

Más sobre “Nuevos tipos sociales de propiedad territorial”

PARTE SEGUNDA

NATURALEZA JURÍDICA DE LOS COTOS SOCIALES

CAPITULO PRIMERO

Los Cotos sociales, el condominio y la sociedad.

Si se adquieren las tierras del Coto en dominio pleno, sea por donación, compra o cualquier otro título, surge la figura de la propiedad colectiva de persona moral, con sus privativos lineamientos; una figura jurídica similar a la de la copropiedad, acaso mejor a la de la comunidad de bienes (1), pero solamente análoga, no idéntica, con especiales modalidades, derivadas de la peculiar naturaleza de los Cotos sociales.

(1) La determinación de la naturaleza jurídica de los Cotos sociales en el supuesto en que ahora los examinamos, reviste indudable importancia práctica, por que, mixta su esencia, participante de las notas de la sociedad y de la copropiedad, con arreglo a su naturaleza le serán aplicables unos u otros preceptos del Código civil y de las disposiciones administrativas.

El condominio—dice Clemente de Diego—siempre es consecuencia de un hecho y tiene por causa y fundamento la voluntad del constituyente, o el acuerdo de los interesados, o la imposición de la ley, o la naturaleza de la cosa, que no se presta a cómoda división. En todo caso hay que distinguir el condominio que no supone relación jurídica anterior de los condueños, de cuya relación jurídica puede considerarse parte y derivación el condominio, de aquel otro que supone e implica dicha relación jurídica fundamental preexistente. En este segundo caso se halla propiamente la comunidad de bienes;

De las diferentes doctrinas—consecuencia de los varios aspectos en que puede darse el condominio—expuestas por los autores para explicar este derecho (proindivisión con creación de personalidad o sin ella ; con división de valores o con división de cosas ; escisión de la propiedad con división de cosas y derechos ; descomposición o disolución del derecho de propiedad con distribución de acciones), las tierras constituyentes de los Cotos sociales, pudiendo participar en más o menos de unos y otros de tales caracteres, según las reglas de sus Estatutos, ostentan siempre una fisonomía más semejante a la del condominio, como base objetiva de la existencia subjetiva de una personalidad moral a que aquél da lugar ; se enlazan con el principio unitario que tiende a acercar el condominio a la idea de personalidad social.

En este sentido, por sus principios de administración unitaria (régimen de junta directiva, dirección única del cultivo en común por el capataz o encargado, obligaciones y subordinación de los socios al interés común y fin colectivo del Coto) (1), se aproxima más que a la copropiedad romana a la universitas del pueblo rey, a la Gesamuntes gentium germana, fundada en el principio de la mano común (gesamte hand), y a la idea de comunidad o (gemeinschaft) o sociedad (gesellschaft), informados en el citado principio unitario de la mano común.

Si bien en otros aspectos guarda cierto parentesco con la comunidad romana, se dan en los Cotos en modalidad especial, manifestaciones análogas en cierta parte al tipo de condominio que el Código regula.

en el primero, el condominio, por más que este nombre se aplique a los dos casos.

En el caso de comunidad hay una relación jurídica fundamental que da la norma ; hay cierta subordinación entre los sujetos que participan del dominio, y preside cierta unidad de fines al desarrollo de la institución (en la que los sujetos se ofrecen más como órganos y mediadores que en su propia sustantividad e independencia). Ejemplo: «los casos de sociedad...» Derecho civil, Madrid, cuad. 4.º, pág. 684-85.

(1) El asociado viene obligado a trabajar con interés en todos los cultivos del Coto social y en provecho del mismo y de todos los asociados, como igualmente a cooperar, secundar, ayudar y acatar las disposiciones y acuerdos de las juntas y asambleas del sindicato en beneficio e interés del mismo. Reglamento del Coto social de Craus, art. I, cap. II.

Citan los autores como formas históricas de condominio en el curso de nuestra historia económica, sistemas de comunidad agraria existentes entre uno o más pueblos o entre los habitantes de una comarca, que tienen parentesco o semejanza en cuanto a la forma de la propiedad o de la explotación con la institución de los Cotos sociales.

Así, dice Falcón, examinando los precedentes históricos del condominio, «este estado de la propiedad es muy frecuente en nuestro país, especialmente cuando se trata de predios rústicos de grande extensión, que constituyen Cotos redondos, con nombres propios, con servicios propios de aguas, pastos, etc., y en los que por todas estas circunstancias se llevan combinadas las labores, producción de cosechas y cría de ganados; la misma necesidad obliga a los dueños de estos Cotos a mantenerlos indivisos, pues divididos decrecería considerablemente la estimación de los predios, dificultando o imposibilitando la explotación (1).

El Tribunal Supremo tiene declarado que el derecho de un pueblo a disfrutar directamente cuantos aprovechamientos fuesen peculiares a determinados terrenos, al igual que otro pueblo poseedor de los mismos, y a intervenir y prestar su consentimiento a los arrendamientos de aquéllos, y percibir la parte proporcional que a prorrata le corresponda en el precio de dichos arrendamientos, constituye un verdadero condominio». (Sentencia de 22 de Junio de 1897.)

Esta declaración de la jurisprudencia acerca del condominio perteneciente en cierto modo a una personalidad rural, el pueblo el Concejo (2), de un lado, y de otro, las modernas doctrinas en que se estudian los casos de condominio con formación de persona moral, revisten gran interés para nosotros, porque nos servirán de punto de partida, de norma, para fijar la naturaleza jurídica de los Cotos sociales en sus aspectos relacionados de condominio, comunidad y sociedad.

Problemas a que han prestado atención los autores, y que,

(1) Derecho civil esp. Madrid, (1), pág. 11. De D'ego, pág. 686.

(2) Pues el pueblo como tal, en su personalidad encarnada en la persona moral del Concejo, y en relación a la de los demás pueblos copropietarios, es el que ha de prestar consentimiento para el arriendo de dichas tierras y percibir las frutos y rentas.

como dice Gianturco, reviste importancia práctica, es el de delimitar jurídicamente las figuras del condominio y la sociedad, determinando las notas constitutivas de uno y otra, y señalando los rasgos diferenciales que establezcan entre ambas la frontera divisoria.

El condominio, como estado anómalo en la propiedad, provisional y dado a discordias—*mater discordiarum*, como decía Ulipiano—, es tolerado, pero no patrocinado por el legislador, que tiende a promover la división y señala el límite máximo de su duración; la sociedad, como molde adecuado para la realización de los más diversos fines humanos, se ve patrocinada y favorecida por la legislación, que la declara duradera, como la vida de los socios, y la impulsa.

