

## V A R I A

ALGUNAS IDEAS RUDIMENTARIAS DE DERECHO INMOBILIARIO, por Rafael Ramos Folqués.—Colección Yllice. 2.<sup>a</sup> época, 1952.

El señor Peret, aun albeando el día, lleva rato levantado. Aguarda que los mozos —sus hijos— acaben esa labor preparatoria, indispensable: abastar el ganado, ultimar, limpia y arreglo de trebejos y utensilios para salir al campo. Este se desenvuelve ante su vista en esquemas geométricos de matizadas tonalidades: cabe el alto parral cuyos frutos cuelgan ubérrimos hasta parecer estallar, la esmeralda de un naranjal fulgente en oros; y la cuadrícula del candeal ha pocos días sembrado que se entrevera y pierde en el cañamazo caprichoso de las hortalizas de invierno acabadas de poner.

Todo es rico, valioso. Muchas, infinitas veces, el fruto sobre pasa en precio a la tierra. A veces también, por contraste, esos precios —malas coyunturas en los mercados, dificultades de exportación— se vilipendian, hasta el filo de catástrofe.

Pero el señor Peret no se engaña, ni se sobrecoge ni envanece. Conoce lo que esta tierra —la suya— representa y la ama como a su propio ser.

Por ello cuanto afecte a su regulación merece su atención intensa y se aplica, en lo que puede, con su fina sensibilidad meridional, a su conocimiento.

Sabe perfectamente que hay Registros de la Propiedad que radican en la cabeza del partido, y que en lo que en ellos aparece está, al fin de cuentas, la realidad. Por esto no compra, ni da sus ahorros sobre otras fincas, sin pasar antes por las oficinas del Registro.

Si ser hombre de *lctras*, lleva en su sangre la herencia de viejas culturas que dejaron tanto sedimento en el solar donde nació. Así no fía nada al azar: ese avatar que es comprar porque otro ha venido poseyendo, ese jugar a prescripciones y usucapiones... Acaso sean mañas y artes de otros hombres y lugares. Hombres—*tíos Celedónios*— y lugares de tierra adentro, que el señor Peret, desde su claridad levantina, contemplarla, si supiese de su existencia, con un tanto de asombro, siquiera, con su comprensión de hombre en que el tráfico —cultura— es consustancial, justificaría por la pobreza y la rutina. Más le asombraría —y asustaría— que Letrados llenos de experiencia y saber defiendan y miren con simpatía a veces, viejos vestigios que la timidez de un legislador dejó en nebulosa en leyes modernísimas publicadas para impulsar la seguridad del tráfico territorial, que es nervio y sangre en estas feraces tierras de Levante.

\* \* \*

Vinculado a su terruño y aunque fiando que en las oficinas del Registro resplandece la verdad en cuanto al *Derecho*, tiene el instinto que los *hechos* no pueden ser garantizados por el mismo. Así no es de extrañar esa vieja costumbre de los campos de Elche relativa a la *fita* y *els testimonis* que se colocan en las lindes de las fincas rústicas. Se trata de un grupo de tres piedras de las que la mayor, la *fita*, es alargada e indica la dirección que sigue la linde; y las otras dos, mas pequeñas y redondas, *els testimonis*, se colocan en el extremo posterior de la *fita* para sujetarla e impedir que cambie de dirección.

Volviendo al Registro, al *derecho*, no desconoce que la inscripción en aquel es voluntaria, pero como también conoce que el simple otorgamiento de la escritura de adquisición no hará la misma perfecta si no va acompañada, precedida o seguida de eso que se llama tradición, y de las clases de éstas la más cumplida, porque se impone a los efectos de todo orden y para general conocimiento, es la inscripción, sin cerciorarse de que le será factible conseguirla no realizará el negocio.

No será, pues, de extrañar que desee tener un ligero —aunque suficiente— conocimiento de lo que es la propiedad, su extensión y limitaciones, defensas de la misma, y cuanto concierne a la posesión

y prescripción... Así como para sus buenas relaciones de vecindad lo que son las servidumbres y proyección de todo ello en el Registro.

