

Derecho hipotecario minero

DERECHOS DE EXPLOTACIÓN PARCIAL

En la contratación minera, sobre todo en la carbonífera, es muy frecuente la constitución de singulares relaciones jurídicas que afectan directamente a parte o partes de una mina, de un grupo o coto minero.

Obedecen, por lo general, esas originales creaciones consuetudinarias a la excesiva libertad que las leyes otorgan a los peticionarios de las concesiones, a la falta de un plan previo al que éstas debieran ajustarse, ordenado por la Jefatura en vista del mapa o plano general o de conjunto, y se dirigen a satisfacer las necesidades de las explotaciones contiguas, pertenecientes a distintos propietarios, tales como la facilidad de transporte interior, utilización de socavones o galerías, talleres, vías, planos inclinados, lavaderos u otras instalaciones, buscando así economía en la mano de obra de la producción, y a veces hasta la posibilidad de las labores mismas.

Nacen envueltas en las formas contractuales corrientes, de compraventa, permuta, arrendamiento, etc., pero se desvían notablemente de los tipos legales, supliendo la incongruencia entre la Ley y las manifestaciones de la vida con normas prácticas que espontáneamente brotan de las entrañas de ésta, por aquel principio de biología jurídica de que la realidad es anterior y superior a la ley, y por consiguiente, que el molde de aquélla no es el de ésta, sino al revés, como dijo el insigne Costa.

Para la mejor comprensión de la estructura y configuración de esos derechos, de su característica fisonomía, véanse varios ejem-

plares vivos : «La Empresa A cede a la B el derecho de explotar hasta su agotamiento el paquete de capas llamadas de Sorriego, solamente en la margen derecha del río Nalón y en la rama de la sinclinal que parte del puente del Trabanquín y termina en la conocida falla general de Gollano. Por si este límite fuera dudoso o discutible en el porvenir, se limitarán las explotaciones en la línea Nordeste de la concesión Altanera, de suerte que la Empresa B podrá explotar todo el carbón contenido entre la de Arbosa de Trabanquín y la caliza de la Isabel en el cargadero de la Oscura, en la margen y recorrido antes citados. Este derecho está subordinado a la condición de pagar a la Empresa A un canon de veinticinco céntimos de peseta por cada tonelada de carbón que se explote.»

Otro : «La Empresa A cede en permuta a la B todo el carbón que se encuentra sobre las capas del paquete llamado del Sotón, entre los niveles de primero y cuarto pisos (niveles : uno, ochenta y tres, ciento treinta y diez y siete, respectivamente) del pozo «La Piquera», en toda su corrida desde las concesiones de Dionisio F. Nespral y Compañía hasta la superficie vertical proyectante del arroyo del Lagar, y todo el carbón que se encuentre sobre las capas «Refugio» y «Cinco Venas», del paquete llamado «Entre-rregueras», entre los niveles del primero y cuarto pisos, más uno, ochenta y tres y menos ciento treinta, diez y siete del pozo de «La Piquera», en una corrida de novecientos metros sobre cada una de ellas en dirección Suroeste, a partir de la superficie vertical proyectante del arroyo Lagar hacia el río Nalón, a cambio de todo el carbón contenido en las concesiones «San Martín Cuarta», «San José», «Nalona» y «Demasía de San José», por debajo del piso cuarto del pozo «La Piquera», nivel ciento treinta, diez y siete, de la Empresa B.»

La naturaleza real e inscribible de estos derechos de explotación es indiscutible, importando poco que el título constitutivo sea gratuito u oneroso, con intervención de precio, canon, merced u otra clase de prestación.

Dos son, como dice Barassi, los elementos integrantes del concepto de derecho real : a), la relación del sujeto activo con la cosa que permite al titular recabar por sí solo de ella las utilidades de que sea susceptible, correspondiéndole, por consiguiente, un poder

autónomo; y *b*), la obligación (de contenido negativo) que tienen los terceros de no invadir aquella relación autónoma y directa entre el sujeto y la cosa. El primero es el elemento interno, el contenido económico o estático del derecho real. El segundo es el elemento externo o dinámico, la garantía jurídica de aquel contenido económico.

El titular del derecho de explotación extrae el mineral contenido en una determinada zona de la concesión, limitada por la altura o profundidad—plantas, pisos, niveles y sobre o debajo de las aguas del valle—, la dirección indicada por los puntos cardinales y la longitud o recorrido de los paquetes o haz de capas. Hay, pues, un poder independiente, no ejercido a través de otro, directo e inmediato, de una persona sobre una cosa específica, el espacio o extensión matemáticamente delimitados de la mina, grupo o coto minero; hay derecho real.

Para aquellos que entienden los derechos reales como derivados de la situación de hecho en que una persona se encuentra respecto de una cosa, pues no admiten que las cosas estén sometidas de derecho; para los que estiman inexacto decir que sólo los derechos reales se dan *erga omnes*, pues todo derecho, afirman, se impone a todos, ya que la norma jurídica que lo establece impone su vigencia a todos los súbditos, aun para éstos, repito, tienen que merecer la consideración de derechos reales, porque esos derechos de explotación necesitan del modo y título para el nacimiento, o dicho de otro modo, del acto jurídico y del hecho capaz de hacer sentir los efectos de aquél sobre la situación de una determinada cosa, el ejercicio los robustecen y la destrucción o desaparición de la cosa los extinguen, en ellos concurren las notas de persecución y preferencia, transcendencia e impenetrabilidad, y en fin producen una acción real por virtud de la que se exige la efectividad del mismo a cualquiera persona que posea el objeto sobre que recae.

La inscripción de ellos ha de practicarse en los folios destinados a la entidad hipotecaria minera, concesión, grupo o coto minero, no segregando ni dando número independiente al derecho de explotación, aunque afecte solamente a alguna o algunas de las minas que integren el coto, cuidando de la perfecta descripción de aquélla y de la clara determinación de éstas y de las di-

menciones del derecho de explotación que se inscribe, para que la zona aparezca demarcada con toda exactitud, en interés de los terceros que quieran contratar y de quienes somos nosotros principalmente verdaderos servidores y defensores.

Cuando el derecho de explotación se conceda juntamente con el paso por una mina, es decir, que al propio tiempo de establecer la servidumbre de paso en beneficio de otra, se otorgue al propietario de ésta el carbón que la galería descubra en sus avances, debe inscribirse aquél en las hojas de la mina sirviente y en las de la dominante, lo mismo que si fuere recíproca.

Importa mucho fijar la atención al inscribir los contratos de cesión, aprovechamiento e hipoteca de minas, los pactos acerca de las labores subterráneas y trabajos interiores, terrenos e instalaciones exteriores, los cuales han de consignarse todos literalmente, en evitación de dudas y cuestiones, por los graves problemas a que da lugar nuestro derecho positivo, incluyendo los artículos 110 y 111 del Código Hipotecario, para el que España carece de subsuelo.

Debe distinguirse entre los terrenos e instalaciones del exterior y las labores antes mencionadas, aunque todas ellas concurren en orgánica y subordinada cooperación al mejor cumplimiento de los fines de la explotación.

En las labores interiores se comprenden tanto los trabajos fundamentales o preparatorios como los de explotación o productivos: las primeras consisten en socavones generales, galerías generales de transporte, ventilación y desagüe; las galerías transversales, los hogares generales de ventilación, los planos interiores de servicio general, los pozos principales y todas las labores de carácter común a un piso o a una sección de mina; las segundas comprenden los talleres de arranque con los tajos, replenes o taludes, coladeros y demás labores que exigen dichos talleres; las chimeneas particulares de ventilación, las galerías de dirección abiertas en las capas, transversales de recorte entre dos capas y cuantas labores son inherentes al arranque del carbón y a la seguridad de los obreros dentro de los talleres.

ARRENDAMIENTOS CON MÍNIMUM

Los arrendamientos en las minas no difieren en su esencia de aquellos en que la cosa arrendada es una finca de labor, pastos o aprovechamientos forestales, según la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de Diciembre de 1904. Sin embargo, también encajan en estos arrendamientos todas las sólidas razones alegadas en la brillante exposición de motivos de la ley de 1861 para la defensa de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que me ha hecho dudar si sólo por ellos se establecería el número 5.º del artículo 2.º de la ley Hipotecaria: el dilatado plazo que se fija, veinte años el que menos; los cuantiosos gastos de preparación, millones de pesetas ordinariamente, lo que expresa el vulgo con la frase *una mina quiere otra*; la incertidumbre económica, mayor en ésta que en otras industrias; las labores internas e instalaciones, que suelen quedar de la propiedad del arrendador, o la minoración del valor si pueden ser retiradas, son circunstancias que imponen al arrendatario la necesidad de inscribir, siquiera por sustraerse a la cruel amenaza del artículo 1.571 del Código civil.

La merced puede ser una cantidad líquida, periódica y cierta al otorgarse el contrato, arrendamiento propiamente dicho, o variable en relación a los productos que se extraigan, tantas pesetas por tonelada, régimen de aparcería o partido. Son muchas y muy variadas las combinaciones ideadas sobre la merced en este último supuesto; pero entre todas resalta como más frecuente y especial la del *mínimum*, que es un límite inferior de precio que ha de satisfacer el arrendatario, cualquiera que sea la riqueza del venero o criadero, y aunque no haya carbón, conforme a las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de Enero de 1910 y 12 de Junio de 1926.

OCUPACIÓN DE TERRENOS

Muchas veces, sin necesidad de acudir al procedimiento de expropiación forzosa por causa de utilidad pública, los mineros que pretenden hacer investigaciones o explotar las concesiones, con-

ciertan libremente con los dueños de la superficie la adquisición del terreno que necesitan ocupar para almacenes, talleres, depósito de escombros, instalación de maquinarias, bocaminas, oficinas de beneficio o lavaderos de minerales, construcción de viviendas, planos, vías, caminos y otros usos análogos, dentro o fuera del grupo minero, pactándose la transmisión del inmueble o terreno en *calidad de perjuicios*, que es una cláusula por virtud de la cual revierte el suelo al propietario o sus causahabientes a la terminación de la mina, bien sea por agotamiento o por caducidad de la concesión, pero no por la transferencia de ésta a tercera persona.

Para inscribir a nombre del minero, basta transcribir la mencionada condición en el asiento que se practique a consecuencia de la titulación ordinaria o supletoria.

ANTICRESIS MINERA

No dejan de ser interesantes, aunque más en el aspecto económico-social que en el jurídico, algunos casos registrados en esta cuenca en períodos críticos de la industria hullaera, verdaderos pactos anticréticos por los cuales el propietario de la mina, particular o Sociedad cedía temporalmente la explotación de la mina a los obreros, hasta que éstos se reintegrasen de los salarios devengados y no percibidos, corriendo, durante ese tiempo, de cargo y cuenta de ellos, representados por el Sindicato de Obreros Mineros Asturianos, todos los gastos de explotación y transporte.

JOSÉ GONZÁLEZ GONZÁLEZ,

Registrador de la Propiedad.