibilidad del sistema, para lo cual es conveniente sustituir los indicadores de sostenibilidad basados en el sistema de cuentas nacionales, inadecuados para conocer la auténtica riqueza nacional, por indicadores de sostenibilidad adecuados sobre el uso y degradación del capital natural y de los recursos ambientales globales para posibilitar una economía sostenible y equitativa en el tiempo, haciendo que el subsistema económico se adapte como subsistema dependiente y coexista con el ecosistema global que lo contiene.

Uno de los indicadores más utilizados para medir la sostenibilidad local es el basado en la “huella ecológica” entendida como espacio biofísico productivo necesario para suministrar los recursos y absorber los residuos generados por una determinada población y su entorno.

La huella ecológica de cualquier población es el total de la tierra y del mar, ecológicamente productivos ocupados exclusivamente para producir todos los recursos consumidos y para asimilar todos los residuos generados por una población utilizando los medios tecnológicos actuales.

Pero todas las ciudades utilizan recursos naturales producidos fuera de su zona construida, lo que produce un aumento de su huella ecológica, lo cual es un fenómeno peligroso, pues los habitantes de dichas ciudades ignoran el daño medioambiental del que son responsables en los terrenos distantes, y por tanto carecen de motivación para reducirlo, para cuya concienciación son importantes las campañas de consumo responsable de los recursos naturales, para lograr el desarrollo sostenible, en cuya consecución han de participar la comunidad, en general y cada individuo en particular. Además esas importaciones son a menudo superiores al excedente ecológico de las distantes regiones exportadoras, cuyas bases de recursos naturales se agotan, generando a su vez más pobreza, que determina a su vez una degradación de la calidad de vida.

La huella ecológica, por tanto, mide la superficie necesaria para producir los recursos necesarios consumidos por un ciudadano medio de una determinada comunidad, y la necesaria para absorber los residuos que genera, independientemente de su localización.

Como se calcula esa huella ecológica, resumidamente los expertos realizan los siguientes pasos:



1.- Elección de la Comunidad sobre la cual se proyecta la medición y en que período de tiempo.

2.- Determinación del consumo de la población para cubrir sus necesidades alimenticias, energéticas, de materias primas y de suelo.

3.- Determinación de la superficie necesaria para producir alimentos y materias primas, madera, productos pesqueros y determinación de la superficie ocupada por los pueblos, ciudades, viviendas, industrias y carreteras.

4.- Determinación de la energía necesaria lo que se traducirá en la superficie forestal necesaria para absorber el CO<sub>2</sub> desprendido de la quema de combustibles.

Sumando todas las superficies y dividiéndolas por el número de habitantes obtenemos la huella ecológica per cápita, y para saber si la comunidad estudiada es o no sostenible ha de determinarse la superficie productiva de que dispone. Si su ritmo de consumo produce una huella mayor que el territorio disponible, existirá un déficit ecológico, utilizando terrenos de otros lugares, o trasladando la contaminación a otras partes del planeta o con cargo a las generaciones futuras.

En líneas generales los expertos entienden que cada persona excede en un 30 % la superficie productiva que le corresponde, siendo la huella humana media de 2'85 Ha/persona, que se rebasan con creces en los países más desarrollados pero también más contaminantes, así la huella de un ciudadano norteamericano medio es de 9'6 ha/persona y la huella de Londres supera en 125 veces la superficie de su región de referencia.

Por tanto los Planes Urbanísticos y los sistemas de gestión para ser sostenibles deben minimizar en la medida de lo posible esa huella ecológica, imponiendo determinadas modulaciones en los indicadores de la sostenibilidad, para alcanzar la proporción ideal entre recursos utilizados y recursos renovados.

Para ello, una de las fases del sistema de ejecución del Plan, cualquiera que sea el elegido, debiera ser la determinación de la huella ecológica que va a generar la acción urbanística que se pretende desarrollar, que podría hacerse constar en los asientos registrales, para que el ciudadano conozca si la finca se asienta en una comunidad con un desarrollo sostenible o no, lo cual va a repercutir en una mayor o menor calidad de vida.

Y en aquellas Comunidades con una huella ecológica excesiva, su conocimiento, a través de los asientos registrales, puede determinar una mayor implicación en su reducción del titular registral, realizando las inversiones necesarias, para invertir la tendencia de un uso insostenible de los recursos naturales, como complemento de la acción pública.

Ello implicaría la realización de mediciones periódicas, en períodos de tiempo a determinar por el legislador, en las comunidades concretas, para comprobar si la evolución de esa huella ecológica tiende hacia el objetivo final del desarrollo sostenible.



2) La determinación de la parcela urbanística sostenible mínima, como sello de calidad de la finca.

Los sistemas de actuación urbanística, siguiendo el principio de minimización de la huella ecológica y superando el concepto de parcela urbanística mínima, también deben definir la parcela urbanística sostenible mínima, que es aquella que dispone de una superficie mínima que posibilite un aprovechamiento económico y ecológico sostenible, cuya declaración por la Administración podrá constar en los asientos registrales del Registro Inmobiliario para completar la información económico-ambiental de la parcela sostenible.

La parcela urbanística sostenible además de contar con acceso a la vía pública pavimentada y a servicios urbanos de suministro de energía eléctrica, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos establecidos por el planeamiento, deberá contar también con:

- Un adecuado plan de gestión del agua utilizable que garantice el ahorro, suministro suficiente y buen estado del recurso, basado en la gestión integral y conjunta de aguas superficiales y subterráneas y en la recuperación completa de costes, permitiendo su depuración y reciclaje, mediante el adecuado sistema de distribución y recolección.
- Un sistema de utilización racional de los recursos energéticos renovables existentes, que favorezca la reducción de su consumo y la posibilidad de su renovación.
- Un sistema de recolección de los residuos, que fomente la reducción de su producción, su reutilización, su posible aprovechamiento energético y en última instancia su eliminación, con previsión de zonas de recogida selectiva, que en lo posible se integren en el paisaje urbano, ecoparques y zonas de tratamiento especializado de dichos residuos.
- Un adecuado mapa acústico para los usos a desarrollar en las parcelas sostenibles, que permita conservar y mejorar la calidad de vida adecuada en las mismas, según los usos que se realicen.
- Un adecuado sistema de conexiones verdes que garanticen la integración de la parcela en el ecosistema en la que se incardina.
- Un adecuado plan de emisiones, que determine los niveles adecuados para la conservación y mejora de la calidad de vida según los usos que hayan de realizarse en la parcela.