La copropiedad arranca de una relación jurídica real; la sociedad, de un vínculo personal. En consecuencia, es válida la enajenación de la cosa común, y el cessionario se coloca en la posición jurídica del cedente. No es transferible, por el contrario, la condición de socio, por ser la sociedad un contrato *intuitu personae*.

La sociedad deriva, por lo general, de un contrato; el condominio, de un quasi contrato o de un acto jurídico incidente.

La esencia de la sociedad está en la *affectio societatis*, que falta en el condominio.

La sociedad se personaliza jurídicamente y actúa en la práctica en virtud de la doctrina del órgano jurídico. El condominio se personaliza y actúa en virtud de la doctrina de la representación.

La sociedad se gobierna por el régimen de mayoría de votos; el condominio, por mayoría de intereses (1).

Esta discriminación de caracteres de la sociedad y el condominio, dista de ser satisfactoria ni delimitativa, pues hay casos, conforme es sabido, en que rasgos privativos de cada una de estas figuras se dan en una de ellas sin carácter excluyente; y casos existen en que el condominio se identifica en cierto modo con la sociedad por participación en alguna de las notas integrantes de ésta.

Algo de ello ocurre en la institución que estudiamos.

Cuando las tierras o ganados del Coto han sido adquiridas en

(1) Véase Gianturco, *Contratti speciali*. Nápoles, pág. 195 y siguientes. Manresa. Comentarios al Código civil, t. XI pág. 267 de la tercera edición.

propiedad, se da en la naturaleza de aquél un tipo mixto de sociedad-condominio, pero especial, *sui géneris*, puesto que en él, condominio y sociedad se enlazan y entrelazan en varios de sus elementos esenciales, se excluyen en otros de sus elementos privativos, y en otros órdenes, las notas peculiares de ambas figuras se esfuman para dar lugar a caracteres específicos y peculiares de los Cotos, consecuencia de su especial naturaleza.

Lo que desde luego puede afirmarse es que en los Cotos sociales de previsión tiene realidad en gran parte la doctrina de la identificación o semi-identificación entre la comunidad y la sociedad, en virtud de la cual se considera el condominio una quasi-sociedad.

Esta doctrina, de antiguo abolengo, puesto que arranca de la construcción jurídica de Pothier, que veía en la comunidad una simple manifestación de la sociedad (1), y que, no obstante, su antigüedad ha tenido todavía recientemente manifestaciones legislativas (2), no reviste gran consistencia científica; las semejanzas entre la sociedad y el condominio son más aparentes que reales, y, por el contrario, son sustanciales las diferencias.

Sin embargo, en la singular naturaleza de los Cotos sociales, parece borrarse el carácter separador del principal elemento que aparta la copropiedad de la sociedad; la idea de lucro como finalidad originaria de ésta, la *affectio societatis*, no existente en aquélla.

En efecto, la base territorial en que se asienta la institución de los Cotos sociales y de donde arranca la fuente de sus beneficios, produce una relación jurídica análoga en sus principales rasgos a la comunidad. Y en los Cotos existe, indudablemente, la idea de lucro, no en el sentido específico o técnico de éste, sino en el amplio de provecho o beneficio para los asociados miembros del Coto.

(1) *De la société*, núm. 182.

(2) En el Código civil de la Zona del Protectorado. El cap. IV del título que trata *De la sociedad*, lleva el epígrafe *De la comunidad de bienes (quasi-sociedad)*, y el art. 736 dice que «cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas, se estima constituida entre éstas, y con relación a la cosa o derecho que a todos pertenece, una comunidad o sociedad».

Y es que los Cotos, en la hipótesis en que ahora los estudiamos, de que las tierras o ganados sean de su propiedad, con la institución con que guardan más directo parentesco es con la comunidad voluntaria, la comunidad nacida de la voluntad contractual, tipo intermedio entre la sociedad y el condominio, en el cual las diferencias entre ambas figuras jurídicas se acortan, y, en cambio, las semejanzas se acentúan.

Como dice Gianturco (1), hay que tener en cuenta que sí se puede ser copropietario por virtud de la ley o del quasi-contrato, en cuyo caso cabe hablar de una *communio incidens*, independiente de la voluntad de las partes, es indudable, asimismo, que la comunidad puede nacer del contrato, y entonces nos hallamos en la figura jurídica de la comunidad voluntaria. En efecto, si dos o más personas se unen para adquirir un fundo puesto en venta, surgirá entre ellos una copropiedad, nacida íntegramente de un vínculo contractual; a este propósito, decía Ulpiano, en la Ley 31, Dig. XVII, 2, que faltando la *affection societatis*, no surge un contrato de sociedad, pero *incidimus in communione*.

La figura jurídica de los Cotos sociales cabe en estas manifestaciones de comunidad voluntaria, contractual.

Asimismo, en los Cotos se amortiguan otras diferencias entre el condominio y la sociedad, por desaparición del carácter excluyente de aquéllos.

Así, en el condominio, la ley tiende a resolver la indivisión de la cosa común y a limitar su duración, como fuente de discordias y estado inarmónico con la naturaleza y fin económico de la propiedad; pero como en los Cotos sociales esta comunidad constituye la esencia de la institución y condición para su régimen y cumplimiento de sus fines, representa el estado normal y *ad hoc* de la propiedad del Coto, y no puede ser limitada por la legislación.

Aquí se esfuma uno de los rasgos del condominio, para asemejarse a la sociedad.

Finalmente, la obligación en que está todo miembro del Coto social de contribuir al cultivo en común con su trabajo personal o con el pago en metálico del jornal que le corresponda; de labo-

(1) Pág. 177. Véase también, Ramponi, *Della comunione di proprietá o comproprietá*, Torino, 1922.

rar con interés en todos los cultivos del Coto social y en provecho del mismo y de todos los asociados; el nombramiento de un director o capataz encargado de dirigir las labores, estar al frente de los trabajadores o asociados y velar por que éstos cumplan sus cometidos; la administración del Coto por la Junta directiva elegida; la designación de un delegado que *represente* al Coto social en cuantos asuntos sea conveniente su delegación, son manifestaciones de este carácter especial mixto, de comunidad, condominio y sociedad, que revisten los Cotos de previsión cuando sus tierras son poseídas a título de dominio.

Veamos ahora su naturaleza jurídica en el caso de poseerlas por otros títulos.

