

# REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO  
CIVIL Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

DEPÓSITO LEGAL: M. 968.—1955

Año XXXVIII	Noviembre-Diciembre 1962	Núms. 414-415
-------------	--------------------------	---------------

## Antecedentes de la primitiva Ley Hipotecaria: su génesis, circunstancias y efectos de la misma

(Continuación.)

SUMARIO: II. *El censo consignativo y el reservativo en relación con la hipoteca* El arrendamiento.—27. La anfibiaología del término censo.—28. La esterilidad del dinero.—29. El censo consignativo.—30. La coyuntura económica en la Edad Moderna.—31. El censo reservativo.—32. La Novísima Recopilación y las Censos.—33. El Derecho canónico.—34. La tasa de catorce mil al millar.—35. Nueva reducción de la tasa del 5 por 100 al 3 por 100, con los Borbones.—36. El fomento de la agricultura con los Borbones.—37. Datos comparativos de mediados del 700 a la mitad del 800.—38. Ventas a carta de gracia.—39. Importe de los censos según el Catastro de Ensenada.—40. El impacto del liberalismo en la propiedad.—41. La política liberalizadora de la propiedad. La redención de la Renta de Población de Granada.—42. La extensión de la redención al Patrimonio Real.—43. El desarreglo financiero y su incidencia en los censos.—44. La desamortización eclesiástica de 1855 y los censos.—45. Valor de los censos desamortizados.—46. La trilogía crediticia: censo, venta a carta de gracia e hipoteca.—47. Las cargas fiscales de los contratos de censo e hipoteca.—48. La abolición de la tasa de interés en 1856 para la hipoteca.—49. Series numéricas de capital de censos, hipotecas y valor de las ventas a carta de gracia.—50. El arrendamiento en el siglo XVIII.—51. Idem en la Novísima Recopilación.—52. Las Cortes de Cádiz.—53. Informe de Cárdenas en 1863.—54. La tendencia tradicional española y el neoliberalismo de Jovellanos.—55. Liberalización de los contratos de arrendamiento en la primera mitad del 800.—56. Avances de las leyes desamortizadoras en cuanto a los arrendamientos anteriores al año 1800.—57. Informe sobre los arrendamientos de locales

de negocio.—58. Informe sobre la materia, del Fiscal del Tribunal Supremo. 59. Las roturaciones arbitrarias.—III. *La coyuntura económica. Latifundios y minifundios.*—60. El saneamiento financiero a mediados del siglo pasado. 61. El aumento demográfico.—62. La burguesía.—63. Latifundio y minifundio.—64. Su origen, según Claudio Sánchez de Albornoz.—65. Fermín Caballero y su Memoria sobre la población.—66. La distribución de la propiedad. Opiniones de Canalejas, Sánchez Albornoz, Aller, Pascual Carrión, Martín-Sánchez y García-Badell.—67. Proyecto adicional a la Ley Desamortizadora, sobre creación de un Banco de Crédito agrícola.—68. El aumento del crédito público con cargo al futuro importe de la desamortización.—69. La construcción de los ferrocarriles.—70. La coyuntura económica, según Bravo Murillo.—71. El capital extranjero, desatesoramiento, desamortización y las obras públicas.—72. Los presupuestos del Estado.—73. Las crisis del Banco de España.—74. Estadísticas de los nuevos Registros de la Propiedad.—75. La deuda pública.—76. El movimiento industrial.—77. Proteccionismo o libre-cambio.—78. Bancos de crédito territorial y el interés del dinero.—79. La creación del Banco de España y otros Bancos.—80. El Banco Hipotecario. 81. La Deuda hipotecaria y el interés moderado del dinero.

## II

### EL CENSO CONSIGNATIVO Y RESERVATIVO EN RELACION CON LA HIPOTÉCA.—EL ARRENDAMIENTO

27. Bajo la institución llamada censo se hallan confundidos una serie de conceptos que no tienen de afinidad más que la comunidad etimológica de *estimación*, pero de efectos tan distintos, que su agrupación más perturba que aclara las instituciones, y por ello presento al censo consignativo en primer lugar, contrato de origen reciente y de corta vida, puesto que su nacimiento corresponde al Renacimiento, y su vida casi se extingue en el siglo de las luces. En el léxico de Nebrija falta la acepción correspondiente a éste y a su hermano menor, el censo reservativo.

28. MARTÍN ALONSO y BLASCO CIRERO (58) nos dan cuenta de otro antiguo caso de homonimia: «Los moralistas criticaron siempre la colocación del dinero a rédito, y bien conocido es el juego de palabras de Plutarco (*De re vitanda aere alieno*), sobre los prés-

(58) *La Banca a través de los tiempos*, por AURELIO MARTÍN ALONSO y AGUSTÍN BLANCO CIRERA. Prólogo del excelentísimo señor don Pedro Gual Vilalbí. B. 1926; 217 págs.

tamos con interés. La palabra griega *tokos* (interés), significa *parto*, lo que hace decir a su autor: *Esti tokos pro tokoio tokos ge men esti kai allos*; es decir: «El dinero, siendo estéril, no puede alumbrar hijos, porque sería contrario a la naturaleza». De aquí viene el epíteto de Aristóteles de que *el dinero es estéril*, y al ser recibidas estas doctrinas, encuentran la base los moralistas medievales para combatir la plaga de la usura. De éstos pasa a los juristas y se ciega la vía del préstamo, como medio y estímulo natural del crédito, cuyas necesidades son cada vez más apremiantes, en cuanto el bienestar requiere una expansión y necesita en muchas ocasiones medios económicos, viniendo a ser el censo consignativo el sucedáneo que encuentra la solución de compromiso, amparado en el nombre de censo, que circula como moneda legítima, y siguiendo al escolasticismo, interpone un bien inmueble fructífero, que suple de esta forma triangular el defecto originario de la esterilidad.

29. Nuestro conocido FRANCISCO DE CÁRDENAS (59) viene a expresarse así: «El censo consignativo, de menos noble origen, lo trae de leyes puramente convencionales, tan ineficaces en sus fines como erróneas en sus medios y fundamentos, y, por tanto, no tuvo necesidad de existir hasta que fué indispensable buscar un temperamento que, sin violar directamente estas leyes, eludiese en la práctica sus tristes efectos. El dinero no produce dinero, decían los teólogos y jurisconsultos de la Edad Media, y, por tanto, todo interés o rédito que de él se exigiese carecería a sus ojos de justificación económica y de fundamento legítimo. De aquí las leyes rigurosas contra la usura y la doctrina de que obligaban en conciencia; y como la industria y el comercio no podían alimentarse y crecer sin el auxilio de capitales, que *era en vano pedir en crédito gratuito*, fué menester o quebrantar directamente aquellas leyes, ocultando la usura en los préstamos, o inventar contratos que, como el de censo consignativo, surtiese los efectos del préstamo a interés, sin estar literalmente comprendido en las leyes canónicas y civiles que lo condenaban de usurario. Por eso perte-

---

(59) *Ensayo sobre la historia de la Propiedad Territorial en España*, por FRANCISCO DE CÁRDENAS, de la Real Academia de la Historia y de la de Ciencias, Morales y Políticas. M., s. a. (TORRES CAMPOS señala los siguientes años de impresión: 1873-75); dos tomos; 517 y 539 págs.

nece esta institución a los tiempos modernos, empezando por las naciones más adelantadas en su industria y comercio y coincidiendo en todas partes con el crecimiento de la riqueza mueble, si las leyes contra la usura le oponían en la práctica algún embarazo... La malicia interesada fué, pues, más diligente que el celo apasionado de los teólogos, que acusaba de ilícito el censo; pero cuando aun produciendo este contrato los efectos del préstamo tenía la singularidad importante de diferenciarse de él, si perpetuo, por su misma duración, y si redimible, por no poder exigir la redención el censualista, el sensato Martín V declaró que tales contratos eran ilícitos y que los censatarios podían ser obligados a su cumplimiento. Todavía volvieron a suscitarse dudas sobre si sería ilegal por usurario el censo en que se *censura* la facultad de redimir por partes, aminorándose la pensión a medida que se fuera reduciendo el capital, y la cesación en el pago del rédito, cuando desapareciera del todo la finca acensuada; y consultado el Papa Calixto III, las resolvió en 1455, declarando también válidos los contratos censuales, aunque contuvieran estas estipulaciones. La Iglesia fué, pues, la primera que dió su sanción al censo consignativo, que al interés de la industria y del comercio surgiera, desvaneciendo para ello escrúpulos livianos y considerando, sin duda, que no había razón para condenarlos por extremado rigor de lógica en las aplicaciones de la doctrina que anatematizaba la usura.

«Estaban ya autorizados—sigue diciendo CÁRDENAS—los censos por la primera, al menos, de las decretales referidas, y se usaban en Sicilia cuando se introdujeron de este reino en el de Aragón, al unirse ambas coronas. Alfonso I, después de haberlas juntado en su cabeza, pidió al Papa Nicolás V que remediara el daño de sus vasallos, «permitiéndoles una forma de censo con que aliviar sus necesidades sin perder las almas». Una Constitución de aquel Pontífice dictada entre 1447 y 1455 declaró que lícitamente y sin usura podían venderse y comprarse censos a carta de gracia, reservándose el vendedor la facultad de redimir el capital, tanto por tanto, y obligando los contrayentes con sus personas y bienes de todas clases, con los pactos y penas que juzgaren conveniente para su seguridad, siempre que *la pensión anual estipulada no excediera de una décima parte del precio o capital entregado*. Esta constitución hubo de ser dictada únicamente para los dos

reinos referidos, y por eso no se insertó, como las otras dos citadas, entre las extravagantes comunes, por más que se observara también en algunos otros Estados. Algunos años más tarde se introdujo de Aragón en Castilla el uso de los censos, siendo de notar que los más antiguos de que hay memoria coinciden con la expulsión de los judíos, a quienes, como es sabido, no estaba vedada la usura... Publicáronse, pues, en el referido año (1534) una que limitó al 10 por 100 el interés de aquellas negociaciones, y otro que prohibió fundar censos redimibles frumentarios, o a pagar en otra especie de dinero, a fin de que por el precio vario de los frutos y la diversidad de cosechas, no excediera nunca el rédito de una tasa cierta y moderada (L. 3, t. 15, lib. 10, Nov. Rec.). Con estas leyes y otras parecidas se trató de desvirtuar el carácter un tanto usurario de los censos, en el concepto de muchos moralistas y teólogos, evitando el daño y grave lesión de los que por necesidad, según dice la misma ley, gravaban sus bienes con ellos.» Mandando los frumentarios reducirlos a dinero.

30. La expansión de esta institución tiene lugar con el descubrimiento de América y expulsión de los judíos. Aquella trae la aportación de los metales preciosos, y la salida de éstos obliga a suplir su falta. Dice CARMELO VIÑAS MEY (60): «Los españoles, que se encuentran con grandes e insospechadas disponibilidades metálicas, participan también de ese espíritu, como luego veremos. Se desarrolla la dirección industrial, improvisándose y organizándose extensísima red de fábricas y telares en el reino de Castilla, pujante manifestación económica que no interesa ahora a nuestro objeto. En otra dirección, en el orden agrícola, al propio tiempo que de América venían las grandes disponibilidades metálicas, abríase a la exportación agraria de la metrópoli el inmenso mercado de Indias, que deparaba ocasión única de reproductiva inversión de capitales en el negocio agrícola. Y simultáneamente, el dominio español en Flandes, en Italia, etc., creaba a su vez nuevos mercados a la agricultura española, impulsando el auge de la vida económica e inaugurando, como es sabido, un ciclo de fuerte prosperidad intensa, duradera cerca de un siglo... Entonces sur-

---

(60) *El problema de la tierra en España de los siglos XVI-XVII*. M. 1941; 242 págs.

gen dilatadas explotaciones de cereales, olivares y viñedos en Andalucía, las Castillas y Extremadura. Es la más saneada colocación de capitales... Ello provoca en Castilla una creciente prosperidad económica. Los conquistadores y colonizadores no encuentran en Indias más que artículos preciosos, pero innecesarios para ellos. Necesitan sus telas, sus armas, sus libros y, sobre todo, su trigo y su vino, y como en Méjico y Perú hay oro y plata, ofrecen alto precio a los comerciantes que les importen de España esa mercancía. Un comercio intensísimo se inicia. Están las tierras y provincias abundantes y fértiles, a que aludían las Cortes de 1579, describiendo este ciclo de prosperidad: la abundancia, grosura y fertilidad de Sevilla y de toda Andalucía, y por los hombres ricos que ha habido en ella, y por el esplendor y realeza y riqueza de Toledo, por la abundancia de frutos de la Alcarria y la Mancha, y por el lustre y millones de ducados que había en Burgos y que entraban y salían de él, y por la riqueza de Tierra de Campos y por lo que se trataba y contrataba en las ferías de Medina, Villalón, Ríoseco.»