La parcela que reúna todos estos requisitos será calificada como sostenible, lo que se hará constar en su historial, como sello de calidad de la finca, concedido por el Registro Inmobiliario y determinará que todas las actuaciones posteriores que se desarrollen sobre la misma deberá velar por el mantenimiento de esas condiciones de viabilidad, lo que será tenido en cuenta por la Administración al otorgar las correspondientes licencias, y por los Registradores de la Propiedad para garantizar la veracidad de la información suministrada y que el mantenimiento de ese sello de calidad de las parcelas calificadas como sostenibles sea real y efectivo.



El sello de calidad se presta por el Registro previa acreditación de todos los requisitos mencionados al Registrador:

- Bien mediante certificado de técnico ambiental independiente, al servicio de la institución registral, repercutiéndose el coste en el beneficiado por el aumento de valor que dicho sello genera en la finca.
- Bien por certificado de la Administración competente, a presentar como documento complementario.
- El sello de calidad de la finca concedido a parcelas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, puede hacerse constar por nota al margen de la última inscripción de dominio, a solicitud de su titular registral, en virtud de instancia privada del propietario con firma legitimada, acompañada de la certificación de técnico medioambiental independiente con firma legitimada, que acredite el cumplimiento de esos requisitos.
- Sobre las parcelas ya calificadas como sostenibles deberán desarrollarse auditorias medioambientales periódicas, a cargo de los técnicos medioambientales del Registro Inmobiliario y con la utilización de los avances tecnológicos adecuados, con que estarán dotadas las oficinas registrales para su realización, para comprobar el mantenimiento de los índices de sostenibilidad.

### 3) La utilización de los instrumentos de tributación ambiental en los sistemas de gestión.

La relación de los sistemas de gestión urbanística con los instrumentos económicos de gestión medioambiental, puede ser un instrumento muy adecuado en la consecución del desarrollo sostenible, pues, estos instrumentos económicos de tributación medioambiental, pueden determinar las tasas ordinarias de consumo de los recursos naturales, por encima de las cuales, el usuario de los recursos deberá pagar un sobreprecio por su utilización. Es decir, que los sistemas de gestión urbanística determinarían no sólo la tasa de edificabilidad de cada parcela concreta y la tasa mínima de zonas verdes a establecer en cada unidad de actuación, sino también gracias a los instrumentos económicos de tributación ambiental, la tasa máxima de consumo de agua, la tasa máxima de emisiones, la tasa máxima de utilización de los distintos recursos energéticos, la tasa máxima soportable de contaminación acústica, estableciéndose sobreprecios en caso de superación de dichas tasas máximas, y en ciertos casos como el de las emisiones y la contaminación acústica, si la superación de las tasas máximas excede de los límites legales, ello podría conllevar sanciones administrativas o incluso penales, si los hechos son constitutivos de delito ecológico. Con lo que se podría llegar incluso al embargo de esas fincas, que pudiera asegurarse mediante anotación preventiva, en virtud de mandamiento judicial, como cualquier otro embargo ordinario, si así lo prevé el legislador.

Con ello el usuario puede determinar a priori que cantidad de recursos naturales decide utilizar, y el porcentaje de sus recursos económicos a invertir, implicándose en el objetivo de conseguir un medioambiente sano.



Por ello las tasas de tributación ambiental, también deberían constar en el folio registral de la parcela, como una circunstancia más de la inscripción, como ocurre con la tasa de edificabilidad, para ofrecer la más completa información sobre la situación de la parcela sostenible, permitiendo al usuario implicarse más plenamente en la defensa del medioambiente, utilizando la cantidad justa de recursos naturales y penalizando sobre su patrimonio una sobreutilización de los mismos.

Todas estas medidas implican un esfuerzo por parte de todos los agentes que intervienen, desde el ciudadano, hasta las distintas administraciones públicas, y también para el registro Inmobiliario, que no puede permanecer ajeno a este proceso, adaptándose a los cambios que la sociedad demanda en esta faceta medioambiental, lo cual se va a traducir en una inversión de recursos tanto en la formación del capital humano en materia medioambiental, como en la constante innovación tecnológica que requiera su aplicación.

#### **4.- SISTEMA REGISTRAL.**

De lo hasta aquí expuesto se deduce que un Registro Inmobiliario eficaz, puede ser un instrumento esencial a la hora de hacer real el objetivo del desarrollo sostenible de las ciudades. De entre los distintos sistemas registrales, la experiencia demuestra que un Registro de Derechos, en que la registración produce unos efectos jurídicos, prevaleciendo respecto de tercero el contenido de los asientos, es preferible por:

1) La brevedad de tiempo con que las fincas acceden al registro, lo cual en una materia como la medioambiental, es de vital importancia, dada la trascendencia que la información puede tener en la consecución del objetivo de conseguir un desarrollo sostenible y de hacer sentir su necesidad al ciudadano.

2) El carácter reducido de los costes de transacción, dada la seguridad que proporciona el Registro, lo que facilita también esa implicación en la defensa del medio Ambiente.

3) Mayor grado de eficiencia a un coste mínimo, garantizándose la exactitud de la información ambiental, tras haber pasado por los controles de la calificación registral.

La eficacia de este Registro depende:

a) De su viabilidad económica proporcionada por los usuarios del sistema, y no por los fondos públicos del Estado, siendo sus costes proporcionados al servicio que presta y a la rapidez con que lo presta.

b) De la independencia del Registrador encargado del Registro Inmobiliario en cuestión, y de sus facultades calificadoras como guardián de la legalidad, evitando el acceso al Registro de situaciones inmobiliarias que no cumplan los requisitos legales.