\* \* \*

Rafael Ramos Folqué —excelente amigo, prestigioso compañero— ha publicado un bello librito. Lo titula «Algunas ideas rudimentarias de Derecho Inmobiliario», y lo dedica «al campesino de Elche, que no por ser del campo es rústico en el sentido de lo rudo, sino en el rural, que es la forma poética y culta del campo».

Ese campesino es tan parejo al de nuestra tierra, Murcia, que inspirándonos en el de esta región y con las sugerencias del autor, se nos ha ocurrido esbozar su semblanza.

Por lo demás, el librito se halla escrito con esa facilidad y claridad que conocemos en Rafael Ramos. Y es útil para el profano y para el profesional. Para el primero es como un centón de consejos y reglas de derecho para no dejarse sorprender (evitar ser víctima de *estelionatos*, vocablo tan del gusto del autor que lo aireó y emplea con profusión y acierto). Para el segundo porque refresca ideas sencillas, directas, que, por lo mismo, yacen adormiladas.

Y diríamos más... Porque el capítulo IV, dedicado a Servidumbres, en sus conceptos, regulación en Derecho romano y desenvolvimiento en el Código civil, pudiera servir de modelo por su sistematización y síntesis para la enseñanza.

GINÉS CÁNOVAS.  
Registrador de la Propiedad.

*Enajenación de bienes eclesiásticos. Autorización de la Santa Sede.*—En nuestro Suplemento número 627, fecha 7 de noviembre de 1951, dimos cuenta, copiándolo de la Revista «Ecclesia», número 536, de 20 de octubre de 1951, del Decreto de la Sagrada Congregación Consistorial de 13 de julio de 1951, que dice así:

«*Sagrada Congregación Consistorial.*—Decreto: Acerca de lo que prescriben los cánones 534, § 1.º, y 1.532, § 1.º, número 2, del Código de Derecho Canónico.

Como quiera que el cambio de valor de las monedas y las fluctuaciones del dinero han creado en algunas partes dificultades peculiares en la aplicación de los cánones 534, § 1.º, y 1.532, § 1.º, núme-

ro 2, del Código de Derecho Canónico, se pidió a la Santa Sede que se decretara una norma aplicable.

Por lo cual, nuestro santísimo Papa, por la Divina Providencia Pío XII, tras de madura consideración, se ha dignado benignamente disponer, por medio de este Decreto de la Sagrada Congregación Consistorial, que mientras duren las circunstancias presentes y «ad-nutum» de la Santa Sede, sea obligatorio recurrir a la misma Sede Apostólica cuando se trate de cantidad que exceda de diez mil francos o liras oro.

Dado en Roma, palacio de la Sagrada Congregación Consistorial, el día 13 de julio de 1951.»

Según se desprende literalmente del texto, no se trata de una aclaración o interpretación del canon 1.532, sino tan sólo de un retoque circunstancial, que *rebaja a diez mil* los treinta mil francos o liras necesarios para solicitar autorización de la Santa Sede y que además precisa de modo terminante que estas monedas han de ser francos o liras *oro*.

En opinión de «Ecclesia», decir francos o liras *oro* vale tanto como decir pesetas *oro* y como la moneda *oro* tiene un valor fijo, que en relación con la moneda papel puede siempre calcularse por un procedimiento corriente en las operaciones bancarias y comerciales, según un economista autorizado, las diez mil pesetas *oro* viene a ser 130.400 pesetas papel (redondeando la cifra resultante al cambio del mercado libre de divisas).

Pero en la Revista Española de Derecho Canónico, volumen VII, número 20, de mayo-agosto de 1952, aparece un trabajo del Presbítero Lamberto de Echevarría, Catedrático en la Facultad de Derecho Canónico de Salamanca, en el cual se hace el cálculo a base del precio de un gramo de *oro fino*, que es de 64,33 pesetas papel, y si se acepta su opinión, el límite fijado por el Decreto sería de 186.764,50 pesetas (actualmente).

