

# VARIA

LAS RELACIONES ECONÓMICO-JURÍDICAS EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS (*Conferencia pronunciada en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación*), por don Alfredo Gómez de la Serna, el 4 de mayo de 1952.

No una idea más, sino toda una ordenación razonada, completa, para resolver esta ardua cuestión de los arrendamientos urbanos, fué la conferencia de nuestro compañero —de promoción a más— Alfredo Gómez de la Serna.

Porque el problema de la vivienda no se cancela con esa solución simplista que es obsesión de tantos: construir, construir hasta... la saturación que, ineluctablemente, provocaría una más peligrosa escasez, pues —como señaló Gómez de la Serna— atacada la producción haciéndola antieconómica, se mataría el estímulo.

El problema no es actual, sino que, como dijo el conferenciante, se remonta a varios siglos. Ya Cicerón aludió a aquellos que sin ser propietarios ni usuarios de pisos, con aparente cualidad de inquilinos, especulaban con los inmuebles sin asistirles otro derecho que su desenfado... Verdaderos revendedores de viviendas, como dijo gráficamente Gómez de la Serna, triste es reconocer que su actuación se ve hoy en cierto modo protegida por la Ley. Demostró con diversos ejemplos sus aseveraciones y tras la exposición histórica, tanto extranjera como nacional, de la cuestión y previa ligera, pero acertada crítica de la sistemática legislativa vigente, trazó un a manera de proyecto que pudiera ser la solución de aquélla.

Se crearía un Organismo especial al que acudiría el propietario que deseara vender su predio urbano por cuartos o dependencia. Este Organismo, recibida la solicitud del propietario y diversos docu-

mentos justificativos que habría de acompañar, que al efecto reseña Gómez de la Serna, procedería a la *tasación y fijaría el coeficiente de cada cuarto o dependencia con relación a cien enteros*. Nada, pues, de capitalizaciones preordenadas. Se trata, en el parecer del conferenciante, de buscar el valor verdadero de lo que se ha de enajenar.

La tasación, *que no se haría en forma contradictoria*, no tendría recurso alguno. De su resultado se daría certificación al propietario para percibir en caso de venta un 90 por 100, reteniendo el 10 por 100 restante el Organismo para pago de gastos legales, a cargo del comprador.

El propietario, en los plazos que se señalasen, con aquella certificación requeriría a los inquilinos para que éstos, dentro también de los plazos que se fijasen, manifestaran si estaban dispuestos a realizar la adquisición.

De estar conformes se redactaría por el Organismo el oportuno proyecto de escritura de venta, constituyéndose en la misma hipoteca a favor del Organismo con rango de primera sobre cada cuarto o local por cincuenta años e interés que no bajaría del 2 por 100 ni excedería del 3 por 100 del importe de la tasación.

Si el inquilino requerido manifestase en el plazo oportuno su decisión de no adquirir la vivienda o dejare transcurrir aquél sin hacer manifestación alguna, se entendería automáticamente fijada la renta en el 6 por 100 del importe íntegro de la tasación, pues calculados en un tercio los gastos totales quedaría un 4 por 100 como renta líquida para el propietario.

Aparte estos rasgos fundamentales, especificó el conferenciante lo referente a beneficios y exacciones tributarias y diversos gastos de otra índole que de las actuaciones señaladas se pudieran derivar, fijando, asimismo, el destino del 10 por 100 retenido de la tasación; y para demostrar la viabilidad y procedencia de su Proyecto, terminó su conferencia con un ejemplo que no nos resistimos a dejar de transcribir:

«Un cuarto de 1.500 pesetas de renta anuales. Capitalizada ésta al 3 por 100, según dispone la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, da un valor en venta de 50.000 pesetas. Aunque de ellas sólo perciba el propietario 45.000 pesetas, es por las 50.000 por las que ha de constituirse y amortizarse la hipoteca. En cincuenta años y al tipo de interés del 3 por 100, que es el señalado actualmente para los préstamos para la reconstrucción, la cantidad a satisfacer al Or-

ganismo acreedor por intereses y amortización es aproximadamente el doble, o sean 100.000 pesetas, lo que representa una cantidad anual para dichas atenciones de 2.000 pesetas. Si a ellas se añaden 700 para contribuciones y gastos comunes, tendremos 2.700 pesetas anuales, que representan un desembolso mensual de 225 pesetas, y como el inquilino venía satisfaciendo 125 pesetas, el aumento —hay que tener en cuenta que se le hace propietario— supone sólo un 80 por 100. Nadie se escandalizará, como nadie se escandaliza al ver que de treinta años a esta parte el pan ha subido siete veces de precio y el vestido dieciocho veces. Nadie podrá negar tampoco que la vivienda es un elemento en la vida de primera necesidad.»

GINÉS CÁNOVAS

Registrador de la Propiedad

ESTUDIOS DE DERECHO COMPARADO (*La doctrina de los actos propios*), por don José Puig Brutau, Abogado del Ilustre Colegio de Barcelona. Prólogo de don Ramón María Roca Sastre.—Ediciones Ariel.—Barcelona, 1951.

Conformes están el autor y el prologuista en que no se trata de verificar una expansión del Derecho continental en la zona de vigencia del Derecho anglosajón, ni de este Derecho en el campo propio de aquél, sino de un intento de aproximación de ambos Derechos, basada en el hecho de que los mismos intereses individuales o sociales son protegidos, aunque con técnica distinta. Coinciden también en que por encima de esta técnica existe un Derecho que denominan institucional, que aparece como el peculiar objeto del Derecho comparado y que es deducido del examen de normas distintas y de las soluciones que presentan cada una de ellas a un mismo hecho jurídico. Si existe la conformidad, es porque existe igualmente algo superior a la técnica o al Derecho particular. Este algo es indudablemente lo institucional, a pesar de que las palabras empleadas reflejen ideas distintas, que, sin embargo, descansan sobre un fondo jurídico común, aun cuando el Derecho continental esté dominado por lógicas construcciones y el anglosajón se esparza o se fragmente en casos particulares o en concepciones tradicionales, hoy sin sentido,

como sucede con la derivación de la propiedad territorial de un origen feudal.

El esfuerzo para captar las ideas más generales y simples, puede encaminarse a la observación del actual Derecho positivo o a la fijación de las ideas históricas fundamentales, completada con el examen de su evolución histórica, hasta el momento presente, de todas y cada una de las diversas figuras jurídicas.

Bien pertrechado con estas ideas esenciales, trazadas antes con cuatro groseros rasgos, metódicamente estudia Puig Brutau las diferencias entre los citados Derechos en cuanto a propiedad y dominio; bienes muebles e inmuebles; propiedad personal y propiedad real en las sucesiones por causa de muerte; investidura y posesión; el fideicomiso, la vinculación y el usufructo y los contratos y derechos de garantía. La mano del guía es firme, porque camina sobre un terreno conocido, en senda que sabe es la segura y la exposición del Derecho inglés tiene las líneas de un gran pintor dibujante cuando esboza un cuadro enmarcando al modelo.

Por último, diseña la doctrina de los actos propios. Arrancan sus meditaciones de los principios de derecho como ideas abstractas, que el arbitrio judicial convierte en algo concreto, y justifica que dicha doctrina descansa en cierta conducta que induce razonablemente a creer que el derecho no existe o no se hará efectivo, lo cual no es un caso de renuncia de derechos, sino que está muy relacionado con la buena fe y con la teoría de la apariencia jurídica. Gráficamente los ingleses afirman que alguien está *estopped* o *barred* (impedido de hacer valer un derecho que en otro supuesto podría ejercitar) y pretenden tener la exclusiva de la institución, nacida de la invención y adopción de la palabra. Puig Brutau intenta demostrar lo contrario y examina las concomitancias del *estopped* con nuestra doctrina de los actos propios (1), la que desenvuelve señalando sus requisitos o elementos, su relación con el silencio y con el transcurso del tiempo, etc., para terminar con un excelente capítulo donde presenta la

---

(1) Opino que la doctrina de la forma jurídica (véase mi nota en la página 612 de los «Anales de la Academia Matritense del Notariado», de Madrid, tomo V, 1950) difiere bastante de la técnica de los actos propios, a la que de pasada me referí en las páginas 234 y 235 del número de abril de 1947 en «Revista Crítica»: La primera contempla al adquirente, la segunda, al titular que originó el acto válido; una defiende, otra prohíbe, pero claro que todo es relativo nada más.

jurisprudencia del Tribunal Supremo, con enumeración casi exhaustiva (1).