El mantenimiento de su independencia y de sus facultades calificadoras se antoja esencial en un campo como el de la información medioambiental, pues el Registrador debe



cerciorarse de que la información medioambiental que va a hacer constar en los asientos registrales es veraz.

El establecimiento de un seguro que cubra el posible daño medioambiental, cuyo coste se repercutiría sobre el titular de la parcela sostenible, tiene el gran inconveniente de la elevación desmesurada del coste de la transacción, dado la gravedad del daño medioambiental en la mayor parte de los casos.

En definitiva, el Registro de la Propiedad como oficina de Información medioambiental puede prestar un importante servicio:

b) A la Administración porque con la colaboración con los Registros Inmobiliarios se va a conseguir minimizar las inexactitudes respecto al estado físico y medioambiental de la finca, que van a ayudar a su vez a intentar reducir la huella ecológica de las ciudades, uno de los objetivos de la Agenda 21, intentando controlar las posibles agresiones al medioambiente mediante el intercambio de información física y medioambiental a través de medios telemáticos.

c) Al ciudadano porque el Registro Inmobiliario se convierte en un instrumento efectivo de publicidad medioambiental de trascendencia real, veraz y dotada de la seguridad jurídica que otorga el Registro, necesaria para que el ciudadano también tome conciencia de la defensa que a nivel tanto individual como colectivo debe realizar del medioambiente, participando de manera activa en la generación de los planes y en su ejecución, para hacer más efectivo el mandato a los poderes públicos de conservación y mejora del medio ambiente.

El Registro de la Propiedad Inmobiliaria en su configuración actual reúne todos los requisitos y características, que se desprenden de la Directiva 2003/4/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 28 de Enero de 2003 relativa al acceso al público de la información medioambiental para configurarse en la Oficina de Información medioambiental, principalmente por su organización territorial y por su proximidad con el ciudadano, y porque está dotada de los medios tecnológicos necesarios para hacer frente al objetivo de acercar al público la información medioambiental.

Entre esos medios tecnológicos destaca la base gráfica registral, que permite diversificar la información sobre la finca en diversas capas o estratos, al tiempo que permite identificar también al titular jurídico de ese objeto de dominio, constituido como espacio geográfico delimitado que es la finca registral, la cual es un concepto que va más allá de la pura realidad física de la finca, pues permite dibujar sobre ella los derechos, situaciones jurídicas e informaciones que van a delimitar las facultades del derecho de dominio de la finca registral, en su completa realidad, no sólo física y jurídica, sino también, urbanística, tributaria, y sobre todo medioambiental. Esta posibilidad impensable hasta hace pocos años, hoy es posible, gracias al desarrollo de los medios tecnológicos y telemáticos, y al desarrollo del llamado Proyecto GEOBASE, que se está aplicando ya en algunos registros inmobiliarios con buenos resultados.



## CONCLUSIONES

1) El nuevo plan adaptado a la ordenación de recursos naturales, debe determinar los parámetros medioambientales y urbanísticos de la nueva ciudad, creando una ciudad compacta, abierta al medioambiente.

2) Los Planes y los Sistemas de ejecución de los mismos deben ser suministrados con información medioambiental del área urbana.

3) El Registro Inmobiliario es el instrumento de publicidad e información adecuado por su cercanía al ciudadano y su organización territorial y colaborador del Órgano Urbanístico y Ambiental en su objetivo de conseguir un desarrollo sostenible, a través del intercambio de información de la finca, jurídica, económica, urbanística, ambiental y tributaria.

4) Las políticas medioambientales efectivas son un efectivo elemento catalizador del desarrollo económico, pudiendo generar riqueza y ocupación, demandando empresas altamente especializadas y trabajos cualificados para su desarrollo.

Pedro Fandos Pons  
Registrador de la Propiedad.  
Valencia, Diciembre de 2005.

## BIBLIOGRAFÍA

-ARNAIZ EGUREN, R. “La inscripción registral de actos urbanísticos”. Marcial Pons, Madrid 2001.

-BASTIDA AGUILAR, ABRAHAM. “Experiencias relacionadas con la gestión de la protección al medio ambiente y al desarrollo sustentable.” [ababas@prodigy.net.mx](mailto:ababas@prodigy.net.mx).

-FUERTES, MERCEDES. “Urbanismo y Publicidad Registral”. Marcial Pons. Madrid 1995.



-GARCÍA GARCÍA, J.M. “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario”. Tomo V. Editorial Civitas. Madrid 1999.

-JIMÉNEZ HERRERO, LUIS. “Desarrollo sostenible: La Agenda 21”. III Conferencias sobre Medio Ambiente, Municipio y Urbanismo. Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana. Castellón. Año 2000.

-RAMÍREZ SÁNCHEZ, JESÚS M<sup>a</sup>. “Planeamiento Urbanístico y Evaluación del impacto ambiental”. Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente. Editorial Montecorvo. Madrid.

-RODRÍGUEZ-CHAVES MIMBRERO, BLANCA. “Ordenación Urbanística y Medio Ambiente. En especial, Espacios Naturales protegidos”. Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente. Editorial Montecorvo. Madrid, Junio 2001.

-SEROA DA MOTTA, RONALDO. “Tributación ambiental, macroeconomía y medioambiente en América Latina: aspectos conceptuales y el caso de Brasil”. CEPAL. ECLAC. NACIONES UNIDAS. Santiago de Chile, 2001.

-YÁNEZ VELASCO, IGOR. “Relaciones entre el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y el Urbanismo”. Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente. Editorial Montecorvo. Madrid.

-VAZQUEZ ASENJO, OSCAR. Coordinación del Registro con la realidad (relaciones entre Registro y Catastro). Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad nº 109. Madrid. Noviembre 2004.