La diferencia excede de 56.000 pesetas papel, cantidad suficiente para justificar la incertidumbre de los Ordinarios o Superiores religiosos, de los Notarios que autoricen las escrituras de enajenación de bienes eclesiásticos y de los Registradores que han de inscribirlas.

Recomendamos una detenida lectura del trabajo de Echevarría, documentado y con excelentes orientaciones, pero, en previsión de que alguno de nuestros lectores encuentre dificultades para ello,

haremos algunas indicaciones que pueden facilitar la solución más ajustada a las intenciones del Decreto o, por lo menos, proporcionar el íntimo convencimiento y la tranquilidad de conciencia de quienes tienen que adoptar decisiones.

La fijación de la cuantía real de los «30.000 francos o liras», presentaba dificultades, puesto que era diferente su estimación en valor nominal o en valor oro. La doctrina estaba dividida en dos campos: uno nominalista y otro de valor oro, predominando los partidarios de este último. Las Sagradas Congregaciones, por atender al fin peculiar de cada una, enturbiaban más el problema. La del Concilio, se atenía al valor nominal; la Oriental, la de Propaganda y la Consistorial, no inquietaban a quienes no pedían licencia más que para enajenaciones superiores a 30.000 francos o liras oro; y la de Religiosos, para Italia, exigía la licencia sólo cuando se trataba de un valor igual o superior a un millón de liras.

La devaluación de la moneda, tanto en relación con el oro, como con el coste de la vida, es muy importante y, además, desigual, según el país de que se tratara, la fluctuación del valor de la moneda, por las circunstancias económicas de cada país, la ruptura de la paridad monetaria y la coexistencia de diversas cotizaciones, producía absoluta desorientación y hacía imposible encontrar una solución unitaria (por ejemplo: España tiene varios precios, simultáneamente, o sean: el oficial, arbitrariamente fijado; el oficial del mercado libre, que no es más verdadero; el que se relaciona con la importación y exportación, con tipos especiales; el del mercado negro; el de las Bolsas extranjeras; el de las cuentas especiales de ciertos países, etc.).

El Decreto transcrito resuelve, sólo en parte, los problemas planteados, pues si bien alcanza a todos los que no sean orientales (que libre la Sagrada Congregación pro Ecclesia Orientali, para dictar normas propias), y fija la cantidad de diez mil francos o liras oro, sin embargo, nada dice del procedimiento que hay que aplicar para encontrar ese valor oro, así como tampoco si el límite de mil de los cánones 534 y 1.532 ha de reducirse también en una tercera parte. Echevarría afirma que una disposición de la Santa Sede, posterior al Decreto, aun no promulgada, ha determinado que ese límite inferior de mil ha de ser disminuido también en una tercera parte.

Por lo tanto, se ignora el procedimiento que hay que seguir para determinar el valor oro de una moneda y cómo el Decreto no establece este procedimiento, podría aplicarse cualquiera de las soluciones doctrinales o legales: Equivalencia fijada o procedimiento determinado por la Santa Sede o por el Estado respectivo; precio comercial del oro en relación con la moneda papel; coeficiente de devaluación de la moneda papel, obtenido en atención al valor oro de la primitiva moneda; admitir la paridad entre la moneda oro y una divisa dura (dólar, franco suizo) y convertir esta divisa en la moneda papel cuyo valor interesa, etc.

Pero como de uno a otro procedimiento el valor obtenido varía en cantidad importante, se hace necesario unificar el procedimiento, al menos dentro de cada país. Para ello Echevarría propugna lo siguiente:

Con anterioridad a la promulgación del Código Canónico, el contenido en oro de muchas divisas (Francia, Italia, España, entre ellas) era el mismo: 0,29032258 gramos de oro fino, ley de 900 milésimas. El Decreto se refiere a francos o liras oro y como ni Italia ni Francia señalan actualmente la equivalencia de su moneda en oro, es lógico deducir que se refiere a las monedas existentes al promulgarse el Código, ya que tal Decreto es simplemente una adaptación circunstancial del canon 1.532 y que *en aquella fecha el contenido en oro de las mencionadas divisas era el mismo* por virtud de la Unión Monetaria nacida del convenio firmado en París el 23 de diciembre de 1865 (España se adhirió al mismo).