«Soporte—e índice—de esta vitalidad desbordante era la densidad de la población de Andalucía y la España central, superior a la de otros pueblos de Europa, y la abundancia y cuantía de otros capitales privados a que antes hemos aludido. A fines del siglo xvi, ante la iniciada decadencia de la agricultura, promovió Felipe II información acerca de las causas y medios de cortarla, a cargo de los corregidores de Castilla, la Mancha, Andalucía, Extremadura, documento de inestimable valor para la historia económica de la España del 500. En gran parte de los informes hacen constar los corregidores que la cosecha «da lo bastante para comer y sembrar», y *que no se cultiva sino la mitad o la tercera parte* que en tiempos anteriores. Ello revela, incontestablemente, el anterior excedente de producción a que aludíamos.»

Describe así la decadencia de la agricultura, y en otros lugares, como en KLEIN (61), puede verse la de la Mesta. Limitados a aquélla, sigue diciendo VIÑAS MEY: «A partir del reinado de Felipe III, en los primeros decenios del siglo xvii, al acentuarse la

---

(61) JULIO KLEIN: *La Mesta*, 1273-1836. Traducción del inglés por C. Muñoz, «Revista de Occidente». M. 1936; 441 págs.

depresión económica, se inicia la emigración nobiliaria a las Cortes y a las ciudades y el abandono creciente de las empresas agrícolas. El absentismo se generaliza, afecta ya al grande, y no sólo al pequeño labrador, como hasta ahora. Es ya un fenómeno de decadencia y no una derivación interferente de un proceso de crecimiento económico. Porque en el siglo xvii van acumulándose y sumando su acción conjunta todos los factores hostiles a la agricultura, interiores e internacionales. Estos últimos, de trascendencia igual o mayor que aquéllos. Disminuye la demanda del mercado agrícola de las Indias, porque en las nuevas provincias la agricultura logra desarrollarse considerablemente. Y las guerras y la coalición general contra España van cerrándole, uno tras otro, los principales mercados de Europa. Primero los de Flandes e Inglaterra, ya en tiempo de Felipe II. Después se estrecha más y más el círculo. Durante la guerra de los treinta años, y hasta la paz de los Pirineos, es decir, en la mayor parte de la centuria xvii, la guerra clausura para España los mercados de Francia, Holanda; Inglaterra, parte de los Estados italianos, los Estados del Norte. La importancia de estos hechos como factor de decadencia es innegable. No actuaron en ella tan sólo causas internas, sino estas otras de indole exterior, de considerable influjo.»

El tránsito de las circunstancias de prosperidad a la recesión influyó en la doctrina de los contratos, diciendo CÁRDENAS: «Corría entre los letrados la doctrina de que en los contratos de tracto sucesivo, justos en su origen, si llegaban a ser lesivos debían ser moderados en cualquier tiempo por los jueces. Si, pues, los censos se hallaban en este caso: si eran perjudiciales a la república y si, como en otro lugar he dicho, era opinión común en los jurisconsultos que por causa de utilidad pública podían privarse a cualquier derecho legítimamente adquirido, sin indemnizarle, siempre que éste se hiciese por una ley general (MATIENZO-LUIS MEXÍA), debían hallar pocos inconvenientes la reducción sucesiva de los censos.»

Esta decadencia del crédito había de afectar a los prestamistas y prestatarios, sus clases representativas. Veamos lo que ocurrió, según la obra citada, *La Banca a través de los tiempos*: «Pero poco tiempo había de durar la grandeza de la Banca sevillana, pues consta que a principios del siglo xvii habían desaparecido casi todos los Bancos, y en 1622 se quejó Alejandro Lindo

de que no se conservaba ninguno, habían quebrado el último que tenía en Sevilla Jácome Metedo.»

La vida del censo consignativo fué efímera, pero su ascensión rápida, según cita VIÑAS MEY, los censos los calculaba VALLE DE LA CERDA, en 1618, en más de cien millones, pero este autor, según la copia que facilita SEMPÉRÉ Y GUARINOS en su *Biblioteca económica*, explica así el ciclo económico: «Cuando se descubrían las Américas; cuando se encontraban las copiosas minas del Perú; cuando entraba en la Península más plata en un año que antes en un siglo; entonces fué precisamente cuando más se fomentaron las vinculaciones y estanco perpetuo de las tierras, casas y demás bienes raíces, que son la base fundamental del comercio. De aquí resulta que no habiendo fincas suficientes en que emplear el dinero, se multiplicaron infinitamente los juros, censos y usuras. Los capitales vinieron a parar naturalmente en manos de los verdaderos ricos, que lo eran los fabricantes, artesanos y extranjeros, y a pocos años la nación, dueña de las minas y metales, fué la más pobre y escasa de ellos».

Otro escritor coetáneo (62), PEDRO FERNÁNDEZ NAVARRETE, dice: «Porque aunque los labradores no están faltos de la libertad natural, están siempre asidos al remo de tantos trabajos y necesidades; porque todo lo que adquieren con sudor lo consumen en la voraz polilla de los censos, y en la paga de las mohatras y usuras, a que les compelen las necesidades; de que resultan en ellos tantos estelionatos, para que con sus vejaciones se enriquezcan los escribanos y procuradores; y así, mientras hubiere en las repúblicas juros y censos, no habrá estimación de la labranza, como lo hacían los antiguos romanos, que del arado salían para el senado, y aun para ser dictadores, como del gran SERRANO lo ponderó el poeta Claudiano... Y a Quincio Cincinato de la labor de sus heredades le sacaron para la dictadura... Como los pobres (que son los que se quedan a cultivar las tierras) las tienen cargadas con diferentes censos que han tomado de los ricos caudalosos, en cuya imposición se han cometido mil estelionatos, viendo que sin la sombra de los poderosos y ricos no pueden esperar el remedio

---

(62) *Conservación de Monarquías y discursos políticos sobre la gran consulta que el Consejo hizo al Señor Rey Don Felipe Tercero*. Dedicada al Presidente y Consejo Supremo de Castilla.. M. 1792, 5.<sup>a</sup> edic.; 476 págs.



de sus necesidades, teniéndole librado en el incierto retorno a sus *acensuadas hipotecas*, los desamparan con mucha facilidad, viniéndose al ancho campo de la corte.»

31. A estos argumentos habian de servir de contrapeso los que en favor del contrato inverso derivado del consignativo se hacían del reservativo, como dice CÁRDENAS: «A estas críticas oponían los defensores de la institución, como Soto y otros muchos, que siendo lícito el censo reservativo, por consistir en la venta de una finca por precio de un rédito ánuo, no podía ser ilícito el consignativo, que se reduce a la operación inversa, o sea la venta de un rédito, por precio de un derecho real sobre determinada finca. A los que negaban a este contrato el carácter de compra-venta, porque decían que antes de constituirse el censo no había cosa vendible, contestaba JUAN MEDINA que lo era el derecho de percibir con cargo a la finca acensuable cualquiera porción de sus productos perpetua o temporalmente. Y aunque severo moralista, añadía que la adquisición de censos no era por sí ilícito, sobre todo para los que no pueden dedicarse a la industria o al comercio; que tampoco eran contratos usurarios, aunque por su medio solía ejercitarse la usura; que los censos vitalicios semejantes al precario y al arrendamiento, no eran, como algunos creían, usurarios, y que ni aun lo eran, como creían otros, usurarios, y que ni aun lo eran los constituidos por tiempo fijo y a fondo perdido, como hoy se dice, aunque el imponente llegara a percibir los réditos, mayor suma que la del capital, si ofrece algún riesgo el negocio o hay causa que pueda hacerla desmerecer. Porque era venta del derecho de exigir una pensión y no podría el censualista, como el mutuante, reclamar la devolución del capital, defendió P. MERCADO que no había en el censo simulación de préstamos y podía adquirirse con conciencia segura. Esta misma doctrina sostuvieron el P. MOLINA, SOLÍS, VELÁZQUEZ AVENDAÑO y otros muchos jurisconsultos y teólogos. Aun más que en el orden moral, en el político eran objeto los censos de general censura...»

32. Este movimiento había de repercutir en las Cortes, y en nuestra legislación, fundamentalmente recogida en el título XV del libro X de la Novísima, *De los censos*, en cuyo análisis hay que

entrar brevemente, pues todas sus disposiciones, más que orgánicas, vienen a ser limitadoras, como se verá a continuación. En primer lugar, concorde con este trabajo, sobre la obligación de manifestar los censos anteriores al constituirlos nuevamente. En la ley segunda, precedente del Registro, en su epígrafe se dice: «Obligación de los imponentes de censos a declarar los que ya tuvieren cargados sobre sus bienes.—Don Carlos y Doña Juana, en Madrid, año 1528, pet. 65, y en Valladolid, año 548, pet. 160; y Felipe II en Valladolid, año 1558, en las respuestas a las Cortes de 555 pet. 122».

La ley siguiente, 3, 15, 10, viene a marcar la nueva tendencia que habrían de tomar los censos, por el efecto retroactivo de la disposición, y la prohibición de constituirlos en frutos y tasa para los sucesivos. Dice esta ley: «Los mismos, en Madrid, año 1534, pet. 127; en Valladolid, año 1537, pet. 139, y en Toledo, año 1539, pet. 62». Prohíbe los censos vitalicios al quitar, y tasa el interés, disponiendo: «Y mandamos que en los contratos que hasta aquí en adelante se reduzca el dinero, que se hubiere dado por el censo de las tales cosas, a respecto de *catorce mil maravedís el millar*, para que se pague en dinero y no en las dichas cosas». Que por las Cortes de Madrid de 25 de octubre de 1563 (6, 15, 5 de la Nueva Recopilación) se extendió a los juros, la misma tasa—14 a 1—y demás censos, bajo pena de nulidad y privación de oficio de los escribanos.

33. Coincide con este movimiento el del Derecho canónico, según dice CÁRDENAS: «el *motu proprio* que Pío V expidió sobre esta materia en 1568, ...sobre reducción y tasa de censos, cuando aquel Pontífice, deseando proscribir ciertas y determinadas opiniones del jurisconsulto Lesio acerca de esta materia, condenadas ya por el Tribunal de la ciudad de Roma y el Vaticano, según afirma PRIGNATELLI, y para impedir que continuaran celebrándose contratos de censo con infracción de las leyes canónicas, dictó una nueva constitución con reglas encaminadas a refrenar la codicia de los imponentes y a amparar a los censatarios. Por ello se dispuso que no se impusieran censos sino sobre bienes inmuebles o que tuvieran la consideración de tales, fructíferos y señalados por sus linderos; que el precio había de ser justo y de pagarse íntegro en di-

nero, à presencia del notario que autorizaba la escritura y de los testigos de ella, sin que bastasè la confesión del recibo; que no podia estipularse el pago anticipado de los réditos, ni el pacto de quedar el censatario responsable exclusivamente del caso fortuito, o el de no enajenar la finca censida, o el de poder ser apremiado el mismo censatario a la redención, o el de pagar el laudemio por la enajenación, o el de satisfacer intereses por los réditos que no fueron pagados desde su vencimiento; que se extinguiría o rebajaría el rédito cuando pereciera o se deteriorara la finca gravada: que el censatario que hubiere de redimir, anunciara su propósito con un mes de anticipación; y, dejando de hacerlo, pudiera ser demandado durante un año. Todas estas reglas eran solamente aplicables a los censos nuevos; los antiguos, a *diferencia* de lo que sucedía en España, eran respetados en la forma que fueron establecidos. Tal era el célebre *motu proprio* que Felipe II declaró (7, 15, 10) no haber admitido en España, a petición de las Cortes de Madrid de 1583; ¿cuál fué el motivo de haberle negado el rey su *exequatur*? ¿Fué simplemente una cuestión de prerrogativa? ¿Lo fué el mismo contenido de la constitución pontificia? Causas de una y otra especie debieron contribuir a ello. Felipe II, que aunque ferviente católico, era celosísimo de su potestad, no toleraba que nadie, ni aun el Papa, invadiera la esfera propia de ella, y mucho menos con actos legislativos, que como el *motu proprio*, derogaban el derecho patrio... La retención del *motu proprio* no hubo de alcanzar a *Navarra*, puesto que casi todas las cláusulas de aquel documento, y en particular las que expresamente habian sido rechazadas en Castilla, se insertan en las leyes especiales de aquel reino. Allí se prohibió constituir censos de otro modo que con el dinero al contado y entrega de presente, bajo la fe del escribano, que era precisamente la condición del Breve que sirvió para designarlo en la ley que lo mandó retener.»