## DICTÁMENES DE LA COMISIÓN DE CRITERIOS DE CALIFICACIÓN

---

COMISIÓN NACIONAL DE CRITERIOS DE CALIFICACIÓN

### INFORME EMITIDO EN CONTESTACIÓN A LA CONSULTA 13/2005 FORMULADA POR EL DECANATO DE MADRID RELATIVA A LAS HIPOTECAS CAMBIARIAS

#### I.- CONSIDERACION PRELIMINAR.

No existe en nuestro Derecho un tipo legal de hipoteca cambiaria. La admisión de la hipoteca en garantía de letras de cambio se realiza sobre la base que proporcionan los artículos 154 a 156 de la Ley hipotecaria que regulan particularidades de la hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador. Sin embargo, en realidad, dadas las enormes diferencias que median entre la emisión colectiva de estos títulos que es la que los preceptos indicados exclusivamente contemplan, y el libramiento singular de letras de cambio, la razón última del reconocimiento de la hipoteca garantizadora de éstas, se halla en la dicción de los artículos 1861 del Código civil y 105 de la Ley hipotecaria que admiten que pueden ser objeto de garantía hipotecaria «toda clase de obligaciones», expresión omnicomprendiva que puede y debe incluir las obligaciones cambiarias.

A partir de aquí, se ha dicho y con razón que la hipoteca cambiaria es una creación jurisprudencial. (En ocasiones se ha incluido a la «doctrina» en esta labor creativa, pero es evidente que en la formación del «tipo», únicamente cuenta lo que la jurisprudencia consagra.) De aquí se sigue una consecuencia que no debe perderse nunca de vista: el tipo «hipoteca cambiaria» es el tipo que la jurisprudencia -Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en adelante R.D.G., sujetas en su caso al control



judicial- haya establecido, o mejor aún pues la configuración no parece definitivamente zanjada establezca.

No puede por lo tanto partirse a priori de un concepto de «hipoteca cambiaria» que, respetando la textualidad de su nombre, se defina como aquélla que garantiza la obligación literosuficiente que la letra de cambio representa, porque como se ha dicho no existe tal concepto legal, de modo que tal afirmación solamente será válida si sirve para definir el modelo que la jurisprudencia ha consagrado mediante el perfilado de los supuestos que la práctica ha desarrollado. Y bien se ve que ello no es así. Uno de los elementos mas esenciales de la literalidad cambiaria es la «indicación del vencimiento» (art. 1 Ley cambiaria y del cheque, en adelante L.C.), y es sobradamente conocido que la D.G.R.N. admite (desde la R. de 31 de octubre de 1978) un vencimiento anticipado a tal indicación, aunque sea sujeto a determinadas condiciones, entre ellas que todas las letras vencidas anticipadamente se hallen en la misma mano. No es interesante discutir ahora si en este caso el objeto de la reclamación hipotecaria es la obligación cambiaria o la obligación subyacente. Lo que importa es que semejante desnaturalización de la letra de cambio no ha impedido la conservación del nombre de la hipoteca que la garantiza. Hay que insistir pues en la idea de que el contenido y la naturaleza jurídica de la «hipoteca cambiaria» serán los que las R.D.G. vengán a establecer.

Por ello, y entrando en la consulta, aunque sin pretensión de resolverla de momento, la D.G. puede considerar que la conocida como «hipoteca cambiaria» sirve para garantizar obligaciones extracambiarias. Podrá opinarse entonces que el nombre no es revelador del contenido, pero no podrá negarse la admisión de la figura así reconocida, dado que, se insiste nuevamente, no existe un tipo legal al que aquélla deba acomodarse.

## **II.- CONSIDERACIONES SOBRE LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL ANALIZADAS EN LA CONSULTA.**

### II.- 1º- R.D.G. de 8 y 9 de octubre de 2002

Como corolario de nuestra consideración preliminar, estas R. admitieron que la «hipoteca cambiaria» podía extender su cobertura a la «obligación extracambiaria de abonar interés de demora mas allá del límite del artículo 58 L.C.».

Nuevamente por tanto cabe decir que es posible que el nombre de «hipoteca cambiaria» no sea revelador de su verdadero contenido, pero no puede desde luego decirse que tal cobertura infringe el tipo legal, sencillamente porque no existe tipo legal.

Ahora bien, ¿esa multiplicidad de obligaciones cubierta por una garantía única atenta en alguna manera al tipo legal de «hipoteca» sin adjetivos -que es el único existente-, por contrariar principios básicos, como el de accesoriedad, o el de especialidad, o el de publicidad..., o cualquier otro que la norma venga a establecer?



Para contestar a esta pregunta debe analizarse la naturaleza de tal «obligación extracambiaria» y su aptitud para venir a ser garantizada por la misma hipoteca que garantiza la obligación que podemos llamar «principal»: la letra de cambio.

Ninguna duda cabe acerca de que tal obligación no es una obligación cambiaria que sujete como tal a todos los que pongan su firma en la letra. (Ni siquiera aun cuando se hiciera constar en el cuerpo de ésta como «mención facultativa», según contempla el art. 2 in fine L.C., aún cuando éste es un aspecto que no debe desarrollarse aquí). Tampoco cabe ninguna duda de que se trata de una «obligación accesoria», esto es, necesita del incumplimiento de una obligación principal para que surja como tal.

La D.G. nos dice que esta obligación «aunque accesoria de la cambiaria, no tiene este carácter, no deriva directamente de la propia letra, sino del negocio que motiva su emisión, el cual servirá de fundamento o causa jurídica de su exigibilidad...». Por lo tanto la tentación inmediata es establecer una correlación lógica entre el carácter «extracambiario» de la obligación y el negocio subyacente.

Ahora bien, el entendimiento de que la obligación extracambiaria de pago de intereses de demora es una obligación accesoria derivada de la obligación subyacente, tendría enormes consecuencias para la hipoteca. Porque en tal caso, en la inscripción de ésta debiera reflejarse tal obligación, como publicidad obligada para la garantía de su obligación accesoria, y ello conllevaría una dualidad de obligaciones y por ende de hipotecas. La primera, cambiaria constituida a favor del tenedor presente o futuro del título, y de circulación por tanto extrarregistral (art. 150 L.H.). La segunda, ordinaria si se quiere, en garantía del acreedor de la relación subyacente, y de circulación por tanto registral (art. 149 L.H.). Dualidad de obligaciones, dualidad de titulares y dualidad de hipotecas que deben tratarse y desarrollarse como tales.

No procede aquí intentar ese desarrollo, porque en seguida se comprende que tal planteamiento es ilógico.