CAPITULO II

Los Cotos sociales, el arrendamiento y la aparcería.

Pueden los Cotos adquirir sus tierras o ganados en arrendamiento.

Pero como el Coto social es una entidad colectiva, surge entonces la figura del arrendamiento colectivo con todas sus consecuencias jurídicas y sociales.

Es conocida la transformación importantísima que opera en la naturaleza jurídico-económica del arrendamiento, el hecho de que sus términos personales sean personas colectivas en lugar de individuales.

El arrendamiento de servicios, al devenir contrato colectivo de trabajo, no sólo se convierte en factor eficacísimo para la adecuada solución de los problemas sociales, sino también en factor político, instrumento de la iniciada transformación, mejor dicho, integración estatal, en sentido de soberanía funcional y democracia social, unidas al sentido ya existente de soberanía y democracia políticas.

En orden al arrendamiento de predios rústicos, que es lo que ahora nos interesa, su conversión en colectivo entraña no menos trascendencia.

Por virtud del arrendamiento colectivo—que en la actualidad comienza a difundirse en nuestros campos, por obra principalmen-

te de los Sindicatos—se proporcionan a braceros y colonos lotes de tierra en las condiciones más ventajosas, aumentándose a un tiempo la producción agraria y el bienestar del colono (1). A los labradores unidos a este fin por el vínculo de la asociación, el arriendo colectivo permite adquirir las tierras más productivas, resistir cánones más elevados, obtener condiciones más favorables en la locación ; realizar la venta de sus productos colectivamente, con los beneficios a ello inherentes, utilizando *ad hoc* el almacén colectivo para el depósito de aquéllos. En una palabra, el arrendamiento colectivo lleva de ventaja al arriendo individual en orden al bienestar del colono, lo que el contrato colectivo de trabajo a los antiguos contratos de adhesión, en orden al bienestar del obrero urbano.

Los Cotos sociales de previsión que posean sus tierras en arrendamiento, constituyen una forma típica de locación colectiva. Y he ahí otra manifestación de esa naturaleza múltiple y peculiar que caracteriza a los Cotos. Aquí la figura del arrendamiento presta su virtud jurídica a la finalidad de seguro social, esencia de los Cotos ; a su vez, éstos, organizándose en arrendamiento, contribuirán a afianzar y extender en España la locación agraria colectiva, hasta hoy incipiente ; y la alianza entre ambas instituciones se verifica asimismo en una forma peculiar : un sistema de trabajo en común. Los Cotos son, como dice Severino Aznar, cooperativas, mutualidades, en que no se pone dinero, sino iniciativa de empresa y trabajo.

* * *

Pueden, asimismo, adquirirse las tierras para Coto social, en aparcería y a título de derecho de superficie.

Ambos sistemas, por la importancia que revisten para la organización de los Cotos, lo mismo en el aspecto económico que en el jurídico, son acreedores a estudio especial.

(1) Véase Aznar, «La abolición del salariado», Madrid, 1921, pág. 28 ; «El sindicalismo católico» Madrid, 1920 ; De Buen, «Arrendamiento de predios rústicos», Madrid, 1921.

Los Cotos sociales y la aparcería.

Dos causas fundamentales recomiendan la eficacia de la adquisición y constitución de las tierras para Cotos en aparcería. En primer término, la naturaleza jurídica especial de este contrato, entre cuya variedad de matices (1) se destacan, como dice Waaser, los rasgos característicos del contrato de sociedad, *sui génesis*, es cierto. El carácter de colaboración entre propietario y aparcero, en la cual pueden aunarse en acción común de solidaridad económica y social la propiedad territorial, el capital y el trabajo, para la obra de la producción y mejoramiento de condición del laborante agrícola (2), por el propio esfuerzo, por su trabajo.

Esta función social, latente en la naturaleza jurídica de la aparcería, puede hallar amplio cauce para su desarrollo en la institución de los Cotos sociales de previsión.

La compenetración entre la función social de éstos y la de aquélla, constituye perspectiva halagadora para los problemas agrario-sociales españoles, factible por demás, si se tiene en cuenta la existencia vigorosa con que se desenvuelve la aparcería en el régimen agrario de la mayoría de las regiones de España, y las múltiples modalidades comarcanas que ofrece, varias de las cuales pueden emparentar directamente con la forma de producción y trabajo agrícola de los Cotos.

Una breve reseña (3) de ellas permitirá apreciar el grado de posibilidad y utilidad de aplicarla a la organización de Cotos sociales.

(1) Pueden documentarse las diversas doctrinas acerca de la naturaleza jurídica de la aparcería, en Valverde, «Derecho civil», t. III, pág. 481 y siguientes, y Casso, «El contrato de aparcería. Su importancia jurídica y social», Madrid, 1923.

(2) Como manifestación de la estabilidad y bienestar que proporciona a las clases agrícolas, se cita el hecho de existir aparcerías cultivadas desde hace más de trescientos años por las mismas familias, Oauwés, «Cours d'Economie politique», t. I, núm. 310-12.

(3) En el anterior artículo expuse algunos datos acerca del desarrollo de la aparcería en varias comarcas españolas. Aquí haré una síntesis más completa.

El contrato de plantación a medias, especie de asociación agrícola en que uno pone la tierra y otro las plantas, se halla difundiéndose—decíamos en anterior artículo—por toda la Península, desde Litera, en el Pirineo, hasta la Loma, en Andalucía, y desde Requena y Ayora, en Valencia, hasta Extremadura y la Mancha.

En todo el territorio de Jaén impere el sistema de plantación a medias. Como, generalmente, el que pone las plantas—«postor» o «criador»—es bracero, desprovisto de capital, el dueño le anticipa en calidad de reintegro una cantidad en metálico por cada una de las cuerdas o fanegas de tierra, objeto del contrato.

Criada la plantación, si el contrato se ajustó «al partir», dividen la tierra en dos mitades: elige el propietario la de su preferencia (en otras provincias se sortean), y otorga a favor del aparcero la escritura pública de cesión de la otra mitad, disminuida en la parte necesaria para reintegrarse de los anticipos de dinero y el débito por «suelos», que por falta de recursos del postor suele acumularse hasta última fecha y ser satisfecho en una porción de la mitad de tierra que corresponde al deudor, y para indemnizarse de las pérdidas en la labor, por culpa de éste. Si el contrato fué «al vender», no se parte la tierra plantada, sino que queda íntegra en poder del dueño, mediante pago por él al postor de la mitad del *precio de aquélla*, con las deducciones por concepto de anticipos, *et cetera*.