34. La Ley 5, 15, 10, antes citada, de Felipe II en 1573, dice: «Porque somos informados que en nuestros Reinos de Galicia y León y Provincia del Bierzo, y Marquesado de Villafranca, y en el nuestro Principado de Asturias, por contravenir y defraudar a lo prevenido por la ley tercera deste título, hacen y otorgan con-

tratos y escrituras, que suenen por *censos perpetuos* y sale el precio a mucho menos de catorce mil maravedises el millar; mandamos que todos los censos y tributos que en dichos censos y lugares se hubieren así impuesto, fundado... desde el año 1534 a esta parte, ... u otro cualquier género de cosas que no sean dinero, ... o fundasen de aquí en adelante, se paguen a razón de mil maravedís por cada catorce mil maravedís de los que hubiere dado el comprador; y, sin embargo, que en la escritura, que de ello se otorgare o hubiere otorgado, suenen ser censos perpetuos, se hayan de juzgar y tengan por redimibles...» De suerte, dice CÁRDENAS, que para impedir la constitución de censos frumentarios, no sujetos a tasa como perpetuos, todos los impuestos de esta calidad fueron declarados redimibles, contra *la voluntad de los imponentes*. Esta injusticia tuvo, sin embargo, su correctivo en la inobservancia de la pragmática, al menos en parte, y en las provincias que la habían provocado, pues los censos frumentarios han subsistido hasta nuestros días en Galicia y Asturias, y aun los perpetuos de hecho, dado que la facultad de redimir otorgada por la ley respecto de ellos no se usaba generalmente por los censatarios». Por la Ley 6, 15, 10, se señala el «justo precio de los censos de por vida; y prohibición de establecerlos por dos, tres o más vidas».

35. «Prevaleciendo estas opiniones entre los hombres más ilustrados de los siglos XVI y XVII, dice CÁRDENAS, no es de extrañar que la propiedad de los censos fuera tan mal tratada por los últimos reyes de la Casa de Austria, como lo había sido por los dos primeros». Vienen a resumirse, en nota, de las Novísimas, las leyes de la Nueva, de la siguiente forma: «Y por las Leyes 12 y 13 del mismo título (pragmática de los años de 1608 y 621) se prohibió la constitución de nuevos juros y censos al quitar a menos precio de veinte mil maravedises al millar, so pena de nulidad de los contratos; y mando que esto se extendiese a los que estaban fundados a menos plazo» (Leyes 12 y 13, tit. 15, lib. 5, R.).

Por último, resume así CÁRDENAS la evolución: «Felipe V, fundándose en las repetidas instancias de los pueblos, en la necesidad de pedirles nuevos subsidios para atender a los gastos de la guerra, que estaban sostenidos dentro de la península, con los enemigos de la dinastía, y en la disminución del producto de las ha-

ciendas, que habían obligado a muchos censualistas a reducir voluntariamente sus réditos, por evitar que los censatarios dimitieran sus fincas, ordenó en 1705 que en adelante no se impusieran censos consignativos a menos precio de 33.3 por 1. y que se redujeran a este tipo todos los existentes (8, 15, 10). Así quedaron rebajados del 5 al 3 por 100 todos los censos reducidos o impuestos de nuevo conforme a la pragmática de 1608, perdiendo los censualistas las dos quintas partes de su renta. Fernando VI siguió en este punto el camino de sus predecesores, mandando en 1750 aplicar a los censos reservativos la ley y tasa de 1705, y a todos los de Aragón, que, a pesar de la abolición de los fueros, ordenada en 1707 había continuado rigiéndose en este punto por sus leyes especiales (9, 15, 10)..., y en otro lugar hacia dicho: «Fundándose luego en ellas las Cortes [de Aragón] de 1626 mandaron reducir a 5 por 100 los réditos de los censos impuestos a mayor interés. Así, los dueños de los constituidos al 10 por 100 de rédito, que permitía el fuero, perdieron la mitad de sus rentas, sin indemnización alguna... Las Cortes de 1646 no dudaron en reducir otra vez los réditos de los censales de las generalidades que devengaban 6 por 100, a 4 solamente». La causa de estas reducciones era el que muchos lugares habían quedado yermos, por la expulsión de los moriscos, y en éstos, como la carga era colectiva de la municipalidad, obligada al pago, y estaban exentos los terrenos de señoría, gravaba a los pocos vecinos que quedaban.

36. Contribuía también, entre otros factores, a la decadencia de la Agricultura, la tasa en el precio de los granos, y su resurgimiento, puede decirse que coincide con la liberación de las censos y el precio de los cereales. Define así la situación MANUEL COLMEIRO (63): «La segunda mitad del siglo XVIII fué señalada por el discreto favor dispensado a la agricultura. Fernando VI, con su prudencia y economía; Carlos III, con tacto exquisito para escoger sabios ministros, y su misma obstinación en conservarlos cerca de su persona, y Carlos IV, con la bondad natural que en él respandecía, a través de sus mayores flaquezas, contribuyeron mucho a

---

(63) *Historia de la Economía Política*, por el doctor don MANUEL COLMEIRO, de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas. M. 1863, tomo II, página 87.

mejorar el estado de la labranza y condición de los labradores. Penetró en España por aquel tiempo la ley que esparcían en Francia la secta de los fisiócratas y en Inglaterra Adam Smith y sus discípulos de la escuela industrial, y las nuevas ideas de la economía política tuvieron entre nosotros colosos intérpretes, ardientes apologistas y propagandistas infatigables: *Entonces removieron multitud de obstáculos que la ley oponía al derecho de la agricultura, tales como la policía de los abastos, la tasa de los granos, la prohibición absoluta de cerrar las tierras, y se modificaron los privilegios de la Mesta, y los Reglamentos de Montes y Plantíos* (a la derogación de estas medidas, que constan en la Novísima, atribuye VICTORINO SANTAMARÍA el descuaje de nuestros montes en el siglo pasado); y se adoptaron otras providencias que si no satisfacen los deseos del impaciente economista, que apetece el triunfo inmediato de su doctrina, alegran el corazón de los propietarios que comparan el día de ayer con el de hoy y esperan que será mejor el día de mañana.; *Entonces también se fomentaron los riegos, se construyeron caminos y canales, se facilitó la enajenación de ciertos bienes amortizados y el repartimiento de las tierras de propios, se levantaron las nuevas poblaciones de Sierra Morena y se promovió el establecimiento de colonias agrícolas en Salamanca, Extremadura y Mallorca; beneficios bastante más verdaderos y eficaces que la exención de tributos o servicio militar...*»

37. Conviene recrearse en este académico, que tan bien conoció la bibliografía hispana de nuestro siglo de oro (64), copiando de la obra referida anteriormente, dada la importancia que tiene la evolución económica, en la jurídica de la propiedad: «Confirma el atraso de nuestra agricultura durante la segunda mitad del siglo XVIII el movimiento de comercio de granos, del cual resulta que desde el año 1756 hasta 1773 entraron en la Península 12.006.680 fanegas de trigo y salieron 690.890; de modo que España necesitó por término medio un suplemento de 665.614 fanegas anuales para

---

(64) *Biblioteca de los Economistas españoles de los siglos XVI, XVII y XVIII*, por el excelentísimo señor don MANUEL COLMEIRO PENDO, académico de número. *Publicaciones de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas*. M. 1953-54. Se publicó primeramente en el tomo I de sus *Memorias*. La nueva reedición consta de 269 páginas.

proveer a su consumo». Cita a continuación la nota de Campo-  
manes (65), que sin hacer cálculos, expone: «En España falta  
anualmente cantidad de granos para el total consumo, a causa  
de la decadencia de la agricultura, y por no labrarse las tierras  
suficientes. Pues aunque las provincias interiores se pueden ayu-  
dar con sus propias cosechas, y extraer en años abundantes, las  
maritimas en todo tiempo son escasas, e introducen de fuera gra-  
nos, como puede verse en el Registro de Aduanas. La población,  
además, va creciendo, y no se extienden a proporción de este au-  
mento de consumidores sus labranzas».

De pocos años después facilita COLMEIRO los siguientes datos:  
«El censo de frutos de 1797, publicado en 1803, fija la cantidad  
que produjo la Península en 32.441,119 fanegas, que corresponden  
poco más o menos a tres por habitante; ración escasa, pues ZA-  
BALA (66) reguló en seis (aunque lo común es dar ocho o diez) el  
gasto ordinario de una persona en cada año. Melchor Soria dice  
que faltaron de España 600.000 moriscos, los cuales consumían  
al año 6.000.000 de fanegas de trigo. (Por esta cuenta, cada per-  
sóna debía consumir diez fanegas). No obsta, a la verdad del cálculo  
considerado en globo, que la entrada de trigo extranjero repre-  
sente una cantidad de trigo muy inferior a la producción del rei-  
no, pues prescindimos aquí de los demás frutos y semillas.»

El progreso de la agricultura a mediados del pasado siglo, de-  
mandaba la existencia de medios crediticios, y ya que en el censo  
consignativo no lo podía suplir, obligaba a la perfección de la hi-  
poteca. Basta seguir a COLMEIRO para ver el progreso alcanzado a  
consecuencia de las leyes agrarias y otros factores coadyuvantes:  
«Los datos oficiales de nuestro comercio de granos, legumbres y  
semillas de 1855 suponen una exportación de 3.572.985 fanegas  
de trigo, equivalentes a 214.379.100 reales, y 8.105.170 arrobas de  
harina, valoradas en 186.418.910 reales, sin contar el arroz, cebada,  
maíz, centeno y otros frutos. El vino exportado sube a 7.284.635  
arrobas, reguladas en 289.893.660 reales, y el aceite asciende a  
1.615.604 arrobas, que representan 119.898.816 reales; de modo  
que nuestra agricultura, después de abastecer la España de gra-

(65) *Apéndice a la Educación popular*. Parte primera. M. 1775; 500 págs.

(66) ZAVALA Y AÑÓN (MIGUEL DE): *Representación al Rey N. S. Don Fe-  
lipe V (q. D. g.) dirigida al más seguro aumento del Real Erario y a con-  
seguir la felicidad, mayor alivio y riqueza de la Monarquía*. M. 1732.

nos y caldos, todavía surtió en 1855 los mercados extranjeros, enviando en sólo cuatro artículos principales un sobrante de 810.590.486. Coteje el lector estas partidas con las análogas que arrojan los censos de 1787 y 1797 y apele al testimonio de su conciencia antes de someterse al vano juicio del vulgo, siempre apercebido a envidiar la dichosa abundancia de los tiempos pasados y dolerse de la mezquina condición de los presentes». El interés por el riego se deriva y comprueba por la reiterada intervención del recién creado Consejo Real.

38. SISTERNES (67) dice: «Ya hemos llegado, por fortuna, a hacer odioso el nombre de tasa, desterrándola de los frutos; no queremos, pues, renovarla poniéndola en los campos. Dejemos obrar con libertad a los mismos contrayentes, que ellos saben mejor que nadie sus verdaderos intereses», pero más importa al contenido de la contratación lo siguiente: «*Respecto de las ventas prediales con pacto de retrovendendo o a carta de gracia redimible*, como llaman en algunos países, son útiles en cuanto conservan en el vendedor la esperanza de recobrar su finca, *pero que la modalidad de rédito los hace degradar a las veces en unos contratos reprobados*, pues obligados de sus necesidades los dueños de las tierras, no encontrando quien les de dinero sobre ellas, con el corto crédito de un 3 por 100, se ven en la precisión de venderlas a carta de gracia, o por un tiempo determinado, consintiendo que el nuevo comprador, que quiere sacar mayor interés de su dinero que el 3 por 100, les *haga arrendamiento de la misma finca*, obligándoles a pagar mayor cantidad; como aun de este modo le es más útil al vendedor sufrir este gravamen con la esperanza de recobrar su finca, que venderla sin él a todo trance, deberán subsistir estos contratos por ahora y hasta tanto que con mayor conocimiento se provea de competente remedio a estos males. A lo que añade por nota: *Lejos de creer que los censos son perjudiciales a la agricultura, lo he tenido y tengo por útiles y perjudicial su falta*. Porque el que quiere mejorar su hacienda,

---

(67) *Idea de la Ley Agraria española*, por A. MANUEL SISTERNES FELIÚ, fiscal del Consejo y Cámara de S. M. Valencia 1786; 148 págs. Según el discurso de ingreso de don JOSÉ MARÍA HUET en la Academia de la Historia (M. 1867): «A consulta de 14 de junio de 1786, publicada en 10 de julio, para tercer fiscal. vacante por promoción de ...».



sacar nuevas tierras, darlas regadío y aumentar su producto por medios costosos, no teniendo dinero para ello, hallaba el modo de conseguirlo, tomando un censo que podía redimir a su arbitrio cuando quisiera. Pero hoy, *extinguidos como están los censos por un modo indirecto*, sucede que en las necesidades que ocurren a particulares, o en las mejoras que quieren hacer de sus patrimonios, no hallan medio alguno de encontrar dinero, sino el de la venta de sus propios bienes; y como este es un medio ruinoso, nadie se vale de él para dar fomento a la agricultura, cuyo éxito es tan dudoso y arriesgado; y así, queda ésta en la misma languidez, o menoscabándose, no habiendo otros modos de reparar las ruinas que padece. Inventóse; en efecto, otro modo que no era tan gravoso como la venta absoluta de bienes y fué el contrato de venta con el pacto de retrovendendo o a carta de gracia redimible; en el cual, aunque hay traslación de dominio de la cosa en el comprador, es una tradición temporal, revocablemente del término que se estipula; y así, deja la esperanza de recobrar su finca... *a pretexto de arrendamiento cobra una cantidad exorbitante que excede del crédito legal del dinero... cuarta parte o mitad...* Porque ¿quién habrá que quiera exponer sus caudales, teniendo a la mano otros medios permitidos de acrecentar mucho más sus intereses, si *en el Banco Nacional*, por ejemplo, *se da el 8 ó el 9 por 100 de ganancia?*... A esto replica que los censos hacen holgazanes, porque el que tiene su renta en ellos vive en la inanición».