Debemos retroceder hacia atrás para detenernos en la afirmación de la D.G. de que nos hallamos ante una obligación «accesoria» de la cambiaria, y también en la de que el titular activo de tal obligación es el «tomador» de la letra, no el acreedor compareciente a establecerla. El hecho de que tal obligación tenga su fundamento en el negocio que motiva la emisión de la letra, no quiere decir que tal negocio sea su «principal». En realidad tal negocio no es mayor «causa» para tal obligación secundaria que la que de por sí representa para la principal incardinada en la letra misma. La relación subyacente justifica la creación de los títulos de pago, y si se quiere justifica la imposición de una nueva obligación para el caso en que éstos no sean atendidos, pero de aquí no se sigue que esta última forme parte de aquélla relación. En un sentido mas preciso, el fundamento de tal nueva obligación se halla en el principio de «autonomía de la voluntad» (art. 1255 C.c.) que permite a las partes el establecer que el impago de una letra de cambio genere para el contratante incumplidor la sanción de abonar una cantidad por la demora; lo que las partes ya no pueden establecer



es que tal obligación revista el carácter de «cambiaria», porque ello contradiría a la Ley que es uno de los límites de aquella autonomía, según el citado precepto del Código establece.

Por lo tanto debe entenderse que nos hallamos ante una obligación accesoria de la letra de cambio, porque es el impago de ésta el que genera el nacimiento de aquélla; es de naturaleza extracambiaria porque solo afecta al contratante que la estableció con independencia y al margen de las razones de su firma en la letra; pero el titular de la misma es el mismo tomador de la letra, pues a éste corresponde la obligación principal.

(Obviamente que cabe la posibilidad de que la obligación de pago de demora se establezca exclusivamente en beneficio del contratante en la escritura de constitución de hipoteca como tal, es decir, no en su calidad de tenedor, aunque la práctica demuestra que esto nunca se hace así. Desde luego, la referencia sin más al devengo de demora para el caso de impago de la letra, implica sin ningún género de duda que tal devengo se produce a favor de quien sea tenedor de aquélla en el momento del impago. No puede entenderse que el supuesto en que a la obligación cambiaria se añada una específica obligación indemnizatoria a favor de un sujeto distinto al titular de aquélla, sea el mismo contemplado por aquellas Resoluciones de la D.G. Hay que rechazar por tanto que tal posibilidad haya obtenido el visto bueno para la inscripción. Y todo apunta a que ésta no será posible, al menos como si de una sola hipoteca se tratara. Existe una dualidad de obligaciones, cuyo contenido y titulares son distintos, por lo que deberán constituirse hipotecas distintas para su garantía, cuya relación de rango entre sí habrá de esclarecerse. Mas aún, el rechazo a tal figura hipotecaria podría encontrar su justificación en la dificultad de atisbar la causa de una obligación indemnizatoria en beneficio de quien no ha padecido daño alguno como es el primer tenedor endosante (que por principio no ha recuperado por vía de regreso la letra impagada). Resulta en último extremo ciertamente inútil imaginar las circunstancias de un supuesto que en la práctica no se presenta por su propia irracionalidad. Tan absurdo como pensar que el negocio complejo establecido implica una relación de estabilidad con el cocontratante que impide la circulación de la letra. Debe por lo tanto prestarse atención exclusiva al supuesto contemplado por las Resoluciones de la D.G. estudiadas, en que la «obligación» -letra de cambio- es reforzada por la previsión de una cláusula penal en caso de incumplimiento, en forma de «interés de demora», obligación accesoria cuyo beneficiario no puede ser otro que el de aquélla obligación principal.)

En conclusión, siendo la obligación de pago de un interés de demora una obligación accesoria de la letra de cambio que nace cuando ésta se impaga y circula por tanto a su compás, la D.G. ha estimado, en el ámbito de su competencia, que puede venir cubierta por la misma hipoteca que a ésta garantiza.

Si bien se mira tal planteamiento no genera dificultad alguna en la vida de la garantía. La única peculiaridad que habrá de destacarse es que el acreedor -tenedor o endosatario final del título- deberá incluir siempre en la demanda de su reclamación hipotecaria al deudor de la obligación accesoria -contratante- si quiere resarcirse de ésta. Lo que no parece tarea difícil puesto que por lo general será el mismo librado-aceptante. Ningún



problema se plantea respecto del hipotecante que debió consentir el pacto o respecto del tercer poseedor que se lo encontró inscrito. El título ejecutivo en todo caso vendrá conformado por las letras de cambio y por la escritura pública en que se pactó la obligación accesoria (no como prueba de su «cesión» sino como prueba de su existencia).

En el caso de que se ejercite una pura acción cambiaria no podrá reclamarse el contenido económico que tal obligación atribuye y deberá conformarse el acreedor con el que le concede el art. 58 L.C.

Así pues el problema que puede plantearse es una cuestión que debe considerarse, si a la práctica se atiende, de laboratorio, aunque acaso haya de tener su trascendencia: el tenedor ejercita su acción hipotecaria contra un obligado cambiario, que no está sujeto al pacto extracambiario de pago de demora agravada.

El supuesto en principio parece perfectamente posible ya que la hipoteca garantiza el pago objetivo de la letra, no el cumplimiento por un específico obligado. El art. 57 L.C. considera a los obligados cambiarios como «obligados solidarios», respecto de los que la reclamación puede hacerse «individual o conjuntamente». La L.E.C. permite que la acción cambiaria se ejercite contra uno o varios deudores (art. 820), y en cuanto a la ejecución especial respecto bienes hipotecados, la misma debe dirigirse contra el deudor e hipotecante (arts. 684 y ss.). En principio por lo tanto no parece que el Juez pueda rechazar la acción hipotecaria dirigida contra un «deudor», por el hecho de que no sean llamados los demás, específicamente el afectado por la demora agravada, aunque no debe dejar de reconocerse el carácter gratuito de la especulación.