En la comarca de Andújar, actualmente, y antes en toda la de Jaén existe la forma de aparcería a *veimiento y coto*, integrada por dos factores peculiares: el *veimiento* o aprecio hecho de la mitad antes de segarla, por «fieles» del campo designados por propietario y aparcero, y el *coto*, o límite máximo de ocho fanegas para el cómputo de la renta.

Estímase beneficiosísimo, así para el plantador como para el propietario. Con el pequeño anticipo que aquél recibe para las primeras labores y el fruto obtenido en los primeros años, resiste para ir capitalizando en la heredad de su coasociado jornales perdidos, encontrándose al cabo de pocos años elevado a la dignidad de propietario, con una finca productiva, inscrita a su nombre en el Registro.

En Extremadura existe una forma análoga de aparcería, que es asimismo origen de propiedad territorial. Consiste en una sociedad

temporal entre el capital y el trabajo. El dueño de una tierra la entrega a uno o varios trabajadores, de los que cada uno se hace cargo de una parcela (una hectárea), preparándola para la producción de vides, que pone, cultiva y aprovecha en su totalidad los seis primeros años, al cabo de los cuales entrega como renta, si se quiere, de los años transcurridos, la mitad de la plantación por él hecha, y percibe como retribución de su trabajo la otra mitad de la tierra.

En su forma más compleja, asócianse en una misma tierra tres cultivos, que se escalonan y empalman: el cereal, el arbustivo y el arbóreo. El fruto y el vino ceden en beneficio del postor; pero éste abona al dueño en compensación por «los suelos» una cantidad en metálico.

Este tipo de aparcería es frecuente asimismo en la Mancha, donde la determinación de la mitad de tierra que se adjudica al postor se hace por sorteo (1).

Todos estos sistemas de aparcería al partir—en los que se hallan equilibradas las aportaciones y participación de colono y propietario—constituyen, como decía Costa, la base y el secreto de la prosperidad de muchos pueblos.

En Aragón se halla muy extendido el contrato de aparcería por el cual, una persona pone a disposición de otra, por tiempo casi siempre determinado, el uso de fincas rústicas para que, cultivándolas en las condiciones estipuladas, entregue anualmente el cessionario al cedente una cantidad proporcional de frutos, generalmente la mitad (2).

En Murcia, como estudia Ruiz Funes en reciente libro (3), se halla muy extendida la aparcería agrícola llamada terraje, en la cual, según puede hacerlo por la calidad de las tierras, por su productividad, por la variedad de los cultivos, por las condiciones económicas del aparcero, y por otras causas, se reserva el dueño de tres partes, una, de cuatro, una, de cinco, una y hasta de seis, una, con diversas combinaciones, sobre la base de las apuntadas.

(1) *Derecho consuetudinario de España*, ob. cit. t. II, pág. 340.

(2) Lafuente Pertegaz, *Contratos especiales sobre cultivo y ganadería en Aragón*. Madrid, 1916, págs. 11 y 19.

(3) *Contratos especiales sobre cultivo y ganadería en Murcia*.

El producto de la cosecha se divide en tres partes, dos para el amo y una para el colono.

Existe también lo que se llama «Medias»: el amo pone la tierra; el *mediero*, el trabajo; los gastos de plantación, abonos, recolección, etc., los hacen los dos por partes iguales, y con arreglo a este criterio de igualdad se opera la división de los beneficios.

En toda la región valenciana, existe la «cesión por plantación», por virtud de la cual, el dueño de un terreno lo cede a uno o varios labradores con obligación de plantarlo de vides por un plazo de cinco o seis años, al cabo de los cuales se divide la propiedad, quedando las dos terceras partes a favor del dueño, y el resto, para el aparcer.

La forma típica de la aparcería gallega, es—como dice Lezón (1)—la conocida con el nombre de «medias», en la cual se hace por partes iguales la distribución de las frutas entre el dueño, que contribuye con la tierra, y el colono, que lo hace con su trabajo y los abonos. En algunos casos, suministran ambos interesados las semillas; en otros, hágelo tan solo el colono. Existe también la aparcería a tercias, en que contribuye el aparcer o más, con el pago del impuesto territorial, gastos de venta, etc. Sistema idéntico a la aparcería a medias, es la *mampostería* asturiana (2) y formas análogas a las expuestas son la aparcería simple, la masovería y la clásica *rabassa morta*, vigentes en Cataluña.

No menor desarrollo tiene, especialmente en determinadas regiones, la aparcería pecuaria. Por virtud de la socsida o soscita catalana, una parte se obliga a apacentar el ganado de la otra, partiendo entre ambas los frutos y ganancias, generalmente por igual. Unas veces, se valoran las cabezas al entregarlas al pastor, y al tiempo de hacerse el reparto, el que las entregó retira ante todo, su valor, y se divide el exceso. Otras veces no se entre-

(1) *El Derecho consuetudinario en Galicia*, Madrid, 1903, págs. 103 y siguientes; Aguilera, *Derecho consuetudinario de Galicia*; García Ramos, *Arqueol. jur. cons. gallega*, 1916.

(2) Costa, «Derecho consuetudinario», ob. cit. t. II, págs. 126 y siguientes. Véase, en general sobre lo que antecede, Camacho, *Historia jurídica del cultivo y la ganadería en España*, Madrid, 1912; Moreno Calderón, *Historia jurídica de la ganadería y el cultivo en España*, Madrid, 1912; Costa (Tomás) *Historia de la ganadería en España*, Madrid, 1912.

gan estimadas las cabezas, las cuales deben conservarse, y por consiguiente, sólo se reparten los frutos. Es aparcería análoga al cheptel francés (1).

Con caracteres parecidos a la socsida, existe en Asturias la comuña (a armún o a ganancias); en Galicia la aparcería «a medias», en la cual, el dueño del ganado, como socio capitalista, hace entrega del mismo al aparcero, previo avalúo de aquél, surgiendo con relación al aparcero o socio industrial, la obligación de subvenir a la alimentación del ganado, y el derecho de utilizar éste en el cultivo y aprovechar sus productos. La distribución de ganancias e incrementos y la de pérdidas se hace a partes iguales por lo general (2).

* * *

De lo expuesto, dedúcese la posibilidad de crear en toda la Península una extensa red de cotos sociales organizados en aparcería, con arreglo a sus diversas modalidades regionales, pues la colaboración económica y participación de ganancias entre el propietario y el coto aparcero representa una situación recíprocamente beneficiosa para ambos.