Lo cual, no obstante, dada la necesidad permanente del crédito, que después se repite, dando entrada a la hipoteca, hace sentar a SISTERNES: *«Es necesario, pues, establecer una proporcionada igualdad en el interés del dinero en cualquier parte donde se coloque, a fin de que pueda hacer elección en los medios que le produzca; y que se fomenten todos a un tiempo, para impedir que se elija uno solo con exclusión de los demás y que esta falta perjudique a la circulación general. En tiempo en que la agricultura florecía más que en los años de 1705 y 1750, en que fué la última reducción del rédito de los censos en la Corona de Castilla y Aragón, era aquél mucho mayor. Por estas consideraciones me ha parecido dejar por ahora subsistente el contrato a carta de gracia, aun con el pacto de quedar por arrendatario el vendedor*

de la finca; pues no habiendo ya quien quiera dar dinero a censo al 3 por 100, si se quitaba este otro medio de proporcionar caudales al que los necesite, absolutamente se imposibilita el fomento de la agricultura: y el que se llevasen a debida perfección muchas empresas útiles que necesitan dinero. El punto es arduo, pero yo no he podido excusarme de tratarlo, si bien con una difusión indispensable, por la gran conexión que tiene con el asunto principal».

39. Incidentalmente da, resumidos, COLMEIRO, los datos del llamado Catastro de Ensenada, cuyo resumen ha sido dado a conocer recientemente (68); dice aquel economista: «Y en el reinado de Fernando VI, según las averiguaciones hechas para plantear la única contribución, todos los bienes raíces de la corona de Castilla, computados en una quinta parte los de Aragón, Cataluña y Valencia y Mallorca, daban una renta anual de 172.485.308 escudos, o sean 1.724.853.000 reales». El origen de la contribución única se debe a un Memorial del Arzobispo de Toledo y el Cardenal Belluga, que consta en los manuscritos de SEMPERE Y GUARINOS: «De forma que por cada millón que entra en las arcas de S. M. ... se sacan y extraen cuatro a los vasallos».

Y para terminar el importe de los censos en el siglo XVIII, he de volver a la inagotable obra de CÁRDENAS, que indirectamente ha de recurrir al Catastro de Ensenada, diciendo: «Don Vicente Vizcaíno, cuyo juicio sobre la moralidad indiqué arriba, los trató aún más duramente, examinándolos con relación a la conveniencia pública. «Los censos, decía, son hijos de la ociosidad, y, por tanto, padres de todos los vicios». Atribuida a su muchedumbre la subida de los alquileres de las casas, porque los dueños descargaban el peso de los réditos sobre los inquilinos. Los labradores abandonan por ellos su labor, y los edificios gravados con censo no se reparaban por falta de estímulo. Apoyándose en el testimonio del Catastro hecho en tiempo de Fernando VI para la contribución única, aseguró que en las 22 provincias de León y Castilla importaban entonces los réditos de los censos 43.193.338 reales, que representaban un capital de 1.439.777,955 reales; y para que todas

---

(68) *La única contribución y el Catastro de la Ensenada*, por A. MATILLA TASCÓN. Madrid 1847; 602 págs.

estas sumas vinieran a invertirse en la agricultura, la ganadería y el comercio, propuso la abolición de los censos existentes y la prohibición de fundarlos en el futuro. Con este objeto indicó diferentes medios, que consistían o en despojar al censuario de alguna de las fincas censadas, o de parte de su dominio, si fuera una sola, para entregarlos al censualista como redención del capital, o en disminuir los réditos a la mitad, obligando a los censuarios a pagar, además, un 5 por 100 por amortización de capital, que quedaría así reembolsado en el término de veinte años. Poco después de VIZCAÍNO, en 1768, escribía don TOMÁS ANZANO sus *Reflexiones políticas sobre las causas de la alteración de precios que ha padecido Aragón en lo general de abastos*, entre los cuales no dejó de señalar los censos. Decía de ellos que eran motivo visible de la decadencia de aquel reino, y que, admitidos únicamente por evitar mayores males, se hallaban «notados de odiosos y debían ser de interpretación estrecha». Condenaba los censos concejiles, porque importaban sus réditos 324.885 libras jaquezas, correspondientes a 11.240.745 de capital, gravaban excesivamente los abastos y traían desordenada la administración de los propios. Atribuía semejante efecto a los censos particulares, porque la reducción de sus réditos había obligado a los infinitos censualistas a buscar la indemnización de aquella pérdida en el aumento del precio de otros artículos, y estimulaba a los propietarios con el cebo del corto interés, a gravar sus haciendas con motivos livianos. Concluía proponiendo la redención sucesiva de los censos concejiles, destinando a este desempeño los sobrantes de propios y otros arbitrios. De estos censos escribía poco después don IGNACIO ASSO, que en 1782 importaba su capital 102.670.781 reales, consumían la sustancia de los pueblos y corporaciones, propagaban la ociosidad y el lujo y causaban la perdición del reino» (69) (Datos del siglo XIX, en el *Diccionario Alcubilla*: artículo «Censos»).

40. El impacto del liberalismo en la época de las luces, lo expresa así GUMERSINDO DE AZCÁRATE (70): «En resumen: las re-

(69) IGNACIO DE ASSO: *Historia de la Economía política de Aragón*. Zaragoza. 1798. Nueva edición. Z. 1947; 485 págs.

(70) *Ensayo sobre la Historia del Derecho de Propiedad y su estado actual en Europa*, por GUMERSINDO DE AZCÁRATE. M. 1880, pág. 279.

formas llevadas a cabo por la revolución, en este orden; condujeron a la unidad del derecho mediante la abolición del excepcional creado por el feudalismo; a la unidad del dominio, esto es, a la propiedad libre, completa y alodial, mediante la consolidación del directo con el útil; y a la consagración del derecho absoluto del propietario, mediante la destrucción de todas las limitaciones que antes se habían opuesto al disfrute, cierre, acotamiento, etcétera, de la tierra y a la vuelta al *jus utendi et abutendi* de los romanos. Pero nótese que, como decíamos más arriba, todas estas reformas tienen un carácter puro y exclusivamente negativo, puesto que *la revolución no ha creado un derecho nuevo en este orden; ha borrado tan sólo el excepcional que existía para afirmar un derecho común, igual y el mismo para toda la propiedad*, el cual no ha sido otro que el tradicional o histórico, esto es el, el romano o el germano, principalmente el primero.»

41. La política liberalizadora provoca una cadena de disposiciones para la cancelación de los censos, que han de terminar casi con ellos, por las facilidades que se dan para su redención, al propio tiempo que las restricciones para su constitución. Perfectamente documentado por JUAN SEMPERE Y GUARINOS (71), como fiscal de la Chancillería de Granada, y proponente de la redención de la llamada *Renta de Población*, que se creó a raíz de la nueva colonización de los lugares de Granada que quedaron yermos con motivo del levantamiento y expulsión de los moriscos, recayendo, en su virtud, el Decreto de 6 de diciembre de 1797, e Instrucción del 17 de enero de 1798, y la Ley 19, 20, 10 establece la redención a base de sesenta y seis mil y dos tercios al millar, el *censo de población como perpetuo*, y si hubiere alguno redimible a treinta y tres mil y un tercio el millar. Su importe era el siguiente: «El total valor de los censos de las suertes en los 260 lugares que se repoblaron, fué de 25.322.011 maravedises en cada año. Por la consulta que el Consejo de Población hizo en el año 1592, dando cuenta del Estado que tenía esta renta consta que el ramo de censos sujetos importaba 6.531.861 maravedís. Y las fincas que aún no se habían acensuado, 1.736.518 maravedís, con más de 241 fanegas de trigo y 113 de cebada».

(71) *Biblioteca española Económico-política*, por JUAN SEMPERE Y GUARINOS. M. 1821. Tomo IV; págs. 107 a 226.

42. FERNANDO COS-GAYÓN (72) nos refleja el ambiente de esta época, que también alcanzó al Patrimonio Real: «Esta medida se completaba en los siguientes años, con las que promovía la redención de censos. Don TOMÁS CORTINA, en su opúsculo ya citado (73), y consecuente en su empeño, que también ha referido, de demostrar la existencia de un Mayorazgo del Patrimonio Real de la Corona de Aragón, comenta así aquella providencia administrativa: «Cuando los apuros del Tesoro obligaron a buscar recursos extraordinarios para hacerles frente, aunque el señor Don Carlos IV adoptó, entre otros, el de la venta de las fincas de la Corona, respetó las del Patrimonio de Aragón, limitándose sólo a permitir, con vales, de los censos enfiteúticos». Dos errores creo que cometía en esto el señor Cortina. El primero, suponiendo que los *apuros del Tesoro* eran la causa única, o, por lo menos, la principal de reformas de esta clase. Escaseces había tenido la Hacienda, y muy grandes, y casi continuas, durante siglos, y no se había apelado, para salvarla de ellas, a la desamortización de la propiedad civil y eclesiástica. Si se procuraba, pues, en los Reinados de Fernando VI, de su hermano Carlos y de su sobrino, suprimir todos los gravámenes perpetuos que pesaban sobre las propiedades del Estado, de los pueblos, de las Corporaciones, del Patrimonio y de los particulares, *procedía este movimiento reformar, no del malestar de las Cajas del Tesoro, sino de nuevo rumbo tomado de las doctrinas económicas*. Hay, además,, notoria equivocación en afirmar que Carlos IV no incluyó en la desamortización el Patrimonio Real aragonés. Es verdad que en su Decreto de 1805 decía solamente sobre este punto: «También podrán redimirse los censos y cargas de cualquier especie impuestos a favor del Fisco y mi Real Patrimonio, o sobre fincas que de él procedan..., con la calidad de que para tales redenciones haya de proceder mi Real aprobación» (Real Cédula de 17 de enero de 1805. Ya antes de esta fecha se había

(72) *Historia jurídica del Patrimonio Real*, por FERNANDO COS-GAYÓN M. 1881, 395; 395 págs.

(73) *Memoria que sobre abolición del Real Patrimonio en la Corona de Aragón presenta al Excmo. Sr. Tutor de S. M. el Consultor de la Real Casa*. Madrid, 1841. El señor Cortina, en muchos puntos de esta Memoria reprodujo lo expuesto en otra publicada años antes y escrita, según creo, por don SALVADOR ENRIQUE DE CALVET, secretario de la Mayordomía Mayor e impresa con el título de *Impugnación a la manifestación publicada por un catalán amante de su país, por otro catalán amante de la justicia*. Madrid, 1835. (Nota de COS-GAYÓN).

concedido la facultad de redimir por vales los censos establecidos a favor del Real Patrimonio, en la Real Cédula de 17 de abril de 1801, 22, 15, 10). Pero esta ley no contradecía en manera alguna la anterior de 1800, que sacaba a subasta todos los bienes patrimoniales; y aun suponiendo que esta última no comprendiese, a pesar de lo explícito de sus términos, el Patrimonio Real de Aragón, como allí, por una parte, todas las tierras y fincas se daban, con ciertas condiciones, a censo enfiteútico, y, por otra parte, se permitía la redención de ese censo, es incuestionable que su enajenación completa era posible, y estaba promovida por el Gobierno. Las ventas empezaron, en efecto, en vasta escala y no se observó siquiera la excepción establecida respecto de las fincas puestas bajo la jurisdicción de los Alcázares de Sevilla y fortaleza de la Alhama. Los precios se pagaban en Vales reales, sin que deba verse en este dato contrario a la subsistencia del Real Patrimonio, puesto que *la Real Casa no tenía separada su Tesorería de la pública.*»

«Pero aquel sistema desamortizador, que en el momento de empezar la guerra de la Independencia se proseguía con perseverancia, y que realizaba todavía venta después del triste y glorioso Dos de Mayo, iba a ser sustituido por ideas más radicales: la reforma iba a ceder el paso a la revolución... La desamortización del Real Patrimonio, interrumpido en mayo de 1808 por los sucesos militares y políticos.»

43. La centralización administrativa de los Borbones trae una consecuencia: el aumento del contenido de las funciones públicas. Estas nuevas necesidades que los tiempos demandan se adelantaban a la organización fiscal, que no se produce hasta la Reforma de Mon en 1845, y, por consiguiente, el déficit vendrá a ser la constante de todos los Gobiernos, cuando las incidencias de la guerra con Inglaterra, o de la Independencia, o nuestras guerras civiles, no vengán a aumentarlos con ingresos disminuidos. Para ello se recurre a procedimientos simplistas; los Vales reales, de gran aceptación en el primer momento, pero que pronto caen en descrédito y es necesario amortizar para levantar su caído prestigio. Una institución responde a esta idea: la Caja de Amortización, que se extingue en 11 de junio de 1847, en que pasa a inte-

grarse en la Dirección General de la Deuda; y el Banco de San Carlos—6, 4, 9—. Por distintas circunstancias, la regularidad de estos servicios bancarios y fiscales no se consiguió hasta avanzada la etapa constitucional, pero consiguieron, no obstante, dar el primer impulso a nuestra dormida economía.

La implicación de los Vales reales en nuestro sistema hacendista la tengo como causa informadora de las Leyes 20 a 24, 15, 10. Las dos últimas disponen: la libre imposición de censos bajo las reglas que se expresan y el nuevo Reglamento para la redención de censos perpetuos, y al quitar, y otras cargas enfiteuticas, formación de sus capitales, y su imposición en la Real Caja de Extinción de Vales. En 1794 se expidieron dieciocho millones de pesos de ciento veintiocho cuantos en Vales reales. No está recopilada (74).

Esta Ley 24 fué derogada por la Real Cédula de 3 de agosto de 1818, la cual sigue los vaivenes constitucionales, diciendo el artículo 9.º de la ley de 2 de febrero de 1837, que restableció la ley de 3 de marzo de 1823: «Así los laudemios, como las pensiones, como cualesquiera otras prestaciones anuales de dinero o frutos que deban subsistir en los enfiteusis referidos, sean de señorío o alodiales, se podrán redimir como cualesquiera *censos perpetuos* bajo las reglas prescritas en los artículos 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º y 12 de la Real Cédula de 17 de enero de 1805 (corresponde a la referida Ley 24, 15, 10), pero con la circunstancia de que la redención se podrá ejecutar por terceras partes a voluntad del enfiteuta, y que se ha de hacer en dinero o como concierten entre sí los interesados, entregándose al dueño el capital redimido o dejándolo a su libre disposición».

Por último, pretendiendo terminar con la enfiteusis y demás derechos análogos. Su ley fué suspendida por el Decreto de 20 de febrero de 1874, cuyo artículo 1.º dispuso: «Quedan en suspenso las leyes de 20 de agosto y de 16 de septiembre del año próximo pasado sobre redención de foros, subforos, censos frumentarios, derechos, *rabassa morta* y demás rentas, pensiones y gravámenes a que dicha ley se refiere».

---

(74) Real cédula de S. M. y señores del Consejo. Año 1794. Sevilla. En la Imprenta Mayor de la ciudad.

44. El movimiento liberalizador fué igualmente importante en cuanto a bienes eclesiásticos, legislación que se acentúa durante el período constitucional, y amplía, por la ley de 1.º de mayo de 1855, a los bienes civiles. De ésta me voy a ocupar brevemente; de la discusión parlamentaria de los artículos 7.º al 11, que afecta a los censos. Se opuso BAYARRI (75) sobre su valoración, según fueren mayores o menores de 60 reales anuales, por estar calculado en perjuicio de los modestos. Este fué vocal de nuestra Ley Hipotecaria en la Comisión de Códigos.

45. ARIAS lo impugnó en su discurso, diciendo: «Creo que daríamos que reir a la Europa con eso de que en pleno siglo XIX, y cuando en todos los Códigos civiles modernos se está haciendo esfuerzos para extender y fomentar los censos, en pleno Parlamento español un ministro afirma, y nadie lo contrario diga, que los censos aprisionan, amortizan y arruinan la propiedad». Contestó MADRIZ, ministro de Hacienda y autor de la ley: «Nosotros no queremos que los especuladores se beneficien a costa de nadie; lo que tratamos es de que el que tenga censos los redima él. ¿Puede decirse por esto que se despoja al desvalido para favorecer al especulador? A los especuladores no somos nosotros los que los hemos favorecido, han sido otros. Vamos siguiendo siempre por el sistema de la expoliación. El Gobierno se encuentra con 840 millones de reales de censos; el resultado económico yo lo miro de otra manera distinta, y voy a demostrarlo. Se encuentra el Estado con 1.000 millones de reales en censos, suponiendo 840 del clero y 160 de las demás pertenencias... Quiere S. S. que se vendan esos censos al 3 por 100, para que nadie los compre... No le importa al Gobierno, en los pequeños censos, tener ese perjuicio de 70 por 100..., y téngase esto presente: de esos censos pequeños que pueden redimirse pagando el 30 por 100; es decir, que esa redención se verifica con una rebaja del 70 por 100..., ¿se cree que esa suma es pérdida? No; son 588 millones que tiene de menos gravamen la agricultura; 558 millones de mayor capital productor que tiene la agricultura; 35.250.000 reales de materia imponible;

---

(75) *Manual de Desamortización civil y eclesiástica*, por los directores de la «Revista de Legislación y Jurisprudencia». Segunda edición, por JOSÉ REUS Y GARCÍA. M. 1862; 629 págs.



4.233.000 que tiene el Estado de materia imponible sin gravar más la agricultura; y aquí lo que debe procurarse es quitar gravámenes y aumentar la materia imponible... Si los censos de que ha hablado S. S. son tan buenos, pregúnteselo a la miserable Galicia y verá lo que responde; pregúnteselo a la provincia de Lérida, y le dirá lo que sucede con 32 millones de reales de gravámenes; pregúnteselo a Barcelona, que tiene un gravamen de 40 millones».

La importancia económica y variedad de situaciones a que se había de poner fin, dieron lugar a una proliferación legislativa que, formando colecciones, alcanzaron algunas (76 y 77) reediciones, y la oficial, aunque la anunció, no llegó a reimprimirse (78). Entre todas ellas voy a citar tan sólo los datos estadísticos que facilita, por ser esta materia de la desamortización tan poco estudiada. La más completa de las publicadas y utilizadas, y que sirven de base al historiador de la materia, JOSÉ MARÍA ANTEQUERA (79), letrado del Ministerio de Justicia: «Resumen general... 379.040 censos y foros... Idem de censos y foros redimidos, 88,207. Capitales de los mismos, 174.684.210... Número de censos que han quedado sin redimir, 290.833... Valor de... 1821 a 1849 de la redención de censos y foros de ambos cleros, 635.319.921», cuyo detalle de esta etapa puede verse en los artículos de las respectivas provincias en Madoz (80).

Da una visión más avanzada que los datos que utilizan los anteriores autores, el *Anuario Estadístico de España* de 1958 (81), que dedica un capítulo a la desamortización, por figurar, en conjunto, los resúmenes de los datos, permite señalar que se redimieron 122.925 censos y foros. Se encuentran numerosos cuadros estadísticos, sobre estas materias y el particular de censos en los apéndices de las *Guías de Forasteros*. La redención más impor-

---

(76) *Manual de Desamortización civil y eclesiástica*, recopiladas, concordadas y anotadas por la redacción de «El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados municipales». Segunda edición. M. 1895; 1.010 págs.

(77) *Manual novísimo de la Desamortización civil y eclesiástica*, por RICARDO APARISI Y GULJARRO. M. 1868; 525 págs.

(78) *Colección Legislativa de la Desamortización civil y eclesiástica, formada por la Dirección General de Propiedades y Derechos del Estado*. M. 1870; 1.192 págs.

(79) *La desamortización eclesiástica considerada en sus diferentes aspectos y relaciones*. M. 1885.

(80) *Diccionario Geográfico de España*. M. 1843-50; 16 volúmenes.

(81) *Anuario Estadístico de España* correspondiente al año 1858. M. 1859.

tante tiene lugar en los años 1871 y 1872 (82), que se amortizan y redimen 14.667 censos, con un rédito de 582.385,35 pesetas (nueva unidad monetaria), y un capital de 5.601.996,82; incremento que en parte se debe a la ley de 12 de mayo de 1865, que estableció la de los bienes del Patrimonio real, y de ello exceptuó a los censos que no se habían de redimir.

46. En esta trilogía de contratos de finalidades más o menos análogas, el censo reservativo, las ventas a carta de gracia y la hipoteca, ésta ocupa la primacía de nuestra legislación inmobiliaria. El censo estaba condenado, si no a morir, sí a vivir una vida más reducida y a no ser la única forma del crédito. J. GIL (83) hace un estudio de la institución con relación con la nueva legislación hipotecaria, particularmente de los artículos siguientes: 8, 38, 107, 117, 149, 151, 383 al 387 y 410, y la ley de 3 de julio de 1871. (Esta obra puede utilizarse con provecho, para la historia de los censos en el siglo pasado.)

47. Reglamentada la hipoteca, un nuevo dato había de favorecer su expansión, y era la desigualdad tributaria, con el censo. La Real Orden de 24 de febrero de 1858 dispuso: «Primero. Que por el artículo 19 del Real decreto de 23 de mayo de 1845 se sujetan a la toma de razón, pero sin el pago de derecho de hipotecas, las copias autorizadas de todo instrumento público, por el cual se hipotecan bienes inmuebles al pago de una obligación de cualquier especie. Segundo. Que si se exige esa toma de razón en todos los actos, porque se afecta o grava una finca, idéntica es la que existe para que también se exija en los actos que causan liberación de esos gravámenes, porque así lo dictan razones de conveniencia social y administrativa.»

Por el contrario, el referido Decreto del 45 estableció, en el artículo 12: «En las imposiciones y redenciones de censos y pensiones alimenticias sin tiempo limitado, se exigirá el 2 por 100 del capital impuesto, 1 por 100 en las vitalicias, y en las de más duración, de quince años, y medio por ciento en las extingüibles antes de este período».

(82) *Guía de Forasteros para el año 1871-72*. M. 1872.

(83) *De los Censos, según la legislación general de España*. Indicaciones por J. Gil. Santiago 1880; 404 págs.

48. Otra nueva ventaja había de alzaprimar la hipoteca, que se debe a la ley de 14 de marzo de 1856, cuyo artículo 1.º dispuso: «Queda abolida toda tasa sobre el interés del capital en numérico dado en préstamo». Este beneficio no alcanzó al censo reservativo, según BENITO GUTIÉRREZ, y copio la siguiente opinión de LA SERNA Y MONTALBÁN (84): «Habiéndose abolido la tasa del interés en el préstamo..., se ha creído por algunos que, por una necesaria consecuencia, podían designarse también las pensiones de los censos, sin atender al capital, y considerarse derogadas en este punto las leyes que fijaban la proporción que debía guardarse entre los réditos y el capital. Aunque, en efecto, parece que hay razones de analogía en apoyo de esta opinión, juzgando que no son bastante para reputar abolidas las leyes que rigen en esta materia, sobre todo si se considera que la Ley de 14 de marzo de 1856, se refiere única y exclusivamente a los préstamos, y que para darle una interpretación extensiva sería indispensable una declaración especial».

49. Una ligera comparación de los datos estadísticos refleja el impacto de todas estas disposiciones legales:

## ANUARIO ESTADISTICO DE 1858

AÑO						
1850	3.759	documentos	de	censos	23.273.361	reales capital
1851	3.001	»	»	»	16.696.464	» »
1852	3.739	»	»	»	24.523.094	» »
1853	4.821	»	»	»	26.536.732	» »
1854	4.708	»	»	»	26.505.278	» »
1855	5.965	»	»	»	30.884.765	» »
1856	7.442	»	»	»	16.918.137	» »
1857	4.628	»	»	»	31.071.941	» »
1858	4.355	»	»	»	24.275.150	» »

(84) *Elementos del Derecho civil y penal de España*, por PEDRO GÓMEZ DE LA SERNA Y JUAN MANUEL MONTALBÁN. M. 1881, 13.ª edic.; 3 tomos.