Desde luego que la cantidad a reclamar por demora no puede exceder de la que establece el art. 58 L.C. Ello aunque el dueño de la finca sea el mismo constituyente de la hipoteca que asumió que ésta se extendiera a tal exceso. La garantía de demora aparece así como una cifra de máximo que se desglosa en dos partes: por un lado, el tope legal establecido por aquél precepto; por otro, la diferencia hasta el tipo agravado establecido por las partes para el solo caso en que la reclamación hipotecaria se dirige frente al deudor que lo pactó.

Acaso puede plantearse en este supuesto límite -mas especulativo como se ha dicho que real, pues es indudable que en la práctica totalidad de los supuestos conocidos de hipotecas cambiarias la acción se dirige contra el librado-aceptante, deudor además de la demora agravada-, si en tal caso subsistirá la hipoteca respecto de la parte de deuda, tal agravamiento, que no ha ido a la ejecución. No parece razonable pensar que deba ser así. Se trata, cuanto menos a efectos de la hipoteca, de una mera obligación accesoria que se extingue con la principal; puede decirse que después de la ejecución subsiste una cantidad impagada pero no una obligación garantizada. Por eso no puede verse que sea de aplicación el art. 127 L.H. referido al supuesto de obligaciones en el que el pago del capital o de los intereses deba hacerse en plazos diferentes. No puede el acreedor pretender que está realizando una ejecución parcial de la hipoteca al no dirigir su acción mas que contra el obligado cambiario, y no contra el deudor de la demora agravada.



## II.- 2º.- La R.D.G. de 28 de marzo de 2005.-

Esta Resolución es la que motiva la consulta. Y ciertamente es desconcertante pues después de insistir en que sigue el camino que dejaron establecido las R. de 2002, concluye respecto de la obligación accesoria que nos ocupa en que, «si bien es lícito el pacto que lo(a) establece..., por virtud de la aplicación de los artículos 1.089, 1.091, 1.108 y 1.255 del Código Civil, se halla sometido a un régimen jurídico distinto, no queda incorporado a la letra, y, en consecuencia, si se quiere garantizar con hipoteca, debe ser objeto de una hipoteca separada de la cambiaria».

Indudablemente se ha querido establecer un cambio de rumbo, cuando se rechaza ahora lo que antes se admitió. (Porque debe observarse a tenor de los Hechos que el texto de las escrituras era prácticamente idéntico en ambos casos). Ello plantea cuestiones colaterales sobre posibles cambios de criterio en la D.G. respecto de recursos gubernativos recayentes sobre los mismos supuestos, sobre la forma en que tales cambios debe manifestarse, o sobre el carácter vinculante de las R.D.G. tras la reforma del art. 327 L.H. por la Ley 24/2001. Tales cuestiones no son objeto de consulta y no son de ver aquí. En todo caso debe corresponder a la misma D.G. aclarar los términos de su cambio de criterio, no sólo por la obvia razón de ser su propia voluntad la que debe interpretar, sino porque como aquí se ha recalcado corresponde a la misma la decisión sobre el modelo de «hipoteca cambiaria» que se quiera seguir. (Y parece podrá hacerlo puesto que se conoce la existencia de recursos gubernativos respecto de Notas de calificación que han seguido su último dictado. Por lo tanto también debe entenderse que lo que aquí se diga queda a las expensas de lo que resuelva el Centro Directivo).

Limitándonos a las cuestiones prácticas que en la consulta se interesan, las palabras «hipoteca separada» que emplea la R.D.G. pueden entenderse en un doble sentido.

Como expresivas de una hipoteca distinta, que siga el distinto régimen jurídico al que está sujeto la obligación accesoria. Entenderíamos en este caso que la obligación extracambiaria de pago de intereses de demora seguiría el régimen jurídico de la relación subyacente, sería una obligación propia ajena a la cambiaria, cuyo titular sería el de aquélla (a expensas de cesión ordinaria), y necesitada por lo tanto de una garantía distinta, cuya relación con la hipoteca cambiaria habría de determinarse. Ya hemos desarrollado antes que este planteamiento no corresponde a los supuestos de hecho, y que carece de toda lógica jurídica, por lo que de hecho en la práctica no se produce.

Por lo tanto tal planteamiento debe ser rechazado. Existen además otras razones para ello. En primer lugar representaría una flagrante contradicción con las anteriores R., lo que evidentemente no es la voluntad de la D.G. que las acoge expresamente. Además significaría que Esta se excedería del contenido de la nota de calificación del registrador, para el que bastaba «la determinación separada de la garantía por la obligación de demora legal y la derivada de los pactos entre las partes», y no parece razonable pensar que la D.G. venga a agravar el contenido de la misma (v. art. 326 L.H.), cuando además no lo dice expresamente.



Por lo tanto, las palabras «hipoteca separada» deben entenderse en otro sentido que es exactamente el pretendido por el Registrador, según el texto de su nota de calificación que se ha transcrito en el párrafo anterior, cuya nota la D.G. confirma, y que responden a la verdadera naturaleza de la demora como «obligación accesoria» de la letra, aunque no participe de la naturaleza cambiaria de ésta. Debe recordarse que hay muchos precedentes en que la propia D.G. ha calificado de «hipotecas separadas» a las distintas partidas de obligaciones accesorias cubiertas por la garantía de la obligación principal. (V. por todas la Res. de 11 febrero 1998 que califica la garantía de los intereses de demora como «hipoteca especial, a modo de hipoteca de seguridad», distinta por lo tanto de la ordinaria referida al préstamo.)

En consecuencia hay que entender que a partir de ahora debe diferenciarse expresamente en la inscripción de la hipoteca lo que, como hemos visto en el último párrafo del apartado anterior, podría deducirse por lógica legal en todo caso. Debe distinguirse por lo tanto en la escritura para ser objeto de reflejo en el asiento, la cifra de garantía por demora legal para el caso en que se ejercite puramente la obligación cambiaria (art. 58 L.C.), y la cifra de garantía por intereses voluntarios de demora para el caso en que la reclamación hipotecaria comprenda la obligación extracambiaria de su pago.