La buscada solución puede consistir en hallar la suma de liras o francos papel que hay que desembolsar para adquirir el oro contenido en los diez mil francos o liras cuando el Código se promulgó, es decir, para comprar 2.903,22 gramos oro. Así, si el precio de un gramo de oro fino en el mercado libre de París es de 486 francos (28 junio 1952), multiplicando esta cantidad por los gramos citados, resultarán 1.324.964,62 francos papel de valor del bien enajenable para requerir el permiso de la Santa Sede.

*Aplicación a España de este procedimiento.*—Previo examen de la legislación española prohibitiva de la circulación, tenencia y comercio de la moneda de oro española, de la falta de equivalencia oficial de la peseta con el oro; de la solución adoptada por la Revista «Ecclesia», al utilizar una divisa dura (dólares, ¿por qué no

francos suizos?, y dólares a 10,95 pesetas...) cuya crítica hace; de la arbitraria fórmula para encontrar la equivalencia de las pesetas oro para pagos en el extranjero a funcionarios españoles, en los derechos de aduana y de servicios telegráficos y telefónicos, Echevarría estima que con el apoyo de la Ley de 4 de mayo de 1948, modificada por Decreto-ley de 22 de julio de igual año, artículo 14, el tráfico de oro con finalidades industriales está autorizado y que son muchos los comerciantes e industriales que utilizan oro, lo compran y lo venden, por lo que mediante el peritaje de dichos industriales puede conocerse en todo momento el precio comercial del gramo de oro y por consiguiente, utilizar el procedimiento propugnado por el competente catedrático para concretar el valor de la peseta oro.

En resumen y como consecuencia de lo expuesto, deducimos:

1. Que en virtud del Decreto de la Sagrada Congregación Consistorial de 13 de julio de 1951, y con referencia a los cánones 534 y 1.532 del Código Canónico, es obligatorio recurrir a la Santa Sede cuando se trate de enajenar bienes cuyo valor excede de diez mil pesetas oro.
2. Que la equivalencia de la peseta papel con las diez mil pesetas oro se obtiene multiplicando la cantidad de 2.903,2258 por el precio del gramo de oro fino en cualquier momento, y el resultado de la multiplicación nos dará la cantidad en pesetas papel que es necesaria para solicitar la autorización de la Santa Sede.
3. Que actualmente el precio de un gramo de oro fino es de 64,33 pesetas papel y, por lo tanto, se requiere dicha autorización si el valor de los bienes que se pretende enajenar excede de pesetas papel 186.764,50.
4. Que para justificar el precio del gramo de oro fino, puede conseguirse fácilmente la fijación de este precio mediante la tasa-  
ción hecha por dos industriales legalmente establecidos que utilizan, elaboran, compran y venden oro, al amparo del Decreto-ley de 22 de julio de 1948.

5. Que existe una disposición de la Santa Sede, según la cual los bienes cuyo precio sea inferior a diez mil pesetas oro, pueden enajenarse con la simple autorización del Ordinario o Superior religioso o de ambos, según los casos, y el cumplimiento de los demás

requisitos exigidos por el Código Canónico, según excedan o no de 333,33 pesetas oro el valor de dichos bienes.

Para terminar, indicaremos que la Comisión especial de Cardinales formada para aclarar algunas dudas de competencia, ha establecido las siguientes reglas para las solicitudes de licencia a la Santa Sede: 1) Cuando se trate de bienes de la mesa episcopal y de la diócesis, la licencia se pide a la Sagrada Congregación Consistorial. 2) A la del Concilio, para los demás bienes eclesiásticos. 3) A la de Propaganda Fide, para los bienes de las personas morales que están bajo su dependencia. 4) A la de Seminarios, para los bienes de éstos. 5) A las de Religiosos y Oriental, para los que están sujetos a ella.

Inútil es hacer resaltar la importancia del excelente trabajo del docto catedrático y la utilidad del mismo, especialmente para uniformar y unificar prácticas en la realidad jurídica española y si esta reseña divulgadora contribuye eficazmente a tales fines, me consideraré plenamente satisfecho.

**LEGITIMACIÓN Y APARIENCIA JURÍDICA.** Por J. Ladaria Caldentey, Doctor en Derecho, Profesor A. de la Universidad de Madrid. Prólogo de don Antonio Hernández Gil, Catedrático de Derecho civil.—Bosch, Casa Editorial. Barcelona, 1952.

Con base en una tesis doctoral, hoy convertida en una monografía, el autor no se arredra ante la dificultad de encontrar una síntesis común a las diferentes legitimaciones que son el pan de cada día para los procesalistas e hipotecaristas, principalmente, y que, como han advertido los juristas italianos (quienes van a la cabeza en el estudio de la legitimación), pueden encajarse en la teoría general del Derecho, con un concepto unitario.

El libro no tiene desperdicio, digámoslo por adelantado en mayor honra de Ladaria, porque, prácticamente, agota cuanto en la doctrina es la última palabra acerca de la legitimación, con visión personal aplicada al Derecho español. En dos palabras, HERNÁNDEZ GIL hace una síntesis de la teoría: «Para que un acto produzca sus efectos en una esfera jurídica no es suficiente que el autor sea capaz de obrar; es igualmente indispensable que esté legitimado. Legitimación es así el reconocimiento, hecho por la norma, de la posibilidad concreta de realizar con eficacia un acto jurídico deter-

minado.» Esta posibilidad de actuar nace de un derecho subjetivo o de una facultad, real o aparente.

De los diez capítulos, seis están dedicados al desarrollo doctrinal y cuatro contemplan situaciones especiales (estas últimas relativas a la colisión de medios de publicidad o de situaciones de apariencia, legitimación de los títulos-valores, la gestión de bienes de la sociedad conyugal y el heredero aparente).

Arranca el autor del concepto de la legitimación como presupuesto de eficacia del acto jurídico, como presupuesto de validez de tal acto y como reconocimiento de la posibilidad de obrar, intercalando un estudio acerca de los actos sobre patrimonio ajeno y sobre la compraventa de cosa ajena. Señala los conceptos afines (capacidad, apariencia, poder de disposición, autonomía privada; legitimación procesal, registral y notarial, y prohibiciones), las clases de legitimación y la génesis de la teoría y distingue entre legitimación directa (titularidad real y fiduciaria) y legitimación indirecta (representación, gestión y negocios ajenos, sustitución, autorización, etc.). Inmediatamente pasa al estudio de los medios de publicidad (tradición, documentación, comunicación y publicación), según se impongan como carga o como obligación, y desenvuelve la teoría de la apariencia jurídica y de lo que denomina la legitimación extraordinaria del titular y del representante aparente. Termina su examen doctrinal con la extinción de la apariencia jurídica.

Las anteriores indicaciones no tienen más valor que las flechas municipales de circulación o la mano mural pintada, con el índice en determinada dirección. Si se las sigue, se llega a alguna parte; pero mientras no se ha llegado no se percibe la importancia del lugar designado, las riquezas que se exponen o la vistosidad del espectáculo. Menos aún se conoce el poderoso esfuerzo creador, las herramientas utilizadas y los materiales empleados. Por eso es necesaria la lectura de la obra y garantizo al grave lector que no resultará defraudado. Si quiere bibliografía, la tendrá a montones; si tiene predilección por algún autor, allí encontrará lo que dijo; si busca orientación para un caso concreto, muy difícilmente dejará de conseguir su deseo y el precepto en que puede apoyarse, en Derecho patrio y en Derecho comparado, además de la jurisprudencia relacionada con el mismo.

PEDRO CABELLO  
Registrador de la Propiedad