## GUIA DE FORASTEROS DE 1873-74

AÑO	CENSO ENFITEÚTICO	RESERVATIVO	CONSIGNATIVO	VITALICIO
1863	1.497	509	157	—
1864	2.189	752	229	—
1865	2.931	661	206	—
1866	2.861	1.025	271	—
1867	2.164	836	269	—
1868	1.831	858	361	—
1869	1.728	553	206	—
1870	1.369	342	527	53

## ESTADISTICA DE LOS REGISTRADORES, 1874-76

## CENSOS CONSIGNATIVOS

AÑO	N.º	RÚSTICAS	N.º	URBANAS
1874	58 27.883 pts.	1.284 pensión	143 191.741 pts.	7.341 pensión
1875	93 121.946 »	11.947 »	116 287.703 »	21.474 »
1876	185 155.718 »	7.738 »	27 85.120 »	2.808 »

Por consiguiente, para ver la correlación, entre el censo consignativo y la hipoteca, conviene, referida ésta a la originada por préstamos, copiar las correlativas series:

## ANUARIO ESTADISTICO DE 1858

AÑO	RÚSTICAS	URBANAS	TOTAL CAPITAL EN REALES
1850	63.486	22.262	372 047.911 reales
1851	71.610	24.110	418 818.587 »
1852	73.583	24.440	379 706.466 »
1853	68.536	23.260	423.545.789 »
1854	80.842	26 066	439.996.847 »
1855	73.679	24.138	444 658.303 »
1857	84.989	24.250	407.240.374 »
1858	78.923	22.186	461.471.913 »

GUIA DE FORASTEROS DE 1873-74, POR PRESTAMOS  
HIPOTECARIOS

AÑO	NÚMERO	CAPITAL EN PESETAS
1863	18.359	84.630.136 pesetas
1864	25.011	143.053.446 »
1865	26.769	225.628.345 »
1866	31.150	199.180.779 »
1867	35.323	166.990.019 »
1868	36.024	167.288.762 »
1869	34.332	153.257.357 »
1870	34.200	141.458.660 »

ESTADISTICA DE LOS REGISTRADORES

AÑO	N.º	RÚSTICAS	N.º	URBANAS
1874	12.787	42.649.055 pesetas	7.514	44.764.074 pesetas
1875	13.354	75.449.587 »	7.638	35.280.405 »
1876	14.800	58.595.572 »	8.250	49.418.460 »

Al margen de estos fenómenos de flexión y ampliación, sigue el contrato de venta a carta de gracia, como se ve en las siguientes estadísticas:

ANUARIO ESTADISTICO DE 1858

AÑO			
1850	2.147	contratos	11.728.250 reales
1851	2.411	»	12.638.714 »
1852	3.089	»	16.113.815 »
1853	2.947	»	18.033.761 »
1854	4.267	»	16.255.926 »
1855	5.454	»	29.161.304 »
1856	7.668	»	29.627.995 »
1857	6.889	»	26.575.150 »
1858	5.295	»	27.486.800 »

## ESTADISTICA DE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

AÑO		RÚSTICAS	URBANAS
1874	4.055 contratos	4.344.645	2.095.926 pesetas
1875	4.104 »	5.913.009	2.488.996 »
1876	4.936 »	6.441.328	3.515.655 »

La suerte del censo quedó definida inmediatamente. La de las ventas a carta de gracia, no obstante sus buenos valedores, inicia lentamente su decadencia, ante la popularidad que la forma jurídica de la hipoteca adopta, y se sostiene por el miedo a la lentitud del procedimiento judicial.

50. En estos dos últimos siglos, uno de los contratos que ha tardado más en fijar sus caracteres es el de arrendamiento, que en alguna ocasión ha tendido a enquistarse y a tomar los caracteres del censo. Anulados estos impulsos por el liberalismo y literalidad de los contratos, conviene fijar una panorámica, de la nueva forma de ceder las tierras, que al cancelarse las antiguas de censo, se han fijado en estos últimos años, hasta plasmar en nuestra legislación, con acusada tendencia francesa, en la etapa codificadora del derecho privado, contra el criterio de la legislación hipotecaria.

Decía OLAVIDE (85): «Si las tierras están caras, es demostración invencible de que están escasas...; la segunda causa consiste en que el propietario es árbitro de despedir al colono cuando quiera. Los arrendamientos son temporales y por tiempo muy breve; raro es el que pasa de tres años. Cada vez que se cumple el plazo el propietario exige del colono que le adelante el precio, y si no, le amenaza con arrendarlo a otro, seguro que la escasez de tierras labrantías y copia de concurrentes, no faltará quien se le arriende; el colono que tiene ya sus aperos, ganados, pajares y demás provisiones que pierde si desampara aquel terreno, se ve en la triste necesidad de suscribir a cuanto le dicte la tiranía del

(85) *Informe de Olavide sobre la Ley Agraria*. «Boletín de la Real Academia de la Historia». M. 1956. Tomo CXXXIX. Cuaderno II; págs. 357 a 462.

propietario, y cada año le va éste estrechando los precios, hasta el punto de haberlo hecho intolerable».

La citada obra del fiscal SISTERNES nos enseña: «Por Real provisión del Consejo de 20 de diciembre de 1768, ganada a instancia de varios labradores y arrendatarios de tierras de Salamanca, Ciudad-Rodrigo, Toro y Zamora, se mandó, aunque sin audiencia de los dueños propietarios de dichas ciudades ni de las demás del reino, que no se despoje a los renteros de tierras y despoblados de las que tengan en arrendamiento, a fin de evitar los perjuicios de los labradores. Para tomar esta providencia se citaron varias ejecutorias antiguas y modernas en favor de la posesión, de que debían gozar los labradores de tierra de Salamanca; las cuales serían sin duda de la misma clase que la que pretenden tener los labradores de tierra de Segovia (Memorial ajustado, folio 263). Más la providencia fué general, dirigida a todos los justicias del Reino, para que se mandase observar; y con éste se multiplicaron tanto los recursos y quejas, que, por otra Real provisión de 26 de mayo de 1770, se revocó aquélla; se mandó que los dueños de las tierras quedasen en libertad de hacer arrendamientos como les acomodase y conviniese con los colonos, avisándose mutuamente su continuación o despedida en el último año; sin que los colonos tuviesen derecho de tanteo, ni a que durase más de lo que durase el tiempo estipulado en los arrendamientos. Aunque con esta determinación parecía haber quedado concluido el asunto; sin embargo, el Consejo ha mandado después continuar en la posesión a los arrendatarios, no obstante haber concluido el tiempo de sus arrendamientos (Memorial ajustado desde el folio 263). Y además, quiere ahora que en el expediente de la Ley Agraria, se vuelva a tratar acerca de la duración y prorrogación de los arrendamientos (M. a. folio 184). Yo he tomado en estos dos números la resolución que me ha parecido más justa, más conveniente a ambos contratantes y más útil a la agricultura. La locación es un contrato de buena fe y obligatorio a ambas partes; cada una debe cumplirlo por sí, y no tiene facultad de separarse de lo que una vez estipuló, a no ser por las causas que previene el derecho, las cuales no viene al presente asunto. Pactaron... si no fuera así, y al colono se le mantuviera más tiempo del estipulado, cuando, por el contrato, debía guardarlo el propietario; se

hacían ilusorios los pactos y se perdía aquella igualdad, que debe haber en los contratos de buena fe, y que hace su propia esencia. ¿Qué privilegio puede alegar el colono que no tenga igual el derecho del propietario? Trataron de igual a igual; ni los pactos ni las leyes dan a uno preferencia contra el otro. Conviene, se dirá, que el arrendamiento de tierras dure más tiempo. Pero hubiera de tenerse presente esta conveniencia al tiempo de otorgarse el contrato; ... pero en orden al tanteo es todo lo contrario. ¿Por qué se ha de excluir de él el arrendatario?... En fin, a la utilidad particular se agrega la ganancia del Reino, que por este medio lograra las ventajas y la mayor duración de los arrendamientos proporcionan de un modo que ni violenta los pactos ni perjudica a tercero».

51. Vino a recopilarse en la Ley 3, 10, 10 la Real Cédula de Carlos III de 26 de mayo de 1770, que dispone: «En los arrendamientos de tierras, fundos y posesiones de particulares quedan en libertad sus dueños para hacerlos como les acomode y se convenga con los colonos, y se previene que en el principio del último año estipulado tengan obligación el dueño y el colono de avisarse para su continuación o despedida como mutuo desahucio; y faltando el aviso del último año, si sólo se hiciera en el fin de éste, se entienda seguir el año inmediato, como término para prevenirse cualquiera de las partes; sin que los colonos tengan derecho de tanteo, ni a ser mantenidos más que lo que durase el tiempo estipulado en los arrendamientos, excepto en los países, pueblos o personas en que haya o tengan privilegio, fuero u otro derecho particular; y no se comprenden en esta providencia los foros del reino de Galicia sobre los cuales se deba esperar la real resolución».

Aclara por nota: «En Real provisión del Consejo de 20 de diciembre de 1768 se mandó a todos los corregidores, intendentes y justicias no permitan se despoje a los renteros de tierras y despojlados de las que tengan en arrendamiento; haciendo así extensión a todo el reino la posesión que, a virtud de ejecutorias antiguas y modernas, gozan los labradores de la tierra de Salamanca, por no ser despojados de las tierras y pastos arrendados, por beneficio de la agricultura».



En la ley siguiente (4, 10, 10) se manda: «Los dueños de haciendas de frutos de las tierras dadas en arrendamiento pagarán un 6 por 100 del precio de éste; pero si las cultivan por sí o de su cuenta, no pagarán nada por ahora: entendiéndose esta excepción con arreglo a lo que previene el capítulo III de la Real Cédula de 6 de diciembre de 1785, cuya observancia ha de ser lo más exacta y escrupulosa, interin no disponga otra cosa; es decir, que si los dueños o propietarios de tierras, acabados los contratos o arrendamientos pendientes, quisieren despojar a los arrendatarios con pretexto de cultivarlos por sí mismos, no se les permita absolutamente, si no concurren en ellos las circunstancias de ser antes de ahora labradores con el ganado de labor correspondiente, y al mismo tiempo residentes en los pueblos en cuyo territorio se hallan las tierras».

Acompañan dos notas, a la referida ley, del tenor siguiente: «Por el citado capítulo III de la Real Cédula de 6 de diciembre de 1785, se previno que «si los dueños, acabados los contratos, quisieren despojar a los arrendadores con pretexto de cultivar la tierra por sí mismos, no se les permita, si no concurre la circunstancia de ser antes de ahora labradores, con el ganado de labor correspondiente, y al mismo tiempo residentes en los pueblos en cuyo territorio se hallen las tierras, con cuyas dos circunstancias unidas podrán usar de su derecho; y cuando así se verifique, dispondrán los intendentes se carguen a los dueños las contribuciones que les corresponden como tales, y las que se hayan considerado al arrendador por su parte o disfrute, como si subsistiese el último arrendamiento, que servirá de regla en tales casos...»

Y además, en la otra nota, se dice: «Los demás capítulos, hasta 19 que contiene esta cédula, corresponde a la instrucción inserta en ella, para la recaudación de la contribución extraordinaria impuesta temporalmente en las 22 provincias de los Reinos de Castilla y León sobre todas las rentas procedentes de los arrendamientos de tierra, fincas, censos, derechos reales y jurisdiccionales, etc.; aplicando su producto a la redención de Vales reales, y extinguiendo la contribución de frutos civiles establecida por el Real decreto de 29 de junio de 1785». Es la impresa en Sevilla en 1794, y señalada en la nota núm. 74 § 43:

La ley siguiente establece la preferencia de las Chancillerías

para el conocimiento de las incidencias, con preferencia a los intendentes.

52. La tendencia de las Cortes de Cádiz abrogó los avances sociales de la anterior legislación en materia de arrendamiento, volviendo al peligroso sistema del *pacta sunt servanda*, justo, pero que se presta a abusos, sobre todo en una época en que la especulación de la propiedad había de originar numerosos cambios de mano, dictándose por las Cortes de Cádiz el famoso Decreto de 8 de junio de 1813, que propiamente se conoce con el nombre de decreto sobre *acotamientos*, siendo tan importante el estrambote como la cabecera, pero impropiamente, como signo de la época, que en el liberalismo económico se veía todo adelanto, apostilla, como epígrafe del Decreto: «*Varias medidas para el fomento de la agricultura y ganadería*». Dispone su artículo 2.º: «Los arrendamientos de cualesquiera fincas serán también libres a gusto de los contratantes y por el precio o cuota en que se convengan. Ni el dueño ni el arrendatario de cualquiera clase podrán pretender que el precio estipulado se reduzca a tasación, aunque podrán usar en su caso de la lesión y engaño con arreglo a las leyes». Viniendo a complementarse con otras medidas a esta escala, y con finalidades derogatorias de todo principio social introducido.