Para el propietario, porque un núcleo numeroso de aparceros, un aparcero colectivo como es el Coto social, puede hacer rendir a su finca producción mucho más cuantiosa que un simple aparcero individual, aumentándose en consecuencia la escala de ganancias del propietario.

Los dueños de grandes extensiones de tierras que no quieran o no puedan cultivarlas por sí, hallan en el Coto el aparcero adecuado a la índole y extensión de su finca, problema no igualmente fácil tratándose de arrendatarios particulares.

Para los Cotos sociales, la aparcería, especialmente en el caso

(1) En el cheptel puede suceder que el rebaño pertenezca por entero a una de las partes (es el cheptel simple), y que pertenezca por mitad a los dos contratantes (cheptel a mitad). Constituyen ambas formas, como dice Planiol, un contrato de sociedad, especialmente la primera, en que una parte hace una aportación en especie y la otra, una aportación en industria, dividiéndose entre ambas el beneficio principal. Véase también Cauwés, ob. cit. t. I, números 310-12.

(2) Lezón, ob. cit. págs. 95 y siguientes,

de que el propietario aporte o anticipa en mayor o menor grado las semillas y demás elementos de cultivo, puede facilitar grandemente su creación y desarrollo.

Constituídos por el proletariado agrario—braceros y modestos labradores—que en la mayoría de los casos no contarán con capital ni medios para emprender la explotación, mediante la aparcería les será posible formar Coto social con escasa aportación de medios, o con la sola aportación de su trabajo personal.

Merced a las múltiples combinaciones jurídico-económicas en que puede organizarse la aparcería, cabe en el supuesto a que aludimos, de que no dispongan de capital inicial de explotación, estipular que el dueño no sólo aportará los medios necesarios para comenzar la explotación del Coto, sino que continuará en dicha aportación hasta que hayan adquirido incremento las labores, compensándole después el Coto con participación más elevada en las ganancias de producción, y otros beneficios, como el pago de los impuestos territoriales, el transporte de los productos que le correspondan hasta el lugar de venta, a cargo del Coto.

Puede suceder que los labradores que formen Coto dispongan de recursos, merced a proporcionárselos los Sindicatos, o por otra causa. En tal supuesto, por virtud de la aparcería a medias u otra forma semejante, cabe enlazar el interés y posibilidades de los Cotos con los del propietario que no deseé contribuir sino con la tierra.

Como se ve, en los dos supuestos en que puede darse la situación de los Cotos y la de los propietarios de tierras, el contrato de aparcería permite vincular a unos y otros en íntima colaboración productora, ligando al interés colectivo de los Cotos aparceros el particular de los propietarios.

En las provincias de intenso desarrollo pecuario, recibirá éste poderoso impulso con la creación (en aparcería) de Cotos ganaderos de previsión amén de los beneficios que el desarrollo de los seguros sociales habrá de reportar a los pequeños propietarios y proletarios ganaderos, y en general, a todo este numeroso grupo del agro español.

Además, esas formas mixtas de aparcería agro-pecuaria, como la comuña y demás indicadas y aquellas en que el contrato ganadero constituye accesorio de un arrendamiento o aparcería territoriales,

aplicadas a los Cotos puede contribuir grandemente—aparte de sus efectos sociales—, a resolver el problema del acomodamiento y enlace entre la economía y régimen jurídico agrario y el pecuario, perenne problema en todo el curso de nuestra historia económica, y cuya solución constituye todavía en la actualidad una de las mayores necesidades para el progreso de la agricultura española y de nuestro derecho agrario.

Agréguese a lo expuesto, que la aparcería, como institución vivida y actual en toda la Península, consustancial a la economía y régimen jurídico-agrícola de las comarcas españolas, puede ser adaptada y aplicada a la organización de los Cotos con mayores probabilidades de éxito que instituciones sin vida real o con escasa vida, que hubiera que introducir o aclimatar previamente.

En este concepto, el contrato de aparcería, como molde jurídico de los Cotos, ofrece mayores ventajas prácticas que el derecho de superficie para la rápida implantación de aquéllos, porque seguramente por esta causa será preferido a él por nuestros labradores.

En 1905, conforme es sabido, se presentó a las Cortes un proyecto de ley regulador de la aparcería, inspirado en más acertados principios que el paradógico y antinómico artículo 1.579 del Código civil, los cuales han tenido posteriormente una importante derivación legislativa en los artículos del Código civil de la zona del Protectorado, reglamentando el derecho de aparcería (1), que habrá que tener en cuenta para su futura regulación.

No llegó a aprobarse el citado proyecto de ley, que, según se declara en el preámbulo, hallábase informado en el propósito de

(1) En su artículo 499 preceptúa que «el arrendamiento de predios rústicos por aparcería, o sea el pacto de dividir los frutos o productos en proporción convenida entre el arrendador y el arrendatario, se regirá por las estipulaciones de las partes, y en su defecto, por las reglas de esta sección (la del arrendamiento de fincas rústicas) y por la costumbre local». En el 705, párrafos segundo al cuarto, establece que la aparcería pecuaria y las de establecimientos fabriles o industriales, se estiman comprendidas entre las sociedades particulares, y a falta de convenio especial, se le aplicarán las disposiciones de la sociedad y las costumbres locales; pero si la aparcería pecuaria fuese accesoria de la agrícola, se extinguirá cuando por cualquier causa termine ésta, y que se estimará también para todos los efectos contrato de sociedad la aparcería agrícola cuando en el contrato intervengan exclusivamente los aparceros o colonos u otra persona extraña al propietario.

que mediante la aparcería, el capital y el trabajo coincidan en una acción común que asegure y garantice a un tiempo los intereses de propietario y aparcero.

Esta coincidencia tiene hoy un nuevo instrumento de desarrollo y aplicación con la creación de los Cotos sociales.

La aparcería es una de las muchas instituciones agro-sociales necesitadas en España de una legislación racional e impulsora, y respecto a ella hemos de decir lo mismo que indicaremos al tratar del derecho de superficie en relación con los Cotos: que la futura ley de aparcería deberá establecer en sus disposiciones supuestos especiales para dar cabida y el necesario impulso a los Cotos sociales de previsión, y que en la constitución estatutaria de estos deberán introducir sus organizadores las reglas y cláusulas conducentes a que puedan tener asiento en la aparcería, e identificación con ella en las diversas modalidades regionales, a que hemos aludido.