Ahora bien, en ningún caso puede pensarse que tal diferenciación conlleva la creación de una obligación separada o autónoma de pago, correspondiente a tal demora agravada, que permita al acreedor la ejecución de la hipoteca por razón de una u otra, y la pervivencia de la hipoteca respecto de la parte no ejecutada, como si del supuesto del artículo 127 L.H. se tratara. En todo caso, sólo hay una «obligación principal» susceptible de ejecución (letra de cambio), cuya práctica conlleva la extinción de la hipoteca, aunque el acreedor no esté completamente resarcido de sus derechos principales o accesorios, sea por insuficiencia de lo obtenido en la subasta, sea por una menor reclamación de sus derechos por su parte.

### III.- CONCLUSIONES.-

Sentadas las consideraciones que anteceden estamos en condiciones de responder a las preguntas consultadas:

1º.- *¿Es necesario pactar un tope de intereses ordinarios en la hipoteca cambiaria?.*

Esta cuestión debe quedar referida a los intereses devengados en caso de impago de la letra. (En cuanto a la posibilidad de pactar «intereses ordinarios» o de aplazamiento en la hipoteca cambiaria debe verse la última de las conclusiones)

A juicio de esta Comisión no es necesario ya que la fijación de la indemnización tiene un contenido legal. Si la Ley no se autodetermina, no parece que deba hacerlo el registro de la propiedad. Un tope en sí no añade mas determinación al interés, supone solamente la fijación de un máximo, de modo que lo único que puede causar es que la garantía



hipotecaria sea inferior al derecho reconocido por la Ley, lo que parece absurdo, cuando la propia Ley se abstiene de fijar un tope al tipo legal. Si el interés legal del dinero alcanzara el 30%, Dios no lo quiera, parece perfectamente razonable que la hipoteca garantice al tenedor su incremento de dos puntos, que la Ley le reconoce.

2º.- *¿La Hipoteca extracambiaria que garantiza el exceso de intereses de demora, puede tener como titular a los futuros tenedores?*

No sólo es que puede tener como titular a los futuros tenedores, sino que no puede tener otros titulares.

Es mas que discutible que el caso de que fueran otros los titulares activos de la obligación de pago de la demora -es decir, el deudor se comprometiera en todo caso con su contratante en la escritura de hipoteca en abonar a éste la demora, con independencia de la circulación de la letra-, pueda considerarse amparado por las presentes R.D.G. Esta Comisión entiende que tal configuración no debiera ser admisible. En último extremo tal «obligación indemnizatoria» debería considerarse como una obligación propia o independiente, no accesoria de la letra, y por lo tanto quedar en la escritura perfectamente determinada, y constituirse para su garantía una hipoteca ordinaria con determinación nominal de su titular y regular su relación de rango con la cambiaria.

Debe por lo tanto ser objeto de especial atención que la obligación accesoria esté constituida a favor del titular de la obligación principal (tomador).

Evidentemente la acción hipotecaria englobará en su caso dos obligaciones -principal y accesoria- cuyos títulos ejecutivos son distintos -letra de cambio y escritura pública-; ambas habrán de presentarse para el ejercicio de aquélla, pero de aquí no puede deducirse que el tomador sea «cesionario» de la obligación accesoria por título distinto del de la obligación principal (endoso). (No quiere decirse con ello que la obligación accesoria se transmita por endoso, pero sí que su titularidad va ligada a la titularidad de la letra en el momento del impago, que es precisamente el momento en que nace aquella obligación).

3º *¿Es necesario pactar la igualdad de rango?*

Evidentemente no, sencillamente porque no hay mas que una hipoteca. (Debe observarse que la obligación de pago de la demora se extinguirá cuando lo haga la letra de cambio, con independencia de las circunstancias que afecten a la relación subyacente).

4º *¿Es posible el pacto de ejecución simultánea?*

La respuesta es la misma que en el supuesto anterior: sólo hay una hipoteca, luego sólo cabe una ejecución. (Al margen de que pueda existir una pluralidad de letras, en ningún caso se puede plantear la posibilidad de una ejecución parcial de la obligación respecto de los intereses de demora que no son plazos de aquélla). Tal ejecución conlleva en todo caso la extinción total de la hipoteca, con independencia de las cantidades que por obligaciones accesorias se hubieran reclamado o percibido.



5º *¿Es admisible que la garantía de los intereses por el exceso de demora no sea una hipoteca independiente, sino un concepto independiente incorporado a una única hipoteca?*

Como se ha razonado antes la Comisión opina que ésta es la única manera de entender el criterio de la D.G.

Nada se opone a que una obligación extracambiaria sea accesoria de una cambiaria y ningún obstáculo esencial existe al hecho de que aquélla venga garantizada por la misma hipoteca que cubre ésta (como cubre igualmente otras obligaciones ajenas propiamente a la letra, como costas y gastos procesales y extraprocesales). No tiene ningún sentido pensar que tal obligación accesoria pueda ser independizada de la obligación principal, a efectos de ser asegurada por su propia hipoteca.

6º *¿Si el criterio de la citada resolución es o no aplicable a las hipotecas cambiarias que garanticen letras libradas a la vista o a un plazo desde la vista, pues del análisis conjunto del art. 58.1 y 58.6 de la L.C., parece inferirse que en estos casos la letra garantiza el interés pactado sin limitación alguna con el único requisito que el mismo conste en la letra?*

El art. 6 L.C. regula la forma en que podrán indicarse en la letra de cambio los intereses que devengará la cantidad objeto del mandato de pago. Cualquiera otra forma se tendrá por no escrita. Por lo tanto los intereses legalmente expresados de tal manera forman parte de la obligación cambiaria; ello quiere decir que vienen cubiertos naturalmente por la hipoteca, con los límites que del artículo 114 L.H. resultan, sin que se vean involucrados en las dificultades que se siguen de la pretensión de garantizar con esta misma obligaciones extracambiarias.

