

Algunas ideas en torno a los problemas surgidos con ocasión de la delimitación de perfiles del proceso establecido en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria

(Conferencia pronunciada por don José Azpiazu Ruiz en la Academia del Notariado, el día 22 de mayo de 1951.)

Pocas Conferencias más necesarias que la presente. Se echaba de menos. Se imponía, siquiera no fuera —como dijera su expositor— más que para ordenar un tanto las enconadas discusiones en la problemática de su contenido. Porque —también, palabras de Azpiazu— si al socaire del ya famoso procedimiento se consiguen las más espectaculares ventajas de la inscripción, es de conveniencia suma fijar con precisión el ámbito de esas ventajas.

Huelga decir la expectación que su anuncio produjo. No ya porque con su habitual modestia dijera el conferenciante que era ese el único tema que podía abordar (cualquier otro que se le hubiera encomendado lo habría resuelto con igual brillantez y maestría), sí, por ser él, precisamente él, que tanto tenía trabajado sobre la materia, el que había de pronunciarla.

Concisión, orden, sistematización, alusión a cuantas dudas y problemas se han suscitado, limpidez y claridad, en suma, que, según dijera Ortega un día, deben ser la cortesía del filósofo, o la probi-

dad del jurista, parafraseamos nosotros, eso fué su charla, de la que vamos a intentar una recensión lo más diáfana y sucinta.

* * *

Comenzó Azpiazu por manifestar que este proceso no tiene historia, o para ser más exacto se puede decir que su historia es de ayer, aunque normas parecidas a nuestro artículo 41 se contienen en los 937 del Código zuizo y 322 del austríaco.

Aparece el artículo 41 en nuestra Ley en la reforma de 1909, y si fracasó, como cuando fué reformado en 1927, fué por no arbitrase un procedimiento especial que desarrollara su contenido.

Los redactores de la vigente Ley, aleccionados por aquellos fracasos y conocedores de la raíz del mal, establecen la buena, la única senda a seguir: la formulación de este proceso singular, que en su actuación se ha de procurar —en palabras de Azpiazu— a no extenderlo o desorbitarlo de manera que cause escándalo, ni a restringirlo de forma que resulte inservible. Un justo medio —como todo en la vida— en su aplicación rendirá beneficios sin cuento, saludables resultados.

* * *

Pero, ¿cuál es la naturaleza de este proceso? Movidísima la polémica al respecto, acaso, señala Azpiazu, haya una fuerte dosis de bizantinismo en la discusión. Porque lo interesante, añade cetero, no es encuadrarle en determinado molde procesal, sino dotarle de agilidad y eficacia.

No es del caso copiar la variedad de opiniones emitidas (puede consultarse nuestra nota al Decreto de la Presidencia del Gobierno de 3 de noviembre de 1949, en las páginas 797 y siguientes de esta Revista del mismo año), que resume el conferenciante, para el cual todas pecan de una visión parcial del problema. Para él se trata, simplemente, sencillamente, de un proceso EJECUTIVO ESPAÑOL. Ejecutivo, porque tal carácter no le puede ser negado desde que no necesita de una declaración anterior del derecho, pues éste resulta declarado por el Registro Español, porque hay en nuestra legislación varios procesos ejecutivos de similar desarrollo. Tal, sin ir más lejos, el ejecutivo ordinario regulado en los artículos 1.429 y

siguientes de nuestra Ley procesal, que tiene también un primer período ejecutivo que puede desembocar en una cognición con oposición tasada, al igual que el que se analiza. Y así como las sentencias del ejecutivo ordinario no producen excepción de cosa juzgada, tampoco las producen las de este singular proceso.

* * *

Al empezar el estudio de las causas de oposición, contra el parecer de Sanz y Roca, sienta Azpiazu una rotunda afirmación: que aquélla, la oposición, es tasada. Y es porque,—precisa ágilmente— en la causa segunda, en esa debatidísima causa segunda, de contornos tan imprecisos y de ámbito tan extenso, caben las verdaderas oposiciones. Como esa causa segunda es el nervio de toda la cuestión, en su análisis se abocan y debaten tendencias y opiniones, según vamos a ver.

Porque las tres restantes, como muy bien dice Azpiazu, más que causas de oposición, son obstáculos que nacen del Registro, imperfecciones del sistema.

Pero esa causa segunda, de la que dijera Núñez Lagos que es el agujero por el que se puede escapar todo el gas a la reforma, y que reza así: «Poseer el contradictor la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra relación jurídica DIRECTA con el titular o titulares anteriores...», contiene una palabra, la palabra DIRECTA, que califica, a juicio de Azpiazu, la especie de relaciones jurídicas a que se refiere.

Por de pronto, todas las relaciones jurídicas derivadas del titular o titulares anteriores, pero no de un modo directo, caen fuera del campo de operaciones.

Por otro, al decir el Supremo —Sentencia de 13 de junio de 1946, dictada estando ya en vigor la nueva Ley Hipotecaria— que ni las presunciones del artículo 41 de aquélla, ni la fuerza probatoria otorgada por el artículo 1.218 del Código civil a los documentos públicos, puede ser destruida por una posesión meramente natural, no fundada en título ni motivo legal alguno, ha establecido otro hito de demarcación:

Y esta tesis de la Sentencia encuentra su mejor valedor en Sanz cuando escribe: «Es preciso entender que lo que quiere decir el

artículo 41 es que se trata de *titulares extrarregistrales*, que traigan su causa de algún titular inscrito, bien por haber contratado con él, bien por derivar su derecho de personas que adquirieron del mismo; ahora bien, en este último caso, el poseedor deberá probar no solamente el título, sino la existencia de los anteriores.»

Por otra parte, esa ha sido la doctrina tradicional sustentada por López de Haro en sus comentarios a la reforma de 1927 y refrendada por el artículo 1.644 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

En una palabra —dijo Azpiazu—, que la posesión que puede destruir las presunciones del artículo 41 tiene que ser la derivada de un título, nunca la mera tenencia o posesión natural. Posesión con título y relación jurídica directa son los guardianes del castillo registral contra los ataques de los pobladores de esa selva enmarcada en esta causa segunda.

Mas por si la amplitud de la causa segunda fuera pequeña —señala el conferenciante—, ha surgido hoy una tendencia que sostiene que frente a un poseedor a título de dueño de más de un año y un día, no es viable este procedimiento.

A juicio de Azpiazu, en términos generales e insistiendo en lo ya dicho, de que las causas de oposición son tasadas y no susceptibles de interpretación analógica, para que los poseedores a título de dueño que lleven más de un año en la posesión, pero sin haber prescrito el dominio, puedan ser comprendidos en esa causa segunda de oposición, sería necesario que la disposición legal se expresara en estos o parecidos términos: «Podrán oponerse al ejercicio de las acciones reales posibles en este procedimiento todos los poseedores que deriven su derecho del titular o titulares anteriores directamente, o todos los poseedores a título de dueño con más de un año de antigüedad en su posesión.»

Cosa que el artículo no dice, y si no lo dice no nos es lícito inducirlo.

Pero veamos —muy en síntesis— los razonamientos de los sustentadores de la aludida tendencia.

Ségún Vallet, en la combinación armónica del artículo 448 del Código civil, con su presunción *juris tantum* de título, y de la Sentencia de 25 de marzo de 1925, que atribuye a quien disfrute la posesión en concepto de dueño —artículo 432— mientras no es ven-

cido en juicio, todas las ventajas del artículo 348, existe un trasunto de propiedad a favor del poseedor en concepto de dueño.

¿Qué pasará al enfrentar este trasunto o presunción de propiedad con la establecida para el titular inscrito del artículo 38 de la Ley Hipotecaria?

Para Vallet, siguiendo a Sanz, el párrafo 4.º del artículo 36 de la misma Ley, soluciona el conflicto, pues si esa prescripción de que se habla, que a su entender no es otra que la *posesio ad usucapionem*, perjudica a tercero cuando no la interrumpe antes del año de su adquisición, con mayor razón perjudicará a quien no tenga tal condición.

Es decir —escribe a modo de resumen Vallet— «quien arrebate la posesión en concepto de dueño al titular inscrito gozará plenamente, frente a él, de la posición que al poseedor en concepto de dueño asigna el Código civil, pero sólo cuando sea verdadero poseedor; es decir, cuando lleve más de un año en la posesión, de acuerdo con lo que dispone el artículo 460 del Código repetido. En tal supuesto, la presunción del artículo 448 del mismo se impondrá a la del 38 de la Ley Hipotecaria.»

En parecidos términos plantea la cuestión el Profesor García Valdecasas.

¿Cómo reacciona Azpiazu ante esta interpretación? Surge en este momento el polemista experto, que se revuelve no ya contra sus contradictores, sino contra la propia Ley, cuya infeliz redacción es la causante de tan dispares tendencias.

¿Porque qué es eso de hablar de *prescripción comenzada*, ni siquiera de *prescripción en curso*?

La Prescripción —expresa con gran acierto Azpiazu— es un resultado estimado por adecuado Tribunal cuando a favor del prescribiente se han reunido los presupuestos de posesión, tiempo, título, buena fe, etc., que la Ley señala.

Pues, si ello es así, lo que comenzará y podrá estar en curso será el tiempo de la posesión, que es el camino, y no la prescripción, que es la estación final.

Pero es que según ese mismo párrafo se puede también interrumpir la prescripción antes de la *consumación total*. (Otra falta de tecnicismo. Con razón se pregunta Azpiazu si es que son posibles las *consumaciones parciales*.)

Y a la objeción de que para la interrupción después del año está el juicio ordinario, así como para la de dentro del año es el procedimiento del artículo 41, responde Azpiazu que la Ley no distingue y que bien claramente dice ese artículo que su procedimiento es para ejercitar acciones reales...

A continuación transcribe los Decretos de competencia antes citados que entrañan una auténtica interpretación oficial del artículo 41.

Si conforme a esos Decretos cabe en el proceso del artículo 41 —«juicio competente de propiedad»—, ejercitar la acción reivindicatoria y ésta no es otra, siguiendo a los romanos, sino la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario; y si el poseedor a título de dueño por más de un año, aunque tenga a su favor la presunción del título que le atribuye el artículo 448 del Código, no llega a ser propietario hasta que permanezca en la posesión el tiempo necesario para prescribir..., es inconcusó que contra él se podrá utilizar este proceso mientras no prescriba.

Cita a continuación las valiosas opiniones de Gimeno Gamarra y Villares (esta Revista, números noviembre 1947 y el 230), como la de Roca, en sus Instituciones, y concluye este pasaje de su Conferencia, para afirmar, una vez más, que la posesión contraria no impide al titular registral utilizar este proceso porque en parte alguna del mismo artículo u otro de cualquier ley, se establece tal limitación.

(Dudamos, por nuestra parte, que esta discusión pueda acabarse.)

Esta posesión de año y día, o si se quiere esta prescripción de poseedores naturales (p. 4.º, art. 460 C. c.), en manera alguna debe de afectar a los que tengan título y mucho menos a los titulares de dominio inscrito;..

¿Para qué entonces la reforma? Se llevó a cabo ésta pensando deliberadamente en expulsar a la posesión del Registro. La constatación en éste de un inmueble presupone otorgarle cuantas prerrogativas lleva insitas el dominio. Por ello, como más relevante, se estableció —remarcándola— la de presunción de posesión a su favor (artículo 38, p.º 1.º, con la fuerza que le dan los siguientes). Esto es, que esa no posesión por el titular inscrito, la prescripción de año y día especial de poseedores, si se quiere, habrán de probarla contra

el inscribiente los poseedores extrarregistrales. Nunca él, y por ello se estampó el artículo 41, secuela y amparador del 38.