CAPITULO III

Los Cotos sociales y el derecho de superficie.

Un sistema jurídico que reviste extraordinario interés para la adquisición y posesión de la tierra común de los Cotos por las mayores ventajas que respecto al censo, enfiteusis, etcétera, ofrece, es el derecho de superficie.

No incluido por los organizadores de Cotos entre los medios de adquisición de tierras, merced al olvido en que se tiene entre nosotros esta figura jurídica (1), que tan fecundas posibilidades entraña en el terreno jurídico-económico así en lo referente a la propiedad rústica como a la urbana.

El derecho de superficie, relegado a segundo término como una de tantas supervivencias medioeves del derecho histórico, hasta mediados del pasado siglo, ha alcanzado en estos últimos

(1) No sólo en los tratados generales, en los estudios monográficos ocurre lo propio. Así, ni en el *Derecho de retención*, de López de Haro, ni en la *Propiedad dividida*, de Bonilla Marín, se hace mención extensa del derecho de superficie. Brillante excepción en este olvido, constituye el libro de Jerónimo González, que utilizamos para nuestra exposición.

tiempos súbita resurrección, especialmente en Alemania, reconociéndose su gran importancia técnica y práctica, en el orden civil, en el hipotecario y en el social.

De ahí la atención que se le consagra en el terreno doctrinal y de la técnica jurídica, y en el legislativo.

Manifestación de ello es la extensa literatura monográfica alemana acerca del tema (1): la Ordenanza de 19 de Enero de 1919, las disposiciones austriacas, etc.

En el orden económico-social acúsase claramente en la actualidad el papel beneficioso que puede desempeñar el derecho de superficie (2) por su relación—y su valioso aporte de soluciones—con los problemas relativos al régimen territorial urbano, a la plus-valía, la edificación, la casa barata; y de otro lado, con las grandes cuestiones concernientes a la propiedad de la tierra, en especial, el problema de la creación del patrimonio familiar inembargable, el «*bien de famille*» francés, el *homestead* inglés; el *anerbenrecht* alemán.

Pues bien, en orden a la institución que nos ocupa, el derecho de superficie puede tener múltiples y extensas aplicaciones.

La posesión de las tierras de los Cotos sociales en derecho de superficie ofrece respecto a su adquisición a censo reservativo o enfitéutico, las ventajas (3) de que el superficiario—el coto social en nuestro caso—no está sujeto a la obligación de tanteo ni al laudemio; y como quiera que la obligación de pago de canon no es elemento esencial (4) en el derecho de superficie—al contrario

(1) Véase una reseña de ella en J. González, ob. cit.

(2) Sobre el valor y función social del derecho de superficie, véase Kampffmeyer, *Wohnungsnot und Heimstättengesetz*, Br. Hofl, Kalshute; Dollinger, *Socialisierung des Bau und Wohnungswesens*; Wagner, *Die Socialisierung im Baugewerbe*, Berlin; González, pág. 8.

(3) Sobre las diferencias entre la superficie y la enfeusis, véase «*Gesetzterdings*», Ausg. Dars. del Lehre von Eigenthum, Greifswald, 1817; Burcholtz, *Veber die Unterschiede zwiscrem Emphyteusis und superficies*, Königsberg, 1833; Franke, *Für die ordentliche Ersitzung der Emphyteuse und Superficies*; Sánchez Román, «Estudios de Derecho civil, segunda edición t. III, pág. 698; De Diego, ob. cit. t. IV; Gianturco, *Contratti speciali*, Nápoles, 1904, lecciones XII-XV.

(4) Véanse los testimonios sobre ello en la ob. cit. de González, págs. 116 y siguientes.

de lo que acaece en el censo y la enfiteusis—tampoco lo está, según la mayoría de los autores (1), al comiso, sustituido como garantía por un recargo en el canon o por una carga real.

Es decir, carece de aquellos elementos que hacen excesivamente gravosa la situación del censatario en la enfiteusis, causa para muchos autores de repudiación y censura de dicha institución (2).

Aparte de lo indicado, pueden establecerse otras ventajas a favor del superficiario—de los Cotos en nuestro caso—por la voluntad contractual en los pactos constitutivos de superficies, o por la reglamentación legal, pues la figura de este derecho no se halla ni mucho menos totalmente construída, sino inconcreta e indelimitada.

Así, en cuanto al canon, como elemento no intrínseco del derecho de superficie (3), puede no pactarse, o estipularse el simple pago de una contraprestación por una sola vez (4). Los Cotos sociales de previsión constituyen uno de los casos, en que conforme escriben los monografistas del derecho de superficie «razones de interés público aconsejan la gratuidad».

En lo referente al destino final de las plantaciones, es donde ofrece este derecho manifestaciones más excepcionalmente beneficiosas para la institución de los Cotos.

Al finalizar el derecho de superficie, tendrá el propietario para hacer suyas las plantaciones, que indemnizar su valor, la plus-va-

(1) Véanse en J. González, págs. 112 y siguientes; Sánchez Román, ob. y lug. cit.

(2) Vide las razones de justicia económica y social en que fundan su criterio contrario a la enfiteusis, Cárdenas, «Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España», Madrid, 1899, Sánchez Román, ob. cit. Azcárate, «Historia de la propiedad territorial en España», Madrid, 1899. En pro de la enfiteusis, Costa; *Colectivismo agrario en España*, Madrid, 1898.

(3) «La exposición de motivos del proyecto de Código civil alemán—dice González—reconoce que el canon no es esencial para la constitución y existencia del derecho de superficie. Su carácter de contraprestación fué siempre puesto en duda, y su valor cognoscitivo quedó eclipsado por la fe pública de los libros hipotecarios», pág. 110.

(4) Así, en la Ordenanza superficiaria alemana, a que antes aludimos, el *Erbbaurecht* puede constituirse a título oneroso o lucrativo. La contraprestación del superficiario puede ser única. Quedan desechados los pactos de condición resolutoria o revocación, caso de impago; González, pág. 147.

lia agrícola, al superficiario (1). He aquí una diferencia y ventaja fundamental sobre la enfitusis.

Los socios que forman el Coto superficiario, amén de los ingresos que con destino a sus seguros sociales han venido obteniendo periódicamente de su cultivo en común durante el tiempo de duración de la superficie, al terminar ésta, reciben dicha suma de indemnización que engrosará nuevamente su fondo social, pudiendo utilizarlo para la formación de un nuevo Coto, para la adquisición de un patrimonio territorial familiar, de un *Homestead* en la forma que expondremos, o para otros fines.