53. En un trabajo de circunstancias, consta el informe pedido por Real orden de 25 de febrero de 1863 del Ministerio de Gobernación a la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas, del que fué ponente el laborioso FRANCISCO DE CÁRDENAS, y que reunió, con otros trabajos, en sus *Estudios Jurídicos*, dice: «Contra las leyes que limitaban el ejercicio del dominio sobre las fincas rústicas, y en cuyo favor había abogado tanto la mayoría de los informantes, en el expediente de Ley Agraria, levantaron su voz desde fines del último siglo los economistas liberales de la escuela de Smith, los que creían que la libertad absoluta en la contratación, era ya garantía más eficaz y el medio más adecuado de favorecer la producción de la riqueza. JOVELLANOS, el más ilustre de todos los de su época, en su inmortal informe sobre la Ley Agraria, explicó la subida de las tierras por la concurrencia de

colonos, y el aumento del consumo; combatió el privilegio de posesión concedido a los arrendatarios por la Real Cédula de 1785, anunciando que las rentas de las tierras subirían repentinamente hasta buscar su nivel, en los posteriores arrendamientos de ellas, y calificando esta ley de injusta e inútil, «como ya lo era la que otorgaba el privilegio de inquilinato a los moradores de la Corte». Se opuso asimismo a la prolongación de los arrendamientos por ministerio de la ley, al beneficio de tanteo, que pretendían los colonos, a la prohibición de subarrendar y otras semejantes, que se proponían en el expediente de la Ley Agraria, por derogatorias de la propiedad, en cuanto lo eran de la libertad de los propietarios». La literatura anterior a 1765, en que se abolió la tasa del trigo, combatió el arrendamiento libre, con el precio tasado, que en los años malos no cubría el valor de la cosecha la renta. La oscilación de precios fué superior en la época de tasa que en la de libertad. Basta consultar la Novísima sobre tráfico clandestino, o la obra que se cita a continuación.

54. El punto de arranque del siglo XIX está perfectamente estudiado en un trabajo de ANTONIO DOMÍNGUEZ ORTIZ, *La sociedad Española en el siglo XVIII*, que también desarrolla en un capítulo que dedica al plan de Reforma Agraria, MARCELIN DEFOURNEUX, en la reciente obra *Pablo de Olavide ou l'Afrancesado (1725-1803)*. En síntesis, pueden recogerse las dos tendencias: la una, la tradicional de CAMPOMANES, y la nueva, de JOVELLANOS, que vienen a resumirse así por CARMELO VIÑAS MEY, en *La Reforma Agraria en España en el siglo XIX*: «El famoso Informe de JOVELLANOS, de sus obras, la que más sólidamente cimentó su prestigio y realzó su autoridad, ya desde tal momento indiscutida, es uno de los documentos que más extraordinario influjo ha ejercido en la historia económica de la España del pasado siglo. Influjo excepcional, mas no beneficioso, puesto que vino a interrumpir la corriente secular española—la escuela social española a que hemos aludido—, adicta a las formas y a las instituciones sociales de organización territorial, y justamente en los instantes en que esa gran corriente enraizada a un tiempo en la realidad y en la doctrina, había cristalizado en fórmulas viables de derecho constituyente, en la obra de los ministros de Carlos III, en el proyecto de Ley

Agraria. *El vago e inexperto individualista económico en boga, envuelto en las galas del liberalismo ambiente, que profesaban con celo de neófito los legisladores gaditanos y los del Trienio, encontró el apoyo de la autoridad de Jovellanos.* Su inexperiencia y su desconocimiento de los problemas económicos contaba ya con la salvaguardia de lo que hoy diríamos un técnico».

55. La desigualdad de trato entre los arrendamientos rústicos y los urbanos, llevó a la derogación de la Ley 8, 10, 10, de la Novísima de 1792, simplificándola, con arreglo a la más estricta estipulación liberal. En este estado de cosas empezaron a producirse abusos por parte de los nuevos propietarios, amparados los de los rústicos en el Decreto de 1813, restablecido por Real decreto de 16 de septiembre de 1836, y para los urbanos por la ley citada de 9 de abril de 1842.

Una de las inmediatas consecuencias de las primeras desamortizaciones, con el cambio de titulares, fué un desahucio masivo. Los contratos, en realidad, venían en algunas regiones prorrogándose de padres a hijos, costumbre que se mantuvo durante todo el siglo pasado, pero en otras se endureció la relación, con motivo de las nuevas concepciones económicas. Los más desfavorecidos fueron aquellos que anteriormente habían sido renteros de las Comunidades religiosas, pues veamos su trato—concorde en todos los autores—, por concretarme tan solo a uno, EUGENIO MARÍA DEL VALLE, Catedrático de la asignatura en la Universidad de Madrid y director de la Real Sociedad Económica Matritense de Amigos del País, en su *Curso de Economía política* (M. 1842), dice: «En cuanto a los colonos o cultivadores de la tierras de las Comunidades, se notaba que disfrutaban de bastantes consideraciones. Sabían bien los religiosos, por instinto y por experiencia, que se debían tratar favorablemente al colono, y que les tenía cuenta hacer los arrendamientos con generosas condiciones, esto es, a plazos largos y renta corta, como hemos dicho se practica en Inglaterra. Se vivía también con más equidad en una casa perteneciente a un convento, que en la que era propia de un particular».

56. Con el fin de conjugar estos perjuicios, ya la ley desamortizadora de Mendizábal equiparó los arrendamientos anteriores a

1800, al censo, el cual viene a ser reproducido en la nueva ley de 1.º de mayo de 1855. Esta, en su artículo 28, decía: «Un año después de publicarse esta ley, caducarán los arrendamientos pendientes, sin perjuicio de la indemnización a que puedan tener derecho las partes contratantes». Este artículo, que no figuraba en el dictamen de la Comisión, fué adicionado a virtud de enmienda de los señores SÁNCHEZ SILVA Y BAYARRI, y admitido por aquélla, su discusión se sintetiza en el siguiente discurso de MÉNDEZ VIGO, que dijo: «Yo había anunciado una pregunta a la Comisión antes de comenzar los debates, y ahora se me presenta la ocasión de hacerla, puesto que se trata de arrendamientos. Después de promulgada la ley de 1836 sobre enajenación de bienes de Comunidades religiosas de uno u otro sexo, varios diputados de las provincias de Galicia, Asturias y León, hicieron presentes a las Cortes que por las circunstancias especiales de aquellas provincias debían disponer que, respecto a los arrendamientos anteriores a 1800, los colonos que los cultivasen pudieran continuar el útil dominio de estos bienes a su favor, y únicamente se sacase a venta las rentas de estas fincas. En su consecuencia, las Cortes de 1837, en su sabiduría, acordaron que esto fuera así, y en el artículo 1.º de la ley de 31 de mayo de 1837, se dice: «Se declaran en estado de redención, con arreglo a lo dispuesto en el Real decreto de 5 de marzo de 1836 y demás determinaciones y aclaraciones posteriores, todas las cargas o rentas exigidas con título de foro, enfiteusis o de arrendamiento, cuya fecha sea anterior al año 1800, que se pagaban por posesiones, caseríos, tierras, cotos o lugares pertenecientes a las comunidades y monasterios extinguidos de ambos sexos», y en el 4.º: «Lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá siempre que los arrendamientos de largo tiempo sobre que versen, y de los cuales deba haber una razón exacta en las oficinas del crédito público, no excedan de 1.000 reales anuales». Aceptada por la Comisión y el Gobierno, con excepción, según dijo MADRIZ, de los bienes de propios, beneficencia e instrucción, pasó a ser el referido artículo 28.

La nueva ley de 29 de abril de 1856, vino a aclarar este precepto, que después de sentar la duración de los contratos de arrendamiento, con el año corriente, establece, en el artículo 2.º, la siguiente norma: «Los contratos de arrendamiento de bienes que

no se hayan vendido, subsistirán hasta que se cumpla el tiempo de su duración, o hasta que se verifique la venta, en cuyo caso tendrá lugar lo prescrito en el artículo anterior, sin otra indemnización que la de los abonos y mejoras existentes en el campo, según las costumbres de cada localidad. Esta indemnización será de cuenta del comprador, a juicio de los peritos, a no ser que prefiera dejar subsistente el contrato de arrendamiento hasta que termine el plazo estipulado. En los arrendamientos a renta y mejora que consten por escritura pública, siempre que las fincas hayan sido plantadas de viña y arbolado por los colonos, habrá lugar a la indemnización pericial cuando aquéllas se vendan antes de expirar el plazo señalado en la escritura, a no ser que el arrendador deje el disfrute de la finca al arrendatario hasta cumplir aquel plazo».

57. La evolución de las ideas, dentro del campo jurídico, se manifiestan en el referido informe de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas, que redactara FRANCISCO DE CÁRDENAS, como anteriormente he señalado, consultada sobre la conveniencia de reformar la Ley de Inquilinatos de 9 de abril de 1842, partiendo de la base de la libre contratación, pero previniendo al mismo tiempo los abusos que a su sombra cometen algunos propietarios, con grave menoscabo de los intereses del comercio y de la industria, representados por los inquilinos dueños de tiendas, almacenes o establecimientos públicos, y los únicos antecedentes que se remitieron por el Ministerio, al serle reclamados, fueron dos exposiciones dirigidas a las Cortes, una por varios industriales de Madrid y otra por algunos industriales de Barcelona, en las cuales se pide la reforma de la legislación vigente sobre inquilinato, en el sentido de limitar la libre contratación de los arrendamientos de casas. Con mucho celo e ilustración contestó la docta Corporación, proponiendo la moderación de la legislación vigente, pero extendiendo la reforma tanto a los rústicos como a los urbanos, y formulando su propuesta en quince conclusiones, moderadoras de la omnimoda libertad vigente.

De este dictamen es de señalar la conclusión que lleva el número 5.º, en la que se propone: «Que la reforma debería tener por objeto dar mayor seguridad y duración a los arrendamientos, para

lo cual sería necesario convertir en *real* el derecho adquirido en virtud de este contrato, por el arrendatario, y no sólo convendría, sino que sería de rigurosa justicia, declararlo subsistente todo el tiempo de su convenida duración, aunque entre tanto la finca cambie de dueño». La lexicografía es permanente, pero los conceptos jurídicos que la fundamentan cambian, y por ello es de interés conocer la opinión del autor de la Ley Hipotecaria sobre el carácter de derecho real del arrendamiento y seguir tomando de sus *Estudios jurídicos* lo siguiente: «Inspiradas del mismo sentimiento de justicia la mayor parte de las leyes extranjeras modernas, aun aquellas que han tomado por norma el Derecho romano, no admiten, por regla general, que la muerte del dueño ni la enajenación de la cosa arrendada pongan término al arrendamiento convenido solemnemente o a plazo cierto. Tal es la ley de Francia, la de Inglaterra, la de las dos Sicilias, la de Cerdeña, la de Austria, la de Dinamarca, la de Holanda y la de otros Estados: sólo en Prusia, en el cantón de Vaud, en Baviera, en Suecia y en algún punto menos importante, se acaba el arrendamiento por aquellas dos causas o por alguna tan solo de ella».

«En fuerza de esta doctrina, sigue diciendo la Real Academia, y de tan señalados ejemplos, me complazco en reconocer la justicia y la conveniencia de la base consultada, que tiene por objeto declarar la subsistencia de los arrendamientos contratados a tiempo. Estos arrendamientos deben subsistir, en mi concepto, no por una parte del plazo que falte por transcurrir al verificarse la enajenación, sino por todo el estipulado, que no satisface con nada menos el derecho estricto del arrendatario. Mas al alterar en este punto la legislación actual, debe tenerse presente que esta disposición ha de ser consecuencia de *otro principio, nuevo también, el que atribuye carácter real al derecho de arrendamiento*, pues de no hacerlo así, se incurrirá en una inconsecuencia semejante a la cometida en el Código civil de Francia, donde admitida la subsistencia de aquel contrato, a pesar de la enajenación y no declarada de un modo terminante la *realidad* del derecho que produce, niegan esta cualidad o dudan de ellos muchos jurisconsultos, y no están de acuerdo los intérpretes acerca de cuestión tan importante. La nueva Ley Hipotecaria ha dado ya un paso muy avanzado en este camino, sujetando a inscripción,

como los derechos reales, los arrendamientos por seis o más años, y aquellos en que se anticipen las rentas de tres o más, con lo que, surtiendo efecto tales contratos en perjuicio de tercero, desde la fecha de su inscripción, no podrán dejar de subsistir el derecho adquirido en virtud de ellos, a pesar de cualquier acto de enajenación posterior del dueño. Sólo falta completar la obra, declarando real el derecho de arrendamiento, siempre que conste en escritura pública y se inscriba en el Registro, cualquiera que sea la duración del contrato, disponiéndose, en su consecuencia, que no sean parte a ponerle término, mientras esté pendiente, y salvo estipulación contraria, ni la muerte del dueño, ni la del arrendatario, ni ningún acto de enajenación por título singular. Este es el derecho de casi toda Europa y uno de los medios de contribuir a la seguridad de los arrendamientos, que es, como queda dicho, uno de los fines principales a que debe dirigirse la reforma».