(Cuestión distinta y no objeto de consulta es la que se ha apuntado acerca de si la hipoteca cambiaria puede garantizar intereses ordinarios establecidos en la escritura de hipoteca, cuyo devengo se establece periódicamente a partir de tal escritura y hasta el momento del vencimiento de la letra garantizada, como se ve en ocasiones en la práctica. Se entiende en todo caso que no, ya que tales intereses no pueden resultar de la letra, sino a lo sumo del aplazamiento de pago que el título puede representar respecto de la obligación subyacente, por lo que como obligación propia y no accesoria de la cambiaria, debiera determinarse su existencia en los términos que el principio de especialidad exige, constituirse en su caso hipoteca separada y distinta de la cambiaria, cuyo titular sería el acreedor contratante, y cuya transmisión no seguiría al título, sino que sería necesaria la cesión mediante escritura pública de la que se de conocimiento al deudor y se inscriba (art. 139 L.H.), debiéndose además aclarar su relación de rango con la hipoteca cambiaria). Sin perjuicio claro está de que la D.G. pueda en el futuro seguir desnaturalizando el carácter cambiario de la hipoteca así llamada.

Madrid, 12 de diciembre de 2005



## CRIPTOGRAMA

CRIPTOGRAMA

Por P. Pastor

1 A	2 J	3 D		4 L	5 H	6 M	7 G	8 B		9 E	10 N		11 D	12 A	13 H		14 O	15 I	
16 C	17 F	18 A	19 H	20 N	21 M	22 E		23 C	24 B	25 M	26 J	27 D	28 O	29 I	30 A		31 J	32 F	33 E
	34 H	35 I	36 B	37 G	38 P	39 F	40 C		41 K	42 O		43 H	44 N		45 E	46 J	47 I	48 G	49 O
	50 F	51 I	52 L	53 E	54 N		55 D	56 N	57 L		58 B	59 P	60 J		61 O		62 M	63 K	
64 F	65 B	66 N	67 G	68 E	69 D		70 I	71 K	72 L	73 C	74 B	75 E	76 O	77 G		78 A	79 F		80 B
81 P	82 K	83 C	84 A		85 H	86 J	87 B	88 L	89 N		90 A	91 M	92 N		93 C	94 K	95 P	96 J	97 I
98 L		99 M	100 G	101 P		102 A	103 F	104 G	105 P	106 D	107 I	108 N	109 O		110 E	111 M	112 C	113 L	114 H
115 B	116 D																		

Leyendo en sentido vertical las iniciales de las palabras obtenidas aparece el nombre del autor y el título de la obra

A.-Cuerpos que se adaptan a la forma de la cavidad que los contiene.....	90	102	1	12	18	78	84	30
B.-Instrumentar para orquesta.....	8	24	58	65	74	87	36	115 80
C.-Estanque que se suele hacer en los jardines para tener peces.....	23	73	40	112	83	93	16	
D.-Representación gráfica y simbólica de cosas inmateriales.....	106	116	11	27	3	55	69	
E.-Deshace, arruina y asola una cosa material.....	22	33	45	68	75	53	9	110
F.-Hagan fuerza contra una cosa para moverla, sostenerla o rechazarla.....	39	17	64	32	50	79	103	
G.-Pertenciente o relativo a la vega.....	104	37	7	48	100	67	77	
H.-Raíz y tronco de una familia o linaje.....	13	19	43	34	114	85	5	
I.-Cargo de quien dirige el negocio en una empresa mercantil.....	47	97	107	51	35	70	15	29
J.-Acción y efecto de extraer el agua de un dique, mina, embarcación, etc.....	86	26	96	46	31	2	60	
K.-Que tiene manchas o impurezas.....	41	71	82	63	94			
L.-Romas, sin punta.....	57	72	4	113	52	88	98	
M.-Familias, pueblos o personas que andan vagando sin domicilio fijo.....	6	25	62	91	99	21	111	
N.-(Med.) Estrechez o estrechamiento de un orificio o conducto.....	44	54	20	66	108	10	92	56 89
O.-Proposición que afirma una verdad demostrable.....	76	42	109	28	49	14	61	
P.-Cerrar un conducto con algo que lo obstruya.....	81	95	101	59	105	38		

**SOLUCIÓN EN LA PÁGINA 45**



### LA BARAJA ESPAÑOLA

En una mesa hay cuatro cartas en fila:

- 1.-El caballo esá a la derceha de los bastos.
  - 2.-Las copas están mas lejos de las espadas que las espadas de los bastos.
  - 3.-El rey está más cerca del as que el caballo del rey.
  - 4.Las espadas, más cerca de las copas que los oros de las espadas.
  - 5.-El as está mas lejos del rey que el rey de la sota.
- ¿Cuáles son los cuatro naipes y en qué orden se encuentran?.

LA SOLUCIÓN SALDRA EN LA REVISTA DE FEBRERO



### SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA REVISTA 406

#### -COMIENDO EN EL RESTAURANTE.

La mujer de Dionisio.

Siguiendo el sentido de las agujas del reloj, la colocación es la siguiente: Armando, mujer de Dionisio, Basilio, mujer de Armando, Carlos, mujer de Basilio, Dionisio y mujer de Carlos.



### RESEÑA LEGISLATIVA (BOE del 15 al 31 de Marzo de 2005 )

#### DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

##### COMUNIDAD VALENCIANA - TASAS

DECRETO LEGISLATIVO 1/2005, de 25 de febrero (DOGV 22/03), del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas de la Generalitat.

##### BALEARES - PATRIMONIO HISTÓ- RICO

LEY 1/2005, de 3 de marzo (BOE 30/03), de reforma de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Illes Balears.

#### SABIA QUE...

-Luis III de Portugal regentó su país técnicamente durante 20 minutos. Éste es el tiempo que duró su agonía a causa de una herida mortal, minutos después de que su padre fuese asesinado de un disparo.

-Freud aprendió a hablar español sólo para poder leer *El Quijote*.

-Mozart murió justo en el instante que sonaba la última campanada de las doce de media noche.

-El compositor ruso Sergei Prokofiev compuso la ópera *El gigante* a los siete años de edad y utilizó sólo las teclas blancas.

-El Papa Juan Pablo fue guardameta de un equipo de fútbol polaco llamado Woytila.

-Hacia 1929, la banda del Al Capone, en Chicago, recaudaba al año 60 millones de dólares del negocio del alcohol y 45 millones del juego ilegal.



**Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana**