

# BIBLIOGRAFIA

MORELL-CAMPUZANO.—*Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, por J. Morell y Terry, Registrador de la Propiedad. Segunda edición, corregida y adicionada por D. Fernando Campuzano y Horma, Registrador de la Propiedad. Tomo I, artículos 1.º al 5.º. Tomo II, artículos 6.º al 41. *Biblioteca jurídica de autores españoles y extranjeros*, vols. XIX y XX. Madrid, Editorial Reus, S. A.

Pocos años después del en que nuestro ilustre compañero el Sr. Morell y Terry publicó su obra *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, que, como sucesora de la de los Sres. Galindo y Escosura, nos sirve a diario, con carácter de insustituible, de consulta y guía, se empezó a notar la necesidad de remozarla y completarla. Y no porque el éxito haya dejado de coronar los esfuerzos, nunca bastante destacados, del que fué nuestro querido compañero, ya que la edición de que hablamos supone con relación a su precedente un avance considerable en cuanto al método expositivo, aplicación de la jurisprudencia, exposición de doctrina, desarrollo de principios nuevos en el régimen inmobiliario, procedentes de otras legislaciones y que pugnan por abrirse paso en la nuestra, profundidad y tino de apreciación, labor verdaderamente benedictina de acopio y aportación de toda clase de datos legislativos, todo lo que procede y es de aplicación en el género doctrinal y práctico a que la obra pertenece, sino porque, aunque no extensas, ha habido reformas de legislación, impuestas unas por necesidades más o menos reales y sentidas del momento social, justificadas otras por la natural trayectoria que en la atmósfera en que vivimos desarrollan líneas y relieves originales; se han presentado problemas nuevos,

casos varios sobre los que se pronuncian los jurisconsultos, y que resuelve muchas veces de modo disconforme la jurisprudencia; existían lagunas y vacíos, interpretaciones que, por lo casuísticas, estaban necesitadas de revisión, de contraste entre unas y otras para que, después de un estudio detenido y serio, se nos presente una opción bien documentada y con las máximas garantías de acierto en su aplicación.

Otro compañero, D. Fernando Campuzano y Horma, que desde que recibió el espaldarazo de aptitud para pertenecer a nuestra carrera, ha dedicado su poderosa actividad y su clarísima inteligencia a este género de estudios, acometió, con todo el brío de su juventud, con toda su excelsa voluntad, con la autoridad y conocimientos que proporciona una preparación constante y una labor de maestro, la tarea verdaderamente ardua y difícil de poner al día la obra del Sr. Morell y Terry.

Van publicados ya—y bastan y aun sobran para nuestro objeto—los dos primeros tomos, y en ellos el Sr. Campuzano, respetando el plan seguido en la obra de Morell y la orientación doctrinal y hermenéutica que le dió su autor, ha logrado modernizar y completar la tarea de su predecesor. Así podemos observar que para el mejor manejo y más fácil estudio, se añaden en forma sintética, a continuación de cada artículo de la ley Hipotecaria que lo requiere, las concordancias con otros de la misma, su Reglamento y demás leyes pertinentes y relacionadas, con más los precedentes del mismo artículo, sobre el que viene a seguida el comentario, a ratos original y desde luego fundamentado con la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección, todo seleccionado, servido con una prosa limpia y correcta.

Había en la obra de Morell tesis inciertas, apuntes iniciados, dudas y problemas que quedaban sin solución, vacilando su autor antes de sentar una afirmación comprometedora, rígida, dogmática, siempre expuesta. Campuzano ataca todos o casi todos estos problemas y otros planteados por la práctica, por la jurisprudencia y por los programas de oposiciones, e intenta resolverlos, sin esquivarlos, cual podría hacerlo, dándoles una solución que podrá o no ser la definitiva—faltan muchos pasos que dar antes de que algunos problemas hipotecarios la tengan indiscutible—, pero que ni es superficial, ni carece de sólido fundamento, ni puede

tildarse por falta de una investigación de tipo moderno en perfecta consonancia con la misión que se ha impuesto y que con éxito verdaderamente grande ha llevado a feliz término.

En el tomo segundo se recogen las novedades legislativas referentes al Catastro, Consejo Superior Ferroviario, tracto sucesivo, Apéndice foral de Aragón, Estatutos provincial y municipal. Decreto sobre redención de foros y otras más, que hacen sea necesaria esta obra a todo aquel a quien acucie el natural deseo de hallarse al corriente del actual movimiento legislativo.

Pero no se ha limitado a esto, con ser mucho, el trabajo de Campuzano, sino que al encontrarse con reformas como la reciente, tan discutida por su importancia y tan temida por sus consecuencias, del artículo 41 de la ley Hipotecaria, se enfrenta con ella y acomete su estudio, desde su precedente el artículo 15 de la ley de 21 de Abril de 1909, con la interpretación que mereció adicionada con la jurisprudencia recaída, hasta llegar al momento actual, en que su reforma suscita comentarios y provoca críticas de D. Jerónimo González y de los Sres. Mon Pascual, Navarro Carbonell y López de Haro, las que son recogidas y comentadas, para terminar sustentando un criterio propio, de un indiscutible mérito por la sagacidad observadora que dedica a todos los componentes, a los factores todos que es preciso reunir y rumiar antes de pronunciarse sobre problema tan interesante, tan complejo y tan definitivamente influyente en la marcha futura de nuestra Institución.

Recomendamos la lectura de este Comentario, que ocupa las páginas 797 y siguientes del segundo tomo. Ella convencerá mejor que cuanto pudiéramos añadir aquí de que Campuzano no sólo se halla capacitado para remozar y completar la obra de Morell, sino que posee preparación bastante, capacidad sobrada, méritos propios y vuelo suficiente para actuar como comentarista, atento no ya a la finalidad práctica que necesitamos los que hemos de aplicar las disposiciones legales, sino también a la labor científica de investigación, indispensable en una obra doctrinal de la altura de la que nos ocupa.

Hasta ahora podría serles permitido a los que no conocieran la ya extensa y fundamental labor de Campuzano, el dudar de la suerte que pudieran correr los *Comentarios* del inolvidable Morell y Terry. En lo sucesivo, todos los que lean lo que indicado queda,

tienen elementos sobrados de juicio para esperar que en nada desmerezca de la de su antecesor la tarea del ilustre hipotecarista don Fernando Campuzano y Horma.

---

Hemos dejado pasar el tiempo, más del debido, a los méritos e importancia de la obra de Campuzano, acaso no el necesario para que nuestra limitada inteligencia se hallase en condiciones de poder pronunciarse sobre ella, sin dedicar a su autor el tributo debido de publicidad y agradecimiento, cumpliendo el encargo que recibimos de la Dirección de esta REVISTA.

Sirvan para ello estas líneas, en las que hemos pretendido evitar, sin tener la seguridad de haberlo conseguido, el peligro, siempre inminente cuando la amistad interviene, de precipitarnos por el cauce del panegírico desdibujado, que produzca en la mente del que nos lea el recelo sobre la justeza de estas modestas observaciones.

LUIS R. LUESO.

Registrador de la Propiedad

SÁNCHEZ JIMÉNEZ (ROBERTO).—*El riesgo imprevisible en la vida del Derecho privado*.—87 páginas. Editorial Caro Raggio. Madrid.

No es la intención del autor explicar lo que el riesgo imprevisible es y significa dentro del Derecho público ni cómo nació la doctrina formada por las imperiosas reclamaciones de un estado de hecho surgido a consecuencia de la situación anormal y violenta creada por la guerra, a quienes habían contratado sin contar con la posibilidad de tal acontecimiento. Este estudio se desenvuelve dentro del campo de Derecho privado y aun en el dominio estricto de esta materia, no le parece oportuno al Sr. Sánchez Jiménez reproducir las consideraciones de orden general, ya muy sabidas, que se han vertido sobre la nueva construcción.

Su trabajo tiene dos partes:

En la primera, de índole técnica, se intenta fundar la esencia

del riesgo imprevisible en la conformación interna de los contratos, y muy especialmente de algún tipo de contratos.

En la segunda, se busca la aplicación práctica de la fórmula a la vida jurídica y en concreto a ciertas manifestaciones de la misma.

En la vida del contrato, la doctrina ha consagrado casi unánimemente una atención delicadísima y especial al momento de su formación, de tal manera, que se ha creado una copiosa fuente de estudio exclusivamente dedicada al examen del papel de la voluntad individual y a los efectos de las declaraciones hechas por los contratantes.

La declaración de voluntad contractual emitida válidamente y recogida del mismo modo por el contratante opuesto, liga obligatoriamente a quien la emitió. Pero el punto verdaderamente difícil está en determinar concretamente la extensión de la obligación. No es lo mismo decir que liga a lo declarado o a lo querido por el contratante, o a todas las consecuencias que se deriven de lo declarado o querido, o simplemente a las consecuencias necesarias o a las normales.

La obligación puede nacer para ser ejecutada de modo completo e instantáneo o para tener una vida larga con sucesivos cumplimientos parciales. La obligación simple de entregar una cosa termina en el momento que la cosa se entregó, y normalmente el Derecho no tiene por qué volver a ocuparse de ella. Los problemas que con relación a este punto se originan, son de relativa dificultad y sencillez: o la obligación se cumple normalmente o se incumple parcial o totalmente, ya voluntariamente, ya por caso fortuito. Quien ha contratado con vista a la ejecución inmediata, presta su consentimiento sobre datos bastante seguros y con escasas contingencias. Cuando la ejecución queda en su totalidad aplazada, o cuando el contrato es susceptible de múltiples y repetidas ejecuciones parciales, la cuestión varía totalmente. La elasticidad del incumplimiento por caso fortuito o fuerza mayor no es suficiente para llenar todos los problemas que pueden surgir.

Es indudable, y en esto coincide la mayoría, que si al momento de contratar se representase ante el contratante las modificaciones que con el transcurso del tiempo habrían de sufrir el

objeto sobre que contrató y la *ratio contractualis*, la declaración de voluntad expresiva del consentimiento no sería unitaria y simple, sino múltiple y variable, adaptada a cada supuesto nuevo. No es menos indudable, que no pudiendo verificarse la representación antedicha, y siendo perturbador dentro del Derecho, que el consentimiento pueda decaer a la menor novedad surgida, la ley supone y establece la obligación en aquel punto, donde no puede decirse lógicamente que la voluntad la creó. Pero esta obligación legal, distinta de la convencional, no puede ser establecida en todo caso sin esperanza posible de redención para los contratantes. Lo sería si la causa y el objeto sólo existieran en el momento de perfección del contrato y permanecieran ajenas a todas las derivaciones de la ejecución posterior. Pero esto es inadmisibile. En el contrato de ejecución inmediata, el problema no puede normalmente presentarse. Pero en el contrato de ejecución retardada o sucesiva, la perfección no es otra cosa que el momento de acuerdo de los elementos normales, bajo circunstancias normales también. Si entre este momento y el de la ejecución o ejecuciones, muy posteriores, las circunstancias varían profundamente, el consentimiento, el objeto y la causa quedan asimismo profundamente influenciados por la variación y hay que estimar que el contrato se renueva constantemente. Porque ningún elemento puede permanecer fijo cuando las circunstancias en que se gestó cambian. Esta es la diferencia esencial entre el contrato, en el cual la ejecución sigue a la perfección, de aquellos otros en que la ejecución o ejecuciones se distancian.

He aquí, pues, cómo el autor ve el fundamento del riesgo imprevisible en el Derecho privado, basado en la propia constitución interna de aquellos contratos en que la ejecución no sigue inmediatamente a la perfección, y es claro que a medida que la ejecución o ejecuciones son más retardadas, la posibilidad del riesgo aumenta proporcionalmente. En realidad, el consentimiento prestado a condiciones actuales, no debe servir para distintas condiciones futuras. La influencia del medio jurídico, social y económico sobre el contrato, debe traducirse en una fórmula que le preste la mayor estabilidad posible, pero también la más grande flexibilidad.

La dificultad más considerable surge cuando se trata de bus-

car la fórmula para encajar dentro del Derecho el riesgo imprevisible.

Para abordar con alguna seguridad el problema de encontrar una fórmula que satisfaga, aunque sea medianamente, todas las exigencias, evitando los peligros más acusados, hay que partir de una idea concreta. Y es que el riesgo, como causa general, no se produce para uno solo de los contratantes, sino para todos. Las teorías explicativas hasta ahora enunciadas por la doctrina, no sirven sino en cuanto satisfacen esta petición.

No es que haya error en el contrato, como se aprecia en ocasiones, porque el error, si se produjo, conduce a consecuencias distintas según su entidad, consecuencias, por otra parte, determinadas en las normas actuales.

La falta de causa que también se alega lleva a otros resultados. El enriquecimiento injusto es doctrina insuficiente, si no se produce por una alteración profunda de la normalidad de los elementos del contrato y a costa del contratante opuesto, determinando paralelamente un empobrecimiento igualmente injusto. Algo semejante puede decirse de la lesión, cuando ésta no ocasiona rescisión del contrato.

Las teorías que fundan su doctrina en la cláusula *rebus sic stantibus*, el abuso del derecho o la influencia de instituciones sociales, convienen ya en el propósito de explicar el riesgo imprevisible por una causa general que afecta a los dos contratantes.

Otras doctrinas, como la del equilibrio de intereses, se funden en realidad en alguna de las anteriores. La que basa el riesgo imprevisible en la utilidad general, hace referencia tan sólo al derecho público, pero no al privado, a menos de no ampliar excesivamente el concepto de utilidad general.

El riesgo imprevisible ha de consistir, por tanto, en el acaecimiento de un hecho que afecte fundamentalmente al contrato mismo (o a los dos contratantes si se prefieren otras teorías).

Naturalmente, este hecho no será debido a la voluntad de los interesados, sino totalmente ajeno.

Finalmente, no colocará a los obligados en posición de imposibilidad absoluta de cumplir lo prometido, sino solamente dificultará de tal modo la ejecución, que, de seguirla adelante en la forma pactada primeramente, se origine un desequilibrio de inte-

reses, esto es, un empobrecimiento injusto en uno de los contratantes con un enriquecimiento injusto en otro u otros.

Del Código civil está ausente la teoría del riesgo imprevisible, como lo está también de los cuerpos de Derecho privado vigentes en los demás países.

No obstante, entre el articulado de nuestro Código hay principios suficientes para encontrar atisbos de la noción, si no siempre como *riesgo imprevisible*, sí, al menos, como *circunstancia imprevisible*.

La manera amplia en que el artículo 1.105 está redactado, daría pie a los Tribunales para construir sobre él, sin grave violencia, la doctrina del riesgo imprevisible. «Nadie responderá—dice—de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.»

Se ha hecho alguna incursión en tal artículo con motivo de riesgo imprevisible, aunque sin delimitar claramente la teoría, por las Sentencias de 13 de Enero de 1920 y 24 de Febrero de 1921, dictadas en la materia contenciosoadministrativa. En el Derecho privado, no sólo no hay movimiento favorable de la jurisprudencia, sino más bien opuesto. Ningún caso concreto se ha sometido a la resolución del Tribunal Supremo con entera precisión, pero en alguno distinto en que pudo establecer principios fundamentales que abriesen el camino, el criterio sentado no deja lugar a grandes esperanzas.

Por lo demás, dentro del articulado del Código civil se puede encontrar, como dije más atrás, algunas disposiciones que guardan relación, siquiera sea lejana en la mayor parte de los casos, con el *riesgo imprevisible*, o, al menos, con la concurrencia de *circunstancias imprevisibles*.

- A) En la compraventa (artículo 1.485).
- B) En el arrendamiento (artículo 1.575).
- C) En el mandato (artículo 1.736).
- D) En el depósito (artículo 1.776).
- E) En la fianza (artículo 1.843).
- F) En las obligaciones a plazo, en general (artículo 1.129).

El *riesgo imprevisible* encaja en algunas instituciones de Derecho privado:

- A) Suministros.



B) Arrendamientos de fincas urbanas, de fincas rústicas, de minas, de servicios, aparcería y en el arrendamiento de obras.

En resolución, el autor se ha propuesto poner de relieve estas ideas: 1.<sup>a</sup> Que el Derecho actual proporciona soluciones insuficientes para los casos de eventualidades imprevistas en el cumplimiento de los contratos. 2.<sup>a</sup> Que la fuerza mayor es inútil para aquellos supuestos en que la obligación puede cumplirse todavía, aunque empobreciéndose uno de los contratantes. 3.<sup>a</sup> Que el Derecho, como orden de equilibrio social y económico, debe tender a la supresión del azar en los contratos, procurando seguridades para el futuro. 4.<sup>a</sup> Que la norma de solución para el riesgo imprevisible, debe tener presente que el interés social y el corriente de los contratantes es el de que el contrato se ejecuta o siga ejecutándose, aunque en condiciones de equidad, y que la rescisión, como remedio violento, debe sólo quedar reducida a casos extremos. 5.<sup>a</sup> Que igualmente hay que tener presente que siendo las prestaciones de las partes, en principio, recíprocas, condicionadas y equilibradas, la alteración económica de una de ellas debe ir seguida de la alteración consiguiente en la contraprestación. 6.<sup>a</sup> Que en defecto de ley, y en presencia de un criterio rígido de los Tribunales, los contratantes deben ponerse a cubierto por sí mismos de los riesgos imprevisibles con las oportunas cláusulas contractuales.

Ha sido también finalidad del trabajo movilizar la práctica jurídica por un cauce nuevo, y este último propósito no resultará tan ambicioso como el autor indica.

LA REDACCIÓN.