Como ese procedimiento especial no produce excepción de cosa juzgada, es la mínima garantía que el Estado da por esa institución —el Registro— por él creada, donde sólo, de manera categórica, los derechos dominicales —superación de la posesión— tienen entrada, al que se acoge a ella. Claro es que el dominio existe también a través de títulos fuera del Registro, pero éste sí que requerirá *pruebas* en caso de contradicción —pruebas del titular no inscribiente contra el poseedor—, lo que *prima facie*, y de ahí el proceso del artículo 41, no debe ocurrir contra el que se acogió al —por así llamarlo gráficamente— castillo registral.

Pero, concretándonos a esa causa 2.^a del artículo 41, poseer el contradictor la finca en virtud de prescripción, siempre que ésta deba perjudicar al titular inscrito, según el artículo 36, claramente expresa el artículo 41 —o sea lo que hemos copiado— que es la prescripción tal la que debe oponer el contradictor, o sea la de los artículos 1.957 y 1.959, en manera alguna la posesión de año y día del artículo 460.

Pero vayamos al artículo 36 y en vez de en el párrafo 4.º, fijémonos en el 1.º y veremos que se refiere a la prescripción total, a la consumada, o a la misma prescripción que a falta de un año para consumarse no se interrumpe en ese tiempo.

¿Por qué ese esfuerzo en asimilar lo que va a acabar con la que comienza dando por bueno el mal tecnicismo legal?

Y, sobre todo, ¿para qué entonces la reforma?

• • •

Otra cuestión. El poseedor con título no inscrito, pero que deriva su derecho de titulares anteriores, ¿puede hacer valer su título en este procedimiento, frente al titular inscrito que tenga la condición de tercero protegido?

Fué Sanz quien planteó el problema fundándose en ciertas —confusas— frases de la exposición de motivos de la nueva ley. En aquellas que dicen que por este procedimiento «en forma alguna se lesiona a los legítimos titulares de derechos que, estén o no inscritos, continuarán gozando de las debidas garantías».

Según Sanz «esos títulos no inscritos tienen que producir algún efecto, y como ese efecto no es el de obtener la declaración del derecho del poseedor, ni la rectificación del Registro, no queda otro que el de impedir la ejecución».

A esto contesta Azpiazu —siguiendo a Roca, Enríque López, Martínez Corbalán y Gimeno Gamarra— que teniendo en cuenta el clásico principio que donde la ley no distingue, no debemos distinguir; que las palabras del artículo 32 de la Ley son más claras y concluyentes que las de su exposición de motivos; que el artículo de aquella es de superior rango a las frases de la última, y que la tesis de Sanz entraña un duro golpe a la fe pública registral... en manera alguna se puede aceptar tal interpretación.

* * *

La prescripción oponible en el proceso ha de estar, previamente declarada en otro procedimiento adecuado a su gravedad y trascendencia, o, por el contrario, tal declaración puede hacerse en este procedimiento?

Para Azpiazu —siguiendo a la jurisprudencia y doctrina tradicional: Morell, López de Haro, Campuzano— dicha declaración ha de hacerse con anterioridad, y ello por dos potísimas razones:

1.^a Que no produciendo el proceso del artículo 41 excepción de cosa juzgada, la prescripción que en él se declarase no existiría más que en potencia. 2.^a Que esa prescripción o sea la declarada en este especial proceso, no podrá producir la rectificación del Registro, para lo cual, según el artículo 40, se necesita una sentencia ganada en juicio ordinario.

Con estas afirmaciones rebate las de Roca, que en aras a la brevedad hemos de omitir (puede consultarse el Tomo I de su Derecho Hipotecario, pág. 191), aunque no podemos dejar de aludir a esta otra de Porciles, que esgrime Roca, de que la prescripción contra tabulas podrá ser declarada en simple acto judicial o por *Acta de Notoriedad*.

Como dice Azpiazu, ¿dónde iríamos a parar si hasta la prescripción pudiera ser estimada en *Acta Notarial*?

Y después de refutar a Gimeno Gamarra, trae en su apovo una Sentencia, —16 de mayo de 1947— de la Audiencia de Pamplona

declarativa de ser necesario, para que pudiera estimarse la demanda de contradicción, que la prescripción se hubiera declarado previamente en un procedimiento ordinario, con lo que cierra esta parte de su Conferencia, de la que queremos resaltar su valiente afirmación de que si procesalmente la prescripción suele actuar como excepción, cuando se enfrenta con el Registro actúa como acción. Se basa —principalmente— en el último pasaje de la causa 2.^a. El contradictor del Registro podrá fundar su demanda de contradicción en la PRESCRIPCIÓN cuando ésta haya de perjudicar a tercero. Es decir, que la prescripción es un arma del demandante contradictor, y si es arma del demandante, tiene que esgrimirse como acción, nunca como excepción, que es la específica defensa del demandado.

Con relación al problema de si al amparo de una inscripción de inmatriculación se puede utilizar este proceso, Azpiazu —con Alonso, Roca y Cabello y frente a Sanz y Vallés— se inclina resueltamente por la afirmativa. No sólo porque el artículo 41 no distingue y lo hubiera hecho si tal hubiese sido el pensamiento del legislador, sino porque si este proceso es una consecuencia procesal de la fuerza legitimadora de la inscripción, si esta fuerza legitimadora opera inter partes, sin referirse para nada a efectos con relación a terceros, y si es consubstancial con la inscripción —con todas las inscripciones—, ¿cómo sostener que al amparo de una inscripción de inmatriculación no es viable el repetido proceso?

Podría discutirse —añadé— si tales inscripciones producen efecto en cuanto a tercero, pero no discutirse que los producen *inter partes* y que del ámbito de esos efectos *inter partes*, es este legitimador que desarrolla el proceso.

Conforme a esta tesis el artículo 84 del Código de la Propiedad de Africa Occidental Española establece que: «Las inscripciones de inmatriculación *surtirán todos los efectos* atribuidos a las inscripciones», como se ha pronunciado el Supremo al atribuir la condición de poseedor real a los efectos del desahucio, al que tiene a favor una inscripción de inmatriculación (S. 19^o nov. 1949).

Y la anotación de demanda, ¿impide la apertura y sustanciación del mismo proceso?

Conocida es la polémica que en torno a esta cuestión se promovió entre Ramón de la Roca y Azpiazu (puede verse en los números 246 y 253 de «Revista Crítica» y el de febrero de 1949, de la de «Derecho Privado»). Según el primero, dicha anotación contradice la vigencia del asiento y, por consiguiente, impide la apertura del proceso. Para Azpiazu, la sola demanda, mientras no se convierta en sentencia, no contradice la expresada vigencia. Podrá ser una amenaza, o si se quiere una contradicción del derecho inscrito, pero no una contradicción de la vigencia del asiento, que son las que, según las palabras de la Ley y del Reglamento, impiden la apertura del proceso.

Esta parece ser también la postura de Roca, porque dice —página 291, tomo I de su Derecho Hipotecario—: «que en rigor, la legitimación registral en favor del titular inscrito debe actuar aunque el Registro acuse la existencia de una anotación de demanda o de rectificación, pues mientras no exista resolución, la titularidad registrada es la vigente».

(Puede verse nuestra nota a los Decretos de competencia citados, pág. 800 de esta Revista, año 1949, con la opinión de Cabello, que seguimos nosotros, recogida como una nueva causa de oposición por el artículo 81 del Código de la Propiedad de Africa.)

Al abordar el punto de la *caución adecuada*, que el contradictor del Registro ha de prestar para formular su demanda, encomia Azpiazu, con razón, la nueva disposición contenida en el artículo 81 del Código Africano, que expresamente preceptúa que «no será aceptada como caución la fianza personal».

Y como con relación a este extremo se ha discutido si es preceptiva la imposición de costas en el caso de que la contradicción fracase, entiende el conferenciante que la Ley contiene bastantes indicios para inclinarse por la afirmativa. ¿Si no para qué sirven esas palabras que nos dicen que la caución asegura el pago de las costas?

Por tanto, se ha de exigir fianza positiva, real, por ser éste un procedimiento privilegiado en el que no son posibles tantas facetas de defensa como en los procesos ordinarios. Y así como en él no son

viabiles más que contadas causas de oposición, tampoco puede tacharse de tiránico que se limiten y reglamenten las cauciones aceptables.

En el último caso —añade—, al que que por imposibilidad de prestar una caución adecuada se le obstruya esta vía procesal, le queda el recurso de promover el juicio ordinario sobre la misma cuestión, en cuyo procedimiento ya no necesita caución alguna, e incluso puede utilizar, si le asiste, el beneficio de pobreza. Y cita en su apoyo —abundando en sus razonamientos— el auto de 10 de febrero de 1947, dictado por el Juzgado de 1.ª instancia número 6, de los de Valencia, citado por Sureda en su obra «Derecho Procesal Hipotecario», que de manera paladina expresa que «el demandado si quiere formular demanda de contradicción ha de prestar la caución que el Juez le exija, sin que pueda utilizar el beneficio de pobreza»...

* * *

Después de una rápida reseña de las innovaciones que sobre esta materia consigna el artículo 81 del Código de Africa Occidental, en parte ya anteriormente expresadas, termina Azpiazu su Conferencia con la exposición de algunas Sentencias que ponen de relieve la importancia de este singular y discutido proceso:

La de 25 de marzo de 1947, del Juzgado de 1.ª instancia, número 6, de Madrid es —como dice el conferenciante— un brioso canto al principio de legitimación, por cuanto se consigna en el 1.º de sus Considerandos «que con el propósito de acentuar el predicamento material y procesal de la inscripción, confirmando al principio de legitimación el rango adecuado, se hizo eco el artículo 41 de la no vísima ordenación, que entroniza un procedimiento de ágil y sencilla traza, enderezado a neutralizar los eventos de perturbación y despojo en situaciones inmobiliarias inscritas, imputables a titulares de derechos ausentes de la institución registral».

De importancia suma es la de la Audiencia de Madrid, de 19 de julio de 1947, en la que —contra lo sostenido por los señores Vallet y García Valdecasas— se establecen las siguientes conclusiones:

a) La posesión sin título, en concepto de dueño y por más de un año, PERO SIN LA DURACIÓN PRECISA PARA USUCAPTR EL DOMINIO, no es oponible en el proceso del art. 41. El que la ostenta no es otra

cosa que un PRECARISTA contra el cual, el que tiene el dominio inscrito, puede utilizar tanto el procedimiento de los desahucios en precario, como este proceso de REIVINDICACIÓN EJECUTIVA que instaura este citado artículo.

b) Este procedimiento, cuya naturaleza ha sido tan discutida por la doctrina, es semejante en tramitación, efectos y causas de oposición, al procedimiento ejecutivo impropio que desarrolla nuestra ley de Enjuiciamiento.

c) Para que se pueda abrir este procedimiento es necesario que se acredite, por certificación del Registro, *sin contradicción*, el dominio del instante.

d) La circunstancia de haberse hecho constar en el Registro la formulación de una demanda opuesta al derecho inscrito, tal vez hubiera podido obstar a la tramitación del proceso del artículo 41.

Como es natural, conforme a lo que ha venido sosteniendo en su magnífica lección, para Azpiazu son aceptables, sin reparos, las dos primeras, y recusables, las dos últimas.

También considera desaceptada la tesis sentada por el Juzgado de Oviedo en Sentencia de 6 de agosto de 1947. Se trataba de una venta sujeta al pacto comisorio expreso del artículo 1.504 del Código civil, en la que el vendedor, después de transcurrido el plazo de pago sin haberse realizado, requirió notarialmente al comprador de resolución, haciendo *revivir* su inscripción al amparo del artículo 59 del Reglamento (si la venta fué hecha en documento privado —según en nota dice Azpiazu— no hubo tal vivificación, puesto que el Registro no acusaba otra inscripción, sin cortapisa alguna, que la del vendedor); y con ella *vigente*, intentó conseguir la posesión de la finca por medio del proceso del artículo 41. Surgida la demanda de contradicción, el Juzgado rechazó la inicial pretensión del titular registral, basándose en que «cualquiera que sea el alcance del artículo 41, no cabe utilizar su cauce procesal... porque en el fondo la verdadera cuestión es determinar si está o no resuelto el contrato de compraventa con pacto comisorio...»

Como dice muy bien Azpiazu, con esta Sentencia se vuelve a recoger la tendencia que consideró este proceso como similar a los actos de jurisdicción voluntaria, que había de quedar en suspenso en cuanto se planteaba cualquier problema de carácter sustantivo. Tendencia trasnochada, con un olvido lamentable de que por ella se

malograron las anteriores reformas, recusada por la nueva Ley, según se desprende de su exposición de motivos.

Conforme a ésta, acreditando la vigencia de la inscripción a cuyo amparo se opera, por la certificación del Registro, no hay más remedio que otorgar a tal inscripción el valor y la fuerza de la cosa juzgada, sin que sea preciso, como dijeron los reformadores, FORMAR LA CONVICCIÓN DEL JUEZ. La esfera de acción de éste se reduce a decidir si concurren o no algunas de las causas de oposición, sin que le sea lícito argüir que el dominio *que la inscripción proclama*, está en entredicho.

En otra Sentencia se decreta el lanzamiento del perturbador, pero, para desalojar, se le da el plazo de dos meses, establecido en el apartado d) del artículo 161 para los desahucios de fincas urbanas.

Con sobrada razón estima desacertada y recusable Azpiazu esta doctrina.

Ese artículo de la ley de Arrendamientos urbanos es sólo aplicable a situaciones arrendaticias, pero no a otras; la acción arrendaticia es personal, la que se ejercita en el proceso del artículo 41 es real; ni siquiera a la extinción de una situación de precario, por vía de desahucio, son aplicables estos plazos, y, finalmente, es absurdo involucrar áridas y complejas cuestiones sociales, como son las que da lugar la extinción de los arrendamientos urbanos con este sencillo proceso ejecutivo hipotecario.

Por lo mismo no se puede admitir lo expresado en un fallo por la Audiencia de Madrid, de que cuando en el proceso del artículo 41 aparecen cuestiones arrendaticias, se debe desestimar el mismo y remitir a las partes al especial de las leyes de arrendamiento.

Si el contradictor es verdadero arrendatario, *con título*, en la amplia vía de la causa 2.ª, encontrarán acogida sus legítimos derechos, sin necesidad de remisión a otro proceso. Lo que sucede es que la mayoría son verdaderos precaristas, que quieren acogerse a estas defensas, disfrazándose de arrendatarios...

Por último, critica Azpiazu la Sentencia de un Juzgado de Sevilla, que con una visión un poco estrecha de la disposición transitoria 4.ª de la Ley, desestima el ejercicio de la acción real iniciada con base de una inscripción de posesión aún no convertida en dominio.

Pocas veces como esta hemos deseado que claridad y concisión, lo fundamental, a nuestro juicio, en una recensión, acompañen a nuestro esfuerzo. No sólo por la importancia del tema, sino también por el hondo afecto y simpatía que profesamos al conferenciante. Que datan de mucho tiempo. De cuando ambos, concurrentes en el mismo anhelo de ser lo que somos: Registradores de la Propiedad, nos conocimos en aquel viejo caserón de la calle de la Bolsa, en los finales del año 1923.

Venía Azpiázu de sus brumas del Norte; yo, de mis soles mediterráneos, los dos con nuestros livianos bagajes de autodidactos, y acaso esto o una singular afinidad selló una amistad que— por mi parte al menos— a más de aumentarse con el discurrir del tiempo, se ha convertido en admiración.

Por ello, por encima de todo, nuestro afán de comprensión e inteligencia en los delicados puntos que plantea y el consiguiente anhelo de que nuestra pluma en su fluir haya reflejado con precisión las ideas, tan sentidas como meditadas, del conferenciante.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO

Registrador de la Propiedad