Pero el superficiario, al finalizar este derecho tiene facultad para retirar la obra superficiaria, lo levantado o plantado (a lo menos en los casos en que no implique un jus abutendi antisocial) (2), aunque el propietario ofrezca indemnizar su valor.

Esto envuelve utilísima aplicación al caso de los Cotos forestales de previsión.

Al término del derecho de superficie, el Coto realizará la corta general o parcial (mejor esto último, en días de la repoblación), dedicando el producto a las finalidades antes indicadas. Precedentes de esto, manifestaciones prácticas del derecho de superficie en este orden, existen numerosas.

Planiol cita entre las figuras de propiedad superficiaria—inmobiliaria, perpetua como las demás, hipotecable—que la legislación francesa reconoce, la de los árboles plantados por propietarios colindantes en terreno público (3).

En España tenemos la antigua y tradicional institución de los árboles plantados en suelo común (1), cuya propiedad adquiere quien los plantó.

Además, en la regulación del canon y del destino final de las plantaciones, cabe establecer combinaciones recíprocas, ligadas al

(1) Véase sobre esto, J. González págs. 118 y siguientes, donde se exponen las doctrinas de los autores.

(2) Véase Kelm, Beiträge zur Rechtlichen Konstruktion u. Würd. d. Erbbs. In. Diss. Wurshugo, 1910, pág. 18, Oberneck, Dos Reichsgrandbuchrecht, t. I, pág. 619; Bieman, Koler, etc., citados por González, págs. 118 y siguientes.

(3) Elaïté clementaire de Olot civil, 8.^a ed. t. I, pág. 776.

carácter jurídico que se asigne al pago de aquél y al contrato constitutivo de la superficie.

Puede estipularse un canon exiguo o una módica contraprestación única por parte del superficiario—del Coto social en nuestro caso—en concepto de compra de la superficie si se atribuye este carácter a su constitución y es corto el caudal disponible de los socios del Coto para su adquisición (1); y a cambio, estipúllase que al término, se hará el propietario dueño de lo plantado con solo indemnizar la mitad o menos de su valor o de la plus-valía; compensarse la no prestación del canon con la no obligación de indemnizar—caso aplicable especialmente a las superficies de largo plazo de duración—; reducirse el canon pactado—en el supuesto de aumento de necesidades sociales, pérdidas, disminución del número de socios del Coto, etc.—con elevación de la cuantía de la indemnización final por parte del propietario al término de la superficie, o sin dicha compensación.

La reducción del canon, proporcionalmente a las pérdidas o improductividad de la tierra, fuerza mayor, etc., es para muchos autores otro de los caracteres a consagrar en el derecho de superficie.

Puede, por el contrario, estipularse un elevado canon, a cambio de una indemnización final que sea superior al valor real de lo plantado y la plus-valía.

Algunos de estos supuestos, favorables en extremo al superficiario, tienen especial aplicación en la actuación social de los Sindicatos agrícolas, de los municipios respecto a sus tierras comunales, y del Estado, respecto a sus montes y baldíos. Unos y otros podrían conceder parte de dichas tierras para la creación de Cotos superficiarios de previsión, mediante el pago de un exiguo canon y el establecimiento en la forma de su prestación y en todos los demás órdenes, de favorables condiciones para los Cotos.

Se lograba la finalidad social de la generalización del seguro; el fin económico del aumento de cultivo, y aun, el Municipio y el Estado recibían de esas tierras, de las que hoy frecuentemente nada obtienen, el ingreso derivado del canon, además del aumento

(1) Es decir, medio de facilitar la creación de los Cotos superficiarios de previsión, aun en caso de carencia de medios suficientes.

de valor—derivado de la productividad creada—conque recibían el terreno, al término del contrato.

La prolongada duración (1), nota característica del derecho de superficie, muestra asimismo su aplicabilidad a la institución de los Cotos.

Algunos autores (2), defienden el carácter perpetuo de este derecho, y las razones en apoyo de su tesis, son de especial aplicación a los Cotos.

La situación del superficiario perpetuo, que como dice Pestl (3), no se diferencia del propietario sino en el canon capitalizado, es un supuesto singularmente beneficioso para la organización de la institución previsora, objeto de nuestro estudio.

Además, en la superficie temporal, cabe establecer a favor del superficiario, una regulación adecuada de los derechos de tanteo y retracto, sobre la base de su combinación con principios de preemptio, de promesa de venta, a fin de facilitarle no ya la renovación de su derecho de superficie, sino la adquisición de la propiedad.

Algo de ello se ha realizado en la Ordenanza alemana, repetidamente citada, al reglamentar al Vovicht superficiario (4).

En los contratos de concesión de tierras en derecho de super-

(1) Unos autores, como Grünberg, exigen una duración mínima de cincuenta años, y señalan como máximo setenta, a fin de que la amortización de las hipotecas pueda realizarse paulatinamente. Si se establece a favor de una persona física, a juicio de Oberneck, el plazo debe estar comprendido entre cincuenta y setenta años con el fin de hacer posible la transmisión hereditaria; si a favor de persona moral, basta con un plazo de treinta, pues no hay supuesto de sucesión hereditaria. Este mismo plazo señala Pestl, fundándose en la analogía de los arrendamientos por treinta años; véase González, págs. 197 y siguiente.

(2) Wittmaak, Wagner, etc., véanse en J. González, ob. y lug. cit.

(3) Das Erbbaurecht Leizig, 1910, pág. 72.

(4) «Por ser ajeno a la técnica del Código civil, este derecho de preferencia (Vovicht) le reglamenta con algún detalle de la Ordenanza. Le son aplicables algunas disposiciones del Código sobre la preemptio. Frente a tercero, el Vovicht inscrito produce los efectos de una anotación preventiva que asegura la inscripción del derecho de superficie futuro».

«La posibilidad de renovar el contrato, una vez transcurrido el largo plazo que la costumbre, ya que no la ley, impone... constituye una esperanza de gran valor dentro de la perspectiva humana», González, ob. cit. pág. 162.

ficie para Cotos sociales, puédese introducir cláusula en que se reforzencen a favor de éstos los derechos de tanteo y retracto, con estipulaciones preemptitorias o de promesa de venta preferente, concediéndose a los Cotos la acción de compra en determinadas circunstancias y casos, más amplios que los del simple tanteo y retracto (1).

