

# Términos bravos y propiedad a monte y villa

## I

Los Decretos de la Presidencia del Gobierno resolviendo cuestiones de competencia promovidas por el Gobernador civil de Oviedo al Juez de Primera Instancia de Cangas del Narcea (publicados en el «Boletín Oficial del Estado», correspondiente al día 18 y 19 de noviembre último), recabando aquel reconocimiento de cuestiones planteadas en procedimiento del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, han sido ya muy brillantemente comentados en esta Revista por Cánovas Coutiño y el profesor González Pérez. Podría yo apostillar dichos comentarios a tan acertadísimos Decretos con algunas consideraciones sobre matices hipotecarios y administrativos de los hechos que dieron origen a tales cuestiones, por haberlos vivido intensamente, pero no parece actualmente oportuno. No obstante, juzgo procedente dar a conocer estas notas en las que intentaré hacer un esbozo sobre «términos bravos» y «propiedad a monte y villa», conceptos que, aunque latén en el fondo del proceso seguido no tienen en forma alguna directa relación con el mismo y, por otra parte, procuraré exponer sólo sus características generales.

## II

### TÉRMINOS BRAVOS

Físicamente, estos términos son grandes extensiones de terreno inculto, integrados normalmente por varias lomas de zona montañosa. La cabida es naturalmente muy variable, pero siempre grande en

relación a las demás fincas, generalmente pequeñas por la gran división de la propiedad en esta comarca; suele oscilar entre las cien y las mil hectáreas.

Tales términos pertenecen a varios propietarios por cuotas indivisas, característica de los mismos, ya que cuando tales extensiones incultas pertenecen a un solo propietario se les designa con otras denominaciones, como monte, hermo...

Económicamente, la participación en los mismos tiene gran importancia, ya que sus producciones ordinarias, o sean, rozo, pastos de baja calidad, algunas leñas (no suelen existir grandes masas de arbolado, aunque sí de arbustos), así como los extraordinarios, son absolutamente precisos para que exista esa unidad económica y orgánica de explotación que se denomina caserío, que tan brillantemente fué estudiada por el profesor Prieto Bancos, debiendo, en este Distrito, entenderse sustituido el término «trozo de monte», que dicho Maestro considera integrante del mismo, por el de participación en los términos bravos aunque a efectos de inscripción registral bajo un sólo número será preciso, no obstante, tener muy en cuenta la doctrina relativamente reciente de la Dirección de los Registros confirmatoria de nota denegatoria del Registrador de Ribadeo, que por otra parte no contradice nuestra afirmación anterior por tratarse de problemas distintos. Los aprovechamientos extraordinarios, antes aludidos, son roturaciones periódicas, que se efectúan en trozos que se determinan por mayoría de partícipes, con rotación de veinticinco a treinta años para la siembra de centeno, que se aprovecha por cada titular en proporción a su cuota, en forma que vagamente recuerda la Legislación Mosaica.

Tratándose de grandes extensiones de tierra es natural que dentro de ella existan con frecuencia partes generalmente cultivadas que no pertenecen a la comunidad, sino que son de propiedad absolutamente individual; son las fincas denominadas en el lenguaje del país «acantadas», palabra que no quiere expresar, como vulgarmente se cree, «finca cerrada», sino determinada por hitos o mojones (canto = piedra = mojón), expresión material de una relación de exclusiva propiedad. En los asientos registrales antiguos no suele excluirse expresamente dichas fincas; lo cual da lugar en ocasiones a complicadas cuestiones sobre si las mismas integran o no los términos bravos, problemas íntimamente enlazados con el va-

lor de la inscripción, dicho sea de pasada, en cuanto a los elementos de hecho. Precisamente la Audiencia Territorial de Oviedo en un caso planteado recientemente sobre la existencia de doble inmatriculación de una finca acantada y unos términos bravos resolvió negativamente, por entender que normalmente y según las costumbres del país no puede entenderse integren éstos dichas fincas acantadas, situación que, por otra parte, reflejaba la observación del propio fundo conocida por litigantes.

La descripción de tales fincas suele hacerse constar en el Registro en estos o parecidos términos: «Términos bravos y abertales del pueblo de ... en este Ayuntamiento de X hectáreas de extensión aproximada. Linda (cuatro vientos). Y es frecuente añadir: Según la costumbre del país, comienza en tal sitio, sigue derecho a tal otro, y de ahí..., y desde el mismo al punto de partida. Se consigna después: «son objeto de la presente X heminas, varas o participaciones de las H en que se divide idealmente esta finca». La inscripción continúa en forma ordinaria, inscribiéndose a favor del titular de que se trata el número de heminas que le pertenece o adquiere.

Es de destacar en lo que a la descripción de la finca se refiere, en primer lugar, que la misma suele hacerse en la forma que un reciente modesto trabajo mío, sobre los elementos de hecho, denominaba perfecta, puesto que el asiento no se limita a expresar los linderos por los cuatro puntos cardinales —meros datos inconcretos de colindancia—, sino que al igual que las demarcaciones mineras, determina los puntos que señalan los vértices del polígono que constituye la finca. En sentencia dictada por la Audiencia Territorial de Oviedo el 10 de abril último se pone de relieve el valor de dichos puntos fijos, al declarar exacto el Registro en cuanto a los expresados en un asiento, y ordenar se hagan también constar en el oportuno de la finca colindante. No he de reproducir ahora mi criterio sobre el valor de la inscripción en relación a tales puntos, aunque sí debo recordar que el mismo es extraordinario cuando aquéllos son determinados en un deslinde judicial o extrajudicial o acto que produzca análogo resultado. En el caso de litigio antedicho tales puntos constaban a efectos meramente informativos, pero al ser declarada su exactitud en sentencia no dudo que en lo sucesivo los asientos produzcan, en cuanto a tales extremos, efectos con fuerza agotadora plena.

Por cierto que en dicha sentencia —dictada con posterioridad a las del Tribunal Supremo de 5 de diciembre del 49— el Tribunal Regional, en uno de sus considerandos hace constar «que el problema de límites... no goza sin ciertos condicionamientos de la protección registral», lo cual me demuestra que no soy yo sólo el que cree que la inscripción, en cuanto a los elementos de hecho, es algo más que una poesía creacionista. ¿Cuáles son esos «ciertos condicionamientos»? La contestación supone la elaboración de una teoría orgánica y no meramente el seguir rutinas más o menos jurisdiccionales.

La frase «términos bravos del pueblo de...», dió lugar a que observadores poco profundos o no habituados a contemplar esta forma de propiedad, hayan creído que la misma hace referencia a una relación jurídica de pertenencia al pueblo de... De ser cierta esta afirmación, y de acuerdo con la tan citada y conocida Sentencia del Tribunal Supremo de 17-11-1904 sería preciso reconocer a tales bienes el carácter de «común aprovechamiento», de los cuales cada vecino de por sí puede usar o aprovechar gratuita y libremente, cuyos productos o rentas nunca entran en el Tesoro Municipal, porque si ingresasen en él dejarían de ser comunes y pasarían a ser de propios. Asimismo tampoco podríamos olvidar que con arreglo al artículo 2.º de la Ley de 1.º de mayo de 1855 se exceptúan de la desamortización «los terrenos de aprovechamiento común», perteneciendo el dominio de tales bienes, como decía la Real orden de 1.º de abril de 1883 —*ad recalcadum*—, al Consejo de la Ciudad, villa o lugar, en cuyos términos radiquen. En tal supuesto no serían: los inscribientes A, B, C, los verdaderos titulares de la finca, por cuotas cualitativas y cuantitativas, sino de la colectividad del pueblo, representado por su órgano de actuación Ayuntamiento un caso si se quiere de GESAMTEIGENTHUM, GEMEINSCHAFTZUR, GESAMMTEN HAND, o comunidad en mano común, pero nunca un condominio de tipo romano regulado por el Código civil.

Ya *a priori* podemos afirmar que la expresada frase no se refiere a una relación de pertenencia jurídica, sino física, de situación, que tiene el doble fin de determinar geográficamente el lugar donde se hallan tales terrenos incultos y a la vez le sirve de nombre. La mera interpretación gramatical lo demuestra, y, por otra parte, basta tam-

bién observar que la misma se consigna en la parte de la inscripción técnicamente destinada a constatar los elementos de hecho, y no en lo que pudiéramos nombrar cuerpo estrictamente jurídico de ella. Pero, además, como veremos, implicaría una contradicción evidente con el contenido del asiento que es absolutamente incompatible con tal teoría pues refleja precisamente la contraria.

Del examen de las inscripciones se deduce de manera indubitada: a) Que la finca se divide idealmente en cuota b) Que los titulares por causas civiles, lo son de esas cuotas, que determinan su derecho cualitativa y cuantitativamente, siendo de notar que las mismas no son en este segundo aspecto generalmente iguales. c) La inscripción se practica a favor de los mismos independientemente de toda cualidad, no como miembros de colectividad alguna sino *per se*. d) Si bien la mayoría de los partícipes en la finca son vecinos del pueblo de que se trate, también suelen ser copropietarios vecinos de otros, incluso extraños al Municipio de que se trate, y desde luego existen siempre personas avecindadas en el mismo pueblo que no tienen participación alguna. e) Las referidas cuotas son objeto de tráfico jurídico, e incluso en algún caso se han efectuado divisiones parciales, asignando trozos a algún comunero; no suele efectuarse una división total precisamente por razones económicas determinadas, por lo que al comienzo de este trabajo se indicó.

Como muy acertadamente afirma la Dirección de Registros, es característica de la comunidad de tipo romano, regulado en el Código civil, que «la cosa corresponde por cuotas ideales a cada uno de los condóminos que además puede ejercitar la acción de división», circunstancia que no puede darse en el condominio germánico.

La inscripción se practica a nombre de los titulares y no de ninguna entidad local, órgano de actuación del pueblo de que se trate, lo cual sería lo procedente habida cuenta de las normas administrativas sobre la materia, en términos análogos a la constatación en el catálogo, de no tratarse de una copropiedad tipo romano.

El goce no se halla determinado por relación alguna de vecindad, circunstancia necesaria en el caso de que se tratase de una propiedad comunal municipal; existe un disfrute integrante del señorío dominical por cuotas sobre la cosa, en absoluto distinto al deter-

minado por la cualidad —de base administrativa— de ser miembro de una colectividad.

Por otra parte, la transmisión de las participaciones, total o parcialmente, y su gravamen revelan sin duda alguna la naturaleza de la propiedad de que se trata, incompatible con las normas reguladoras de la propiedad comunal administrativa, y si se quiere, con la inexistencia de cuotas propiamente dichas del condominio germánico.

Se puede concluir, por tanto, afirmando lo que al comienzo decíamos, o sea que el Registro exterioriza la existencia de una comunidad o condominio romano, inconfundible con otras situaciones jurídicas con las que más o menos remotamente tiene puntos de contacto.

Por motivos muy diversos, aunque hace varios siglos, la Real Chancillería de Valladolid no quiso buscar otro fundamento que la prescripción; la casi totalidad de esta comarca se hallaba en poder de grandes señores —Ducado de Alba o Condado de Miranda, Casa de Miramontes, Condado de Torenó— y del Benemérito y Real Monasterio de San Juan de Corias, los cuales o bien poseían individualmente cotos que más tarde fueron pueblos o les pertenecían los mismos en condominio. Esto dió lugar a un triple origen de los términos bravos: a) Como elemento desgajado de la propiedad a monte y villa. b) Como comunidad que se constituye al convertir la Legislación Desamortizadora en titulares del dominio útil, y más tarde por redención del pleno dominio, a los antiguos colonos de dicho Real Monasterio. c) Por venta efectuada por los grandes señores a sus arrendatarios, constituyendo éstos la comunidad de los términos bravos sobre los hermos que antes pertenecieron a aquéllos.

Nada hemos de comentar en cuanto a las causas señaladas en los apartados b) y c) del párrafo anterior, puesto que carecen de relevancia en cuanto a la cuestión que nos ocupa, aunque sí a título de mera observación es de notar que en cuanto a lo expresado en la causa c), que en estos últimos años se ha realizado una verdadera «reforma agraria voluntaria» como extraño efecto de las disposiciones sobre colonato y la inflación, que al igual que la mayoría de los países padecemos. Pero sí hemos de dedicar nuestra atención a la

propiedad a monte y villa, por las características peculiares que en ella concurren, aunque sólo sea a título meramente informativo.

### III

#### PROPIEDAD A MONTE Y VILLA

De numerosas escrituras examinadas y autos de procesos seguidos, se deduce que «la propiedad a monte y villa» tiene tan antiguo origen que se pierde en la noche de los tiempos. Salvo insólitos casos de traslados de asientos de la Antigua Contaduría, no llegó a tener acceso al Registro moderno hasta 1910, en que se inscribieron participaciones de tal naturaleza causadas por un único título y a favor de un sólo señor, dándose la paradoja —aunque esto implique antiperjuicios— de que tales asientos más que coraza de un sér vivo son verdaderos arcones funerarios de una relación entonces ya inexistente.

Las inscripciones de propiedad a monte y villa suelen estar concebidas en los siguientes términos: «X heminas o participaciones a monte y villa, a bravo y manso, arrotto y por arromper, de las tantas que constituyen el pueblo de... (se expresan las circunstancias descriptivas de la totalidad del pueblo, que se considera, por tanto, como una unidad o finca). La inscripción aparece después redactada en forma ordinaria, inscribiéndose el número de heminas o participaciones de que se trate.

Prima facie, el diagnóstico de la propiedad a monte villa, por ser iguales los síntomas, es idéntico al de términos bravos; es decir, que se trata de una comunidad de tipo romano, con la única diferencia en relación a aquéllos de la extensión del objeto, pues así como aquéllos constituyen una comunidad de lo no cultivado de un pueblo, en este segundo supuesto abarca tanto a lo inculto como a lo cultivado, o sea, como gráficamente dicen los asientos, a lo manso y a lo bravo, a lo arrotto y por arromper.

Un estudio más detenido nos pone en presencia de hechos de gran significación: en esos mismos pueblos a monte y villa aparecen inscritas fincas, determinadas con anterioridad a la inma-

triculación, de la totalidad del pueblo; al practicarse esa misma inscripción, simultáneamente, bajo números inmediatamente siguientes aparecen asimismo inscritas fincas determinadas, en ocasiones hasta trescientas, a favor del propio titular de la participación a monte y villa, y en algunos casos se practicaron asimismo inscripciones de las mismas fincas determinadas posteriormente, y también en el mismo folio real que el a monte y villa aparecen a veces asientos referentes sólo a los términos bravos, con exclusión de la parte mansa. Existen, pues, otros síntomas que pueden hacer variar el diagnóstico anteriormente hecho, ya que los mismos suponen indudablemente una contradicción al hecho de la indivisión que el a monte y villa proclama, sin que pueda alegarse en contra la existencia también de fincas que hemos denominado acantadas, dentro de los términos bravos, ya que en este caso se trata de un escaso número que se excluyen de la comunidad, mientras que en la propiedad a monte y villa lo que pudiéramos denominar exclusión lo es en tal cuantía, en virtud de los mismos títulos que más bien revela la existencia de una división en cuanto a lo manso, apreciación que aparece corroborada por la inscripción en el mismo folio real de los términos bravos, que viene a ser una exteriorización de la persistencia de tal comunidad sólo en cuanto a lo inculto.

No debo ocultar que tal situación me originó profunda inquietud y duda, y que por ello estudié el fenómeno también extrarregistralmente, leyendo numerosos documentos notariales y judiciales e investigué la propia realidad viva, logrando interesantes informes verbales de los propios interesados; como resultado de todo ello he formado mi juicio, que si tal vez no es muy exacto, le juzgo muy aproximado a la verdad, pues ha sido aceptado por experimentados compañeros, y, por otra parte, coincide con el criterio oficialmente sustentado en un expediente de venta de bienes nacionales seguido a mediados del siglo pasado para enajenar bienes procedentes del que fué Real Monasterio de San Juan de Corias.

No puede negarse que las inscripciones de propiedad a monte y villa concuerdan con una realidad jurídica ya pasada. Muchos cotos, que después fueron pueblos, pertenecían, como ya dijimos, a grandes señores y a dicho Real Monasterio en comunidad tipo romano; pero bien pronto la colonización llevada a cabo impuso la



permanencia individual de los colonos en la posesión de fincas que fueron transformando de hermosos en prados, huertas, tierras...

Las exigencias de explotación, verdaderas necesidades económicas, fueron sustrayendo de la comunidad a monte y villa las fincas que se fueron cultivando individualmente, convirtiéndose paulatinamente en de propiedad absolutamente individual, y originándose con ello un verdadero proceso de descomposición del condominio romano originario, que culmina y puede considerarse terminado en el pasado siglo, ya en la época de la desamortización.

Según el antes aludido expediente de venta de bienes nacionales, a juicio de su instructor, en la fecha del mismo, la propiedad a monte y villa estaba integrada por los siguientes elementos: a) Términos bravos. b) Términos vareables. c) Propiedad absolutamente individualizada. Los términos bravos son, como ya indicamos, una comunidad plena de dominio y de disfrute. Los términos vareables son los mismos bravos, con la diferencia de que en lugar de ser aprovechados en común, se roturan cada veinticinco o treinta años, asignándose lotes que durante un año cultivan y disfrutan cada uno de los condóminos en proporción a su cuota. La propiedad absolutamente individualizada afecta a las fincas de cultivo permanente y a los edificios que la explotación agropecuaria hizo preciso elevar.

Hoy los términos bravos y vareables constituyen, en general, una sola entidad finca, lo cual es muy lógico, por tratarse de una parte de la superficie objeto de una misma relación, ya que la variante es simplemente una faceta interna de comunidad sujeta y determinada a los acuerdos que los condóminos adopten en cuanto a la administración.

El proceso evolutivo que determinó la descomposición de dicho primitivo condominio haciendo surgir, coexistiendo con los términos bravos, propiedad plenamente individualizada, tuvo sin duda como base de sustentación y causa el trabajo de los propios colonos o cultivadores, y fué también sin duda sancionado tácita o expresamente por los propios dueños, conclusión ésta a la que se llega, teniendo en cuenta la propia naturaleza de las cosas y, en algunos casos, se comprueba con la lectura de documentos, según los cuales se arriendan fincas determinadas como asignadas a la vieja propiedad a monte y villa. Esto, no obstante, es preciso reconocer que la demos-

tración de la existencia de tal consentimiento —que supone una verdadera división paulatina—, sería casi imposible en la mayor parte de los supuestos, pues equivaldría a resucitar una verdadera probatio diabólica, ya que los elementos necesarios para ello se pierden en la lejanía de los tiempos. Precisamente para casos como el que nos ocupa regulan nuestras leyes el instituto de la prescripción.

Los titulares de las fincas objeto de propiedad individualizada han venido poseyendo las mismas, quieta y públicamente, a través de varias generaciones —transmitiéndose no sólo a título lucrativo, sino también onerosamente, no como simples coparticipes, sino en concepto de dueños exclusivos. No vale alegar contra esto que la *actio communis dividundo* no prescribe, pues no intentamos basarnos en una prescripción de la acción de división, sino que afirmamos la existencia de una prescripción adquisitiva que hace imposible por falta de objeto común el ejercicio de aquélla.

Pudiera yo, parodiando el preámbulo del célebre Decreto del 27, trazar un paralelo entre un pretendido derecho muerto —no meramente dormido— sobre la almohada del Registro y la posesión vivificadora de los actuales titulares que cultivan dichas fincas desde tiempo inmemorial; pero más amigo de la prosa legal que de sentimentales lirismos, me remito al título XVIII del libro IV del Código civil y concordantes de la Ley Hipotecaria.

El problema, por otra parte, tiene una trascendencia social extraordinaria, pues no afecta únicamente a dos personas, sino a numerosas familias. Creo firmemente que ningún Tribunal por razones formalistas declarararía haber lugar al ejercicio de una acción que tendría como lógica consecuencia el lanzamiento de cientos de personas de sus seculares hogares, arrebatándoles fincas que ellos mismos o sus ascendientes crearon.

#### IV

Aunque, según lo antedicho, la situación actual del a monte y villa es civilmente clara, no es menos cierto que los asientos practicados en el Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales. De ahí que si bien el a monte y villa no puede como el Cid ganar batallas después de muerto, si los asientos registrales que le decla-

ran surten efectos hipotecarios defensivos y, si se quiere, «provisionalmente» ofensivos.

Aunque civilmente ya caduca el a monte y villa es, repetimos, una comunidad de tipo romano regulada por el Código civil, para el Registrador sigue existiendo ese condominio, lo cual origina el muy nocivo efecto, entre otros, de cerrar normalmente la puerta de acceso a los libros inmobiliarios de fincas legítimamente adquiridas.

Felizmente la Ley pone en nuestras manos medios lícitos para concordar la realidad jurídica y el Registro, evitando así los daños antes aludidos. Puedo afirmar que de continuar la actual corriente inscribitoria, los tan repetidos y arcaicos asientos a monte y villa será pronto una verdadera pieza de museo, ya que los verdaderos titulares lograrán su desaparición utilizando los medios que para ello la Ley vigente les concede.

## V

La Asturias campesina —mucho más importante que la industrial y minera— es rica en relaciones matizadas peculiarmente, aun dentro del sistema económico jurídico del Norte y Noroeste de España. Institución básica es el caserío, que no es meramente una unidad económica y orgánica de explotación sino un verdadero patrimonio familiar; de ahí que los problemas del caserío sean en realidad los de la vida de la familia asturiana, por lo que los que se plantean en torno a los términos bravos tengan asimismo una importancia determinante para la vida de dichas familias campesinas, pues como al comienzo decíamos, la participación en dichos términos es elemento indispensable del caserío, tanto que de hecho es inseparable del mismo.

Cangas del Narcea, mayo de 1950.

G. ARANGO Y CANGA

Registrador de la Propiedad