58. Los problemas seguían sin resolver, y en esta ocasión fué el Ministerio de Gracia y Justicia el que pedía opinión a los Tribunales, sobre la reforma de la Ley de Enjuiciamiento civil en materia de desahucios, por Real orden de 24 de diciembre de 1866, la que evacuó el fiscal del Tribunal Supremo ANTONIO CORZO, que anteriormente publicara el artículo sobre «Arrendamientos» en la *Enciclopedia Jurídica*, de ARRAZOLA. Evacuado este informe en 23 de febrero siguiente, dijo: «Triste y violento era que se obligase al propietario a dar su casa a quien no la quisiera, o por menos precio del que él creía justo; pero triste y violento es hoy eso de que acabe de instalarse una familia en nueva morada y al vencimiento del primer plazo se la pueda ya poner en la alternativa de sufrir un aumento de alquiler o emprender otra muda molesta y dispendiosa, superior acaso a sus recursos. ¿Tan hondamente se afectaría al derecho de propiedad si, después de dejar al dueño elegir inquilino y estipular libérrimamente el precio, se le obligase a respetar esta convención durante algún tiempo? Se dirá que cualquiera tiene en su mano el medio de prevenirse contra tales quebrantos, contratando a término fijo; pero esto, suponiendo que la admitiese siempre el propietario, que no sucede así, sería fiar la seguridad del inquilinato a precauciones que pueden ser



peores que el mal que se trata de evitar y que por esto mismo estarán rara vez de acuerdo con los consejos de la prudencia».

La crisis de los principios liberales estaba señalada, pero hasta la terminación de la guerra europea no se abre camino la tendencia, que se apunta en aquellos trabajos de hace cien años.

59. La fiebre desamortizadora continuó durante muchos años, y en particular es de interés el Real decreto de 29 de agosto de 1893, que dice en su Exposición de motivos: «Señora: El artículo 42 de la Ley de Presupuestos contiene preceptos recogidos de anteriores trabajos legislativos que otorgaron el derecho de legitimar la posesión mediante un canon a quienes por sí propios, o por sus ascendientes, descendientes, cónyuges o colaterales hasta el tercer grado, hubiesen reducido a cultivo y cultivado normalmente por diez años, a lo menos, terrenos desamortizables, no exceptuados de la venta..., cree llegado el caso de dictar las disposiciones necesarias para que el Tesoro y los particulares recojan los beneficios que la legitimación de la posesión de tales terrenos debe producir, así como para hacer imposible en adelante que los que en el plazo de seis meses no la legitimen obtengan su inscripción en el Registro de la Propiedad en perjuicio del Estado».

Se amplió nuevamente por el artículo 7.º de la Ley de Presupuestos de 10 de junio de 1897, para los roturadores arbitrarios de terrenos arenales de las zonas marítimas, pantanos desecados o procedentes de aterramientos, así como de terrenos del Estado o de propios y comunales de los pueblos, siempre que los hubiesen cultivado diez años, pagando el canon. «El terreno ocupado por roturaciones ilegales o arbitrarias, dice el Registrador de la Propiedad MORELL Y TERRY (86), en terrenos del Estado y de los Municipios, es cada vez mayor, y el cultivo o trabajo de los roturadores durante cierto tiempo comunica a su posesión cierto respeto, cierta sombra de Derecho que en vano se intenta desconocer. Demuestra la experiencia que son inútiles para contener el mal de los despojos, multas y procesos numerosos y continuos que se intentaban contra los roturadores, y en tales circunstancias preferible es que se conceda el derecho de legitimar la posesión, convirtiendo a los detentadores en censatarios».

---

(86) *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. M. 1916. Tomo I, pág. 477.

## III

LA COYUNTURA ECONOMICA.—LATIFUNDIO  
Y MINIFUNDIO

60. Los progresos hacendísticos son la base sobre la que había de montarse una economía saneada y consiguiente prosperidad nacional. Su evolución rápidamente la describe así PIERNAS HURTADO (87), en el capítulo que intitula *La hacienda desde el moderno sistema tributario hasta 1875*: «Este periodo en el orden político es, por otra parte, menos accidentado que el anterior; las mudanzas no son tan frecuentes y tan bruscas; la tranquilidad material no se altera considerablemente desde 1845 hasta 1854 y desde 1856 hasta el año 68..., y únicamente en el espacio que corre entre los años 1868 y el 75 se experimentan agitaciones que afectan de una manera radical a la organización del Estado y se sufre la calamidad de una guerra civil en la Península y otra en Cuba... Diremos, pues, sumariamente que la dominación del partido moderado establecida en 1843 se arraiga y continúa once años... El *bienio progresista*, en medio de las agitaciones y de las vehemencias propias de su origen revolucionario, fué fecundo en medidas provechosas para los adelantos de nuestra Patria, sobre todo en el orden económico... Aquella situación a que dió vida el general O'Donnell, murió luego a sus manos, y el partido de la Unión Liberal, fundado por este hombre político para conciliar sus compromisos liberales y sus ideas conservadoras, gobernó, después de un breve mando de Narvaez y de otros ministros incoloros, desde mediados de 1858 hasta los comienzos de 1863... [en] estos cinco años... adquirió nuestra prosperidad bajo su mando... El bien que entonces se hizo resulta muy pequeño cuando se le compara con el que pudo haberse hecho y en relación con los medios de que aquella situación dispuso, por la duración que tuvo, la tranquilidad de que gozó y los grandes recursos que manejara». Di-

---

(87) *Tratado de Hacienda pública y examen de la española*. M. 1891, cuarta edición, tomo II. págs. 124 a 128.

ciendo como colofón este ilustre catedrático: «A través de los acontecimientos bosquejados, el desarrollo económico del país sigue el impulso que recibiera en el anterior periodo—*desde las Cortes de Cádiz a 1845*—y se acentúa y agranda notablemente en esta época. Abolida de una manera definitiva la prestación del diezmo, consumada la desamortización y construidos un gran número de caminos ordinarios y vías férreas, la agricultura se extiende, mejora sus procedimientos, inicia una transformación favorable al cultivo y ve crecer a todos sus rendimientos; la industria, con esta base firme, con la supresión de muchos estancos y restricción fiscales, merced al vuelo que el espíritu de asociación adquiere, con la multiplicación y la actividad de los capitales nacionales y el concurso de los extranjeros, hace surgir abundantes manufacturas y el comercio en el interior y en nuestras relaciones exteriores, alentado por la difusión y las relaciones arancelarias, llega a sumas, pequeñas todavía con relación a nuestros elementos de riqueza, pero muy satisfactorias si se la compara con el valor que antes tenía».

61. El primer elemento de esta progresión económica, fué el vencer la curva de la despoblación que había sufrido la Península e iniciarse una progresión demográfica. Dice ALEJANDRO OLIVÁN (88): «La población de Hungría y Baden ha duplicado en el espacio de treinta años; la de Bélgica y Cerdeña, en cuarenta; y la de Grecia, Irlanda, Austria y Polonia, en cincuenta. La de España, bien podemos computar que ha tardado ciento cincuenta años». Ahora se habla de que se ha duplicado en un siglo.

Sobre la progresión demográfica, dice VICENS VIVES (89), que disponemos de estadísticas seguras a partir de 1857, y forma la serie de datos disponibles, de las que resultan los extremos del siglo:

1797	10.541.000 habitantes
1900	18.594.000 »

62. La distribución por clases sociales había a su vez evolucionado extraordinariamente en medio siglo, predominando la burguesía agrícola y pecuaria y señalándose ya el problema de

(88) *Manual de Economía política* M. 1870, pág. 130.

(89) *Manual de Historia Económica de España*. B. 1959; 706 págs.

la pequeña propiedad. En unas regiones tenía un origen histórico y en otras por la reciente desamortización. En el prólogo que publicara CÁNDIDO NOCEDAL (90) a las obras de JOVELLANOS, en edición separada, y que lleva por fecha el 28 de febrero de 1858, dice: «Pero dando de barato que sea buena (y lo es, en efecto, en algunas zonas, no exagerándola o sacándola de quicio) la división de la propiedad territorial veamos si en España hace falta la tenaz aplicación del principio».

Como reproduce los datos del *Anuario Estadístico* de 1858, los cotejo con los del siguiente de 1866/7 (91), resultando:

## PROPIETARIOS

AÑO	RÚSTICAS	URBANAS	TOTAL	COLONOS	GANADEROS	TOTAL
1858	2.433.301	1.807.889	4.141.190	595.635	840.528	5.577.353
1866/7	2.756.583	2.060.314	4.816.987	519.579	1.100.262	6.436.718

Sigo copiando a NOCEDAL: «Es fácil ver reunidos en un individuo todos los cuatro conceptos, o más de uno por lo menos, descartemos de nuestros cálculos tales números, y aun lo reduciríamos tan solo al de 4.000.000 que viven de la propiedad territorial...

Calculando en 16 millones la población de España, que en algo menos la fijan los datos oficiales más recientes (Censo de 21 de mayo de 1857. Comisión de Estadística: 15.464,340), digan los doctos, diganlo si no cualquiera a quien no le ciegue el espíritu de secta o bandería, si está en España aglomerada en pocas manos o repartida la propiedad, y si hace falta continuar la emprendida desamortización».

63. La tendencia de nuestra propiedad, durante el último siglo, ha sido polarizarse en uno de los dos extremos: el latifundio o el minifundio. Problema siempre de actualidad, y conviene se-

(90) *Vida de Jovellanos*. M. 1865. Edición separada de la Biblioteca de Autores Españoles, que corresponde al prólogo del tomo I de esta colección. Su fecha, 28 de febrero de 1858, págs. 198 y 199. Tiene la recensión de Manuel Cañete y otros.

(91) *Anuario Estadístico de España*, 1867-68. M. 1870.

ñalar las obras capitales sobre la materia, que tienen la virtud de servirse de datos fiscales, donde el error siempre es muy pequeño. Inició esta etapa NOCEDAL, a cuyos datos, para ver la proporcionalidad, añado el resultado de la multiplicación del número de contribuyentes, por la cuota máxima que agrupa, menos al final de la escala, en que hay que partir del número mínimo que señala, resultándome los siguientes datos y resultados:

C U O T A				CONTRIBUYENTES	TOTAL
De	1 a	10	rs. vn.	686.047	6.860.470 rs. vn.
»	10 a	20	» »	534.677	10.693.540 » »
»	20 a	30	» »	364.822	10.944.660 » »
»	30 a	40	» »	272.429	10.897.160 » »
»	40 a	50	» »	223.582	11.179.100 » »
»	50 a	100	» »	533.701	53.370.100 » »
»	100 a	200	» »	386.087	77.217.400 » »
»	200 a	300	» »	150.460	45.138.000 » »
»	300 a	500	» »	112.892	56.446.000 » »
»	500 a	1.000	» »	76.321	76.321.000 » »
»	1.000 a	2.000	» »	32.830	65.660.000 » »
»	2.000 a	4.000	» »	12.498	49.592.000 » »
»	4.000 a	6.000	» »	3.316	19.896.000 » »
»	6.000 a	8.000	» »	1.353	10.824.000 » »
»	8.000 a	10.000	» »	635	6.350.000 » »
»	10.000 en adelante	...	.....	1.125	11.250.000 » »

«Pedir mayor división, dice NOCEDAL, sería imposible, o lo absurdo. Replicaron algunos que los elementos con que hacemos el cálculo pertenecen al año anterior de 1858, y que son tales resultados consecuencias benéficas de la desamortización. Aunque así fuera, bastante razón habría para detenerse ya, que es lo que solicitamos; pero, además, bueno será añadir que las fincas vendidas suben, entre todas, así las del clero como de las Corporaciones civiles de todas clases y del Estado, secuestros y encomiendas desde el año 1835 hasta el presente, a 189.092 las rústicas y urbanas