Finalmente, el derecho de superficie participa ya de los efectos propios de la entidad hipotecaria.

La doctrina ha establecido y la legislación consagrado el principio de su sustantivación como derecho real, equiparándole en su individualidad independiente separada de la propiedad del suelo, a finca hipotecaria. De ahí la doble inscripción que ha de practicarse en el Registro. Como gravamen de la propiedad ha de constar en la Hoja del predio gravado, a fin de acomodarse a los principios de publicidad y especialidad. Como entidad hipotecaria independiente ha de tener Hoja especial, que es la que constituye su verdadero Registro (*Erbbaugrunbuch*).

La hipotecabilidad del derecho de superficie, con las múltiples consecuencias jurídicas (2) que de ella emanen, es un factor a considerar en la organización de los Cotos.

La Ordenanza alemana tiende a privilegiar la situación del superficiario, concediéndole diversos beneficios, que deben ser tenidos en cuenta en la apreciación de las ventajas, de las condiciones de aplicación de este derecho a la institución que estudiamos.

Prohibe la Ordenanza, que en el pacto constitutivo se introduzca cláusula renunciatoria de la indemnización debida al superficiario en caso de reversión al propietario, siempre que estuviese constituida la superficie a favor de clases proletarias (los Cotos, en el supuesto que examinamos). Llegado dicho caso, continúan subsistentes las hipotecas y cargas reales no pertenecientes al super-

(1) Base para ello se encuentra ya en derecho romano. Recuérdese el texto de Ulpiano a los comentarios de Edicto, que concede al superficiario la acción de arrendamiento o la de compra, según que haya arrendado o comprado la superficie: «nam si conductit superficium ex conducto, si emit es empto degere cum domino soli potest», *Ler. 1, p. 1, Derecho de superficies*, 43, 18.

(2) Véase Stolff y Tucci, *Contratti speciali*. Nápoles, 1904, pág. 203; Coviello, *Della superficie. Arch. giur.* año 1892.

ficiario, como asimismo las anotaciones preventivas que tengan por objeto la inscripción de una hipoteca de seguridad o un crédito refaccionario. «La Ordenanza—dice Jerónimo González—se excede en la protección concedida al superficiario, cuando llega a prescribir que si éste fuera deudor personal en la hipoteca que haya de quedar subsistente, responderá en su lugar y por el importe de la hipoteca, el dueño del suelo, aplicando la misma norma a las deudas territoriales que garanticenmediatamente un crédito personal, y a los atrasos de las rentas territoriales o de las cargas reales. Bien es verdad que compensa estos perjuicios con la facultad concedida al propietario de computarlos y rebajarlos al abonar la indemnización» (1).

Además, acordada la necesidad del consentimiento del propietario para enajenar o gravar la superficie con hipoteca u otra carga real, se declaran nulos los actos de disposición realizados en contravención a ello; pero tendiendo a favorecer al superficiario, concédesele una acción ejercitable por trámites de jurisdicción voluntaria para exigir que el propietario dé su consentimiento no sólo en los casos establecidos en el contrato, si no siempre que la proyectada enajenación no sea perjudicial a los intereses y fines perseguidos, y el adquirente preste seguridades de cumplir lo acordado en el contrato, o el gravamen se ajuste a las reglas económicas de la operación (2).

Estos y otros beneficios hipotecarios a favor del titular de la superficie, son de especial aplicación a los Cotos sociales, como instituciones de interés público, al servicio de clases proletarias, del mismo modo que lo son, fuera ya del terreno hipotecario, otros preceptos de la ordenanza dirigidos a constituir en toda la plenitud de propietario de la superficie a su titular, concediéndole como al propietario de una finca, las acciones reivindicatoria, negatoria, las provenientes al derecho de vecindad, y las que corresponden al poseedor inmediato.

* * *

Por lo expuesto podrá apreciarse la trascendencia práctica del derecho de superficie en orden a los Cotos sociales, si al desarrollo

(1) Ob. cit. pág. 166.

(2) Ob. cit. pág. 146.

de unos y otros se le imprime una orientación armónica y combinada.

El derecho de superficie carece hoy en España de la regulación necesaria, encerrado en el estrecho e inadecuado marco de la accesión. Como dice González, el Código mantiene con rigor el principio de la accesión, y el derecho de superficie no aparece con sus caracteres específicos ni directa ni indirectamente regulado, aunque subsista bajo el manto oficial de otros contratos» (1).

Asimismo los Cotos hallan en estado constituyente, de organización inicial.

La futura legislación española, reguladora del derecho de superficie—anunciada ya en 1886 en la ley de Bases—que deberá acoger en su integridad la eficiencia social que tal derecho encierra, puede, debidamente orientada, dar poderoso impulso al desarrollo de los Cotos; y entretanto, a la voluntad contractual le será dado hacer mucho, si sabe descubrir y utilizar al servicio de ellos, el riquísimo contenido que lleva en sí la compleja esencia del derecho de superficie.

A diferencia del censo, el arrendamiento y otras instituciones análogas, de naturaleza definida, rasgos delimitados y límites precisos, el derecho de superficie, por su vaguedad e indeterminación peculiar, por la variedad de facetas y multiplicidad de figuras en que puede ostentarse su naturaleza jurídica, es susceptible de constituir asiento eficaz para las más variadas modalidades económicas y sociales, en especial para los Cotos, conforme hemos indicado repetidamente. «La ley—dice J. González, aludiendo a esta flexibilidad jurídica del derecho de superficie—no crea deberes, enlazándolos íntimamente con el derecho real (forma corriente en todas las legislaciones al regular el usufructo o la hipoteca), sino que advierte a los contratantes la necesidad de llenar el marco, si quieren extender el contenido legal del Erbbaurecht.

¡Y el marco es bien amplio! Al tipo sobrio, esquemático del derecho real romano, sigue una figura de líneas complicadas, que traducen las intenciones más diferentes y de abigarrados colores jurídicos que responden a las tendencias más fantásticas» (2).

(1) Página 86.

(2) Página 144.

Incipientes en España los Cotos y el derecho de superficie, hágase que su desenvolvimiento se verifique en acción coordinada, de forma que en la reglamentación del derecho de superficie se establezcan bases especiales de peculiar aplicación a los Cotos, y al organizar éstos, se tiendan las líneas necesarias para encuadrarlos en dichas bases, y se tendrá uno de los medios principales para dar eficacia y viabilidad a los Cotos y lograr su rápida implantación general.

CARMELO VIÑAS y MEY.