Lamentamos carecer de espacio para más pormenores, pero creemos que lo indicado es suficiente, como muestra de viajante, para deducir la magnificencia y los vivos colores de la rica tela que merece adornar nuestro gabinete de estudio.

**LA JURISPRUDENCIA COMO FUENTE DEL DERECHO**, por don José Puig Brutau, Abogado del Ilustre Colegio de Barcelona.—Bosch, Casa Editorial.—Barcelona.

Hace notar el autor que la jurisprudencia y el arbitrio judicial son fuente de Derecho. Los más elevados principios de justicia sólo se convertirán en Derecho del modo y forma que lo verifiquen quienes están encargados de su aplicación, ajustándose a cuatro clases de elementos normativos, a saber: reglas estrictas, principios o puntos de partida para el razonamiento, conceptos o categorías para la calificación jurídica de la materia debatida y *standards* o prototipos de conducta.

Excusamos decir que el Derecho anglosajón, como modelo de Derecho en que el arbitrio judicial tiene gran preponderancia, proporciona a Puig Brutau especialista en ese Derecho, los materiales para los cimientos de la construcción jurídica.

En cuatro departamentos, comunicados entre sí, hace pasear el pensamiento:

I. La observación de la realidad jurídica, con la antítesis entre seguridad y adaptación, la falacia de la forma lógica; la acción recíproca entre la norma general y el caso particular, y la crítica realista del proceso judicial.

II. El origen procesal del Derecho substantivo, que arranca de la defensa de los derechos, adquiere fisonomía en el Derecho romano y en el anglosajón, se perfila y unifica en la codificación o se dispersa en el Derecho de juristas, con agudas observaciones sobre la técnica de las ficciones en el progreso del Derecho.

---

(1) Empleo el *casí* porque pueden citarse algunas Sentencias más: por ejemplo, la de 30 de junio de 1948 y la de 2 de febrero de 1951, aun cuando ésta tal vez sea posterior a la impresión de la obra. Ambas se refieren a aseveraciones del marido en compras efectuadas por su mujer.

III. El examen de las cuatro reglas antes citadas, con un añadido acerca de los proverbios y parábolas.

IV. El carácter progresivo de la jurisprudencia española, seguido de los habituales índices de autores, materias y general.

Advertimos que el concepto de jurisprudencia no se reduce al criterio del Tribunal Supremo, sino que abarca toda forma de actividad profesional (Abogados, Notarios, Registradores, etc.). Sin embargo, la obra se refiere más bien a la práctica jurídica y, ante todo, la de los jueces.

Los jueces Cardozo, Stone (H. G. y Jules), Holmes, Frank, etc., dicen verdades incommovibles, pero las dicen de una manera... que nos resultan duras o extrañas. No importa. Ya nos acostumbraremos y la aproximación de métodos e ideas puede venir insensiblemente.

El caso del profesor en las escuelas de Seattle; el del empleado en los ferrocarriles de Long Island; el ejemplo del hombre malo, que sólo se preocupa de conocer el Derecho por las consecuencias materiales que ese conocimiento le permite anticipar, en tanto que el hombre bueno halla la justificación en su conciencia; la parálisis que acomete a las reglas generales ante el caso concreto; la falacia de la forma lógica, puesto que la vida del Derecho no ha consistido en lógica, sino en experiencia (realismo jurídico). Todo me parece tan peligroso o más peligroso que el ampuloso conceptualismo, pero seguramente que a otros les sucederá lo contrario. El querer el resultado antes de encontrar el principio que lo justifica, por mucho que se apoye en consideraciones de conveniencia pública, entiendo que es muy aventurado. El buscar un grupo de hechos en el que ha de incluirse el hecho origen del problema, para inducir de todos un principio común o el conocer el principio y deducir del mismo que sus consecuencias alcanzan al hecho presente, y a otros semejantes, todo con el fin de conocer el resultado, no querido, sino impuesto por la inducción o la deducción, me parece el mejor camino.

Si yo tuviese que razonar en el caso del empleado del ferrocarril pensaría en resumen:

1.º El empleado no sólo no es negligente o causante de daños, sino que merece un premio por su afán de evitar una desgracia.

2.º El viajero, que subió cuando el tren marchaba y que además llevaba un paquete con cohetes sin ninguna precaución, es el culpable de todo.

3.º Por lo tanto, la acción no debió ejercitarse contra la Com-

pañía, sino contra el viajero, por la actora, que fué herida al explotar el paquete.

Consecuencia para mí: que tanto el demandante como el ponente y el autor del voto particular, a mi juicio, no han enfocado el problema y que razonan sobre una culpa o negligencia inexistente. Tocavía más: aun me explico la opinión triunfante del ponente, pero no alcanzo a comprender la del autor del voto particular. Con formación distinta, distinta también tiene que resultar la actuación psíquica individual, e impenetrable y sorprendente la de cada persona con respecto de la otra. A mi parecer, en el caso señalado, el método empleado es el *deductivo* y de evidente similitud con el Derecho continental.

El enorme error cometido por el artículo 6.º del Código civil al omitir la jurisprudencia, la burla que la realidad hace de su contenido y el ingenio de incrustar el principio general de derecho en las declaraciones jurisprudenciales, con un artificioso rodeo, se hace patente con esta obra, que acaso sea una diatriba demasiado dura para el Derecho codificado y para la labor legislativa, a la que pone en la picota, pero no hay más remedio que reconocer que el Derecho escrito, si no es aplicado tal como es concebido, no deja de ser una ilusión o un letrero en medio del campo diciendo: «Se prohíbe el paso»

Es indudablemente el precepto pocas veces es aplicado tal como fué pensado por el legislador, por la eterna deformación que producen los hechos y las circunstancias de estos hechos, por los avances doctrinales, por el cambio de vida social y jurídica y por tantas y tantas causas que pudieran citarse. «Cuando no haya ley exactamente aplicable al caso controvertido...» Pero, ¿es que hay alguna vez ley *exactamente* aplicable al caso controvertido? Qué cómodo sería para los juristas la aplicación de fórmulas matemáticas, sin devanarse los sesos y sin incertidumbres en el resultado...

Bien está, por lo tanto, el toque de atención para un examen de conciencia y para que se capte la realidad del ambiente, sin encasillarse en teorías, que al fin y al cabo producen el aislamiento, contrario al fin jurídico, aun cuando tampoco creamos que únicamente «observando la realidad y no pensando en abstracciones» es como se crea Derecho. El método es demasiado materialista y a veces el legislador ha de imponerse y encauzar la realidad *jurídica*, prescindiendo de la realidad *material*, aun cuando estemos conformes con

que las simples abstracciones generalmente no nos sirven y más que soluciones, crean fantasmas

METODOLOGÍA APLICATIVA DEL DERECHO TRIBUTARIO (*Discurso de recepción de don José Larraz en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación.*—Editorial Revista de Derecho Privado.—Madrid, 1952.

Con permiso de la legislación Notarial, comienzo por hacer uso de la fórmula tradicional: «Ante mí». Efectivamente, ante mí tuvo lugar la lectura de uno de los discursos más cortos, más claros y más convincentes que he escuchado. Naturalmente que el ante mí no significa soledad, puesto que el local estaba abarrotado, en cantidad y calidad.

Larraz, *metódicamente*, estudió el método de aplicación del Derecho tributario. No es paradoja. Es el armónico resultado de quince años al servicio del Fisco y de diez años de Fiscal del Fisco, como abogado con bufete.

Las cuestiones que dimanar de un texto legal oscuro o insuficiente y de un derecho excepcional o de privilegio, con fines conocidos recaudar cuanto más se pueda) son múltiples. La insuficiencia y lo excepcional, son campo abonado para una línea recta de fin, pero tortuosa en los medios, según el método empleado. Este método puede resultar de una interpretación gramatical, cerrada, de la letra solamente, con miopía, o de una interpretación crítica, espíritual, del texto. Se comienza con el automatismo y al final del camino resulta que desembocamos en el criticismo, ineludiblemente, fatalmente, porque el hombre no es una máquina, porque el hombre piensa.

Larraz estudia la evolución metodológica, sucintamente, en el Derecho civil, en el penal y en el tributario. La práctica española se caracteriza por la patente contradicción formal entre el automatismo y el criticismo. Lo demuestra investigando, primero, casos y disposiciones notables, y, después, la jurisprudencia. Algún mal-intencionado acaso sobreentienda que la contradicción arranca de que en los órganos recaudatorios, el fin de obtener las mayores cantidades, se sobrepone a las excelencias intrínsecas del método empleado; si el gramatical produce más, éste es el aceptado; pero si produce menos, se acude al criticismo. La justicia no resplandece,



pero se recauda más. Por eso, los Tribunales, para restablecer el imperio de lo justo tienen que acudir al sistema contrario al utilizado en las liquidaciones o por los inspectores.

Si es muy interesante la primera investigación del autor, la supera la segunda con el estudio de 75 Sentencias y con el resultado de que el literalismo dogmático impera, según la materia, entre el 65 al 82 por 100 y el criticismo, francamente minoritario, entre el 35 y el 18 por 100.

El punto a metodología, el ilustre hacendista rompe una lanza en favor del criticismo, con una sola excepción; cuando la letra es suficiente, no se podrán hacer correcciones a instancia y en beneficio del Fisco y en contra del contribuyente de buena fe, que no incidió en fraude de ley. Ello supone nada menos que relegar al olvido que las leyes fiscales no deben ser objeto de interpretación extensiva en perjuicio del contribuyente, sino de interpretación estricta. Impresiona la argumentación; lo mismo que en el Derecho común, debe admitirse la interpretación en el excepcional, si bien con alguna restricción, pues no puede silenciarse que el Estado es autor responsable de la norma imperfecta y el contribuyente ajeno a la misma; la tradición jurídica, nacida en el Derecho romano y aceptada por el canónico; la referencia del fraude de ley; la que denomina «economía de opción» (cuando la misma ley autoriza un medio más oneroso y otro menos gravoso), etc.

Naturalmente que por tratarse de método, no se entra en la justicia del precepto fiscal. Es posible que si se somete a revisión la justicia de esta clase de preceptos... Más vale no continuar por este peligroso camino

Por último, mediante el examen de las Constituciones, artículos 1.090 del Código civil, 5 de la Ley de Contabilidad, de 1911, y 17 del Fuero de los Españoles y otras disposiciones, algunas penales, con su jurisprudencia aplicable, justifica la efectividad y la vivencia del criterio doctrinal que defiende.

En el Apéndice se reseñan brevemente y se sintetiza el método de las 75 Sentencias de que antes se ha hecho referencia.

El libro es una joya, pese a su tamaño, y una lección digna de meditar, pues el formidable jurista que es Larraz se supera a sí mismo. El único temor de quien lo lea, si fuera contribuyente, es la aplicación del método por un ser insaciable de dinero como es el

Fisco: Teóricamente, no acusa ningún pero. Prácticamente, acaso sea prematuro

REVISTA JURÍDICA DE CATALUÑA, número 3, mayo-junio 1952. Publicación bimestral del Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona. Fundada por la Academia de Jurisprudencia y Legislación de Barcelona en 1895.

Hace cincuenta años que se publica la mencionada Revista (hay que desquitar los años de 1936 a 1944, en que estuvo suspendida su publicación). Con este fausto motivo, el número contiene el siguiente Sumario: Pragmática del Rey Jaime I (20 de agosto de 1274), con ocasión del Congreso Eucarístico Internacional. Portada. Abogacía y ciencia jurídica, por Francisco de A. Condomines Valls. Elogio del criterio electivo de la Ley «Feminae» y otras cosas acerca de la reserva binupcial, por Ramón María Roca Sastre. Algunas consideraciones acerca de la cláusula de confianza, por Antonio Borrel Maciá. Consideraciones canónicas sobre la naturaleza, los fines y las propiedades del matrimonio, por Jaime María Mans Puigarnau. Notas sobre el beneficio legal de pobreza, por Juan Ríos Sarmiento. La reforma del artículo 321 del Código civil español ante la legislación comparada actual, por Plutarco Marsá Vancells. Las reservas especiales de beneficios extraordinarios constituidas por las Compañías anónimas y la plena liberación de su parte no vinculada legalmente a fines sociales, por Manuel Eguillor Muniozguren. Sobre competencia desleal, por Ramón Delgar. Jurisprudencia, Varia y Revista de libros.

El servicio que la Revista citada ha prestado al Derecho durante cincuenta años, bien merece que no pase desapercibido. Sus páginas, en tan largo período de tiempo son un exponente de la vida del Derecho en cada momento, de una clara visión del porvenir, de un afán de que el progreso alcance también a lo jurídico, de tantas y tantas ambiciones, algunas no logradas, pero no por ello menos valiosas...

La labor de sus fundadores y de quienes les sucedieron, no se refleja bien en la letra impresa. El trabajo oscuro de selección y aleccionamiento, de indicaciones, de solicitud de colaboraciones, de luchas contra el reloj y contra los imponderables, de disgustos y desaires, no sale nunca a la superficie, pero no por ello deja de

equivaler al funcionamiento de órganos internos vitales que no se ven, pero que sin ellos la muerte acecha y llega.

Bien reflejada está en el artículo denominado Portada, la vida de la Revista y la pléyade de nombres ilustres que honraron sus páginas e intervinieron en su desenvolvimiento. Un índice recopilador, sería tal vez el mejor homenaje de tan excelente publicación a sus fieles lectores.

Mucho valen los trabajos de este número conmemorador. Sus firmas los acreditan, pero más que a ellos, con el mayor afecto hemos querido referirnos a la Revista en sí, deseándoles muchos años de vida próspera y que continúe siempre en primera línea en la lucha por los avances culturales jurídicos.

LEGISLACIÓN DEL REGISTRO CIVIL. MINISTERIO DE JUSTICIA (*Ley del Registro civil y su Reglamento, con todas las disposiciones dictadas, compiladas sistemáticamente*), por Manuel Lozano Serralta, Jefe de la Sección de Registros civiles.—Sección de Publicaciones.—Madrid, 1952.

Modestamente, el recopilador quiere pasar desapercibido, y sin dar importancia a su trabajo, que es por demás meritorio y fecundo. Pero seguramente no cuenta con las indiscreciones, porque quienes lo conocen y saben de su afición, de su escrupulosidad, de su perfecto conocimiento de la materia en España y en el Derecho comparado, de su trabajo tenaz y de su insuperable dirección de la Sección a él encomendada, no pueden menos de cotillear un poco y de admirar una labor callada y excepcional.

Manuel Lozano es un nombre y un Jefe, pero además es un Notario, hoy funcionario del prestigioso Cuerpo Facultativo de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y un amigo de sus amigos y de quienes no lo son, pues la afabilidad en persona encarna en él. La ingrata Sección del Registro civil ha encontrado quien la domine y de quien esperar una legislación sistemática que desvanezca dudas y perfile normas concretas.

En el caso vigente, el libro pone orden y en los distintos capítulos se estudian cuantas disposiciones, de cualquier rango, tienen relación con su contenido. Desfilan los funcionarios encargados, los libros, el modo de llevar el Registro, la rectificación, la reconstitu-

ción, la modificación de nombres y apellidos, las anotaciones marginales, las inscripciones en los distintos Registros de nacimientos, matrimonios, defunciones y ciudadanía, el Registro civil en el extranjero, las certificaciones y pruebas del estado civil, la dirección e inspección, el servicio médico, las obligaciones a cargo del Registro, las disposiciones fiscales, formularios y modelos y una Addenda con Resoluciones recientes.

Si reza un refrán que quien quiera saber vaya a Salamanca, parafraseándole diremos : quien quiera saber todo lo que interesa acerca del Registro civil, profesional o profano, lo tiene en el libro que acaba de aparecer.

PEDRO CABELLO

Registrador de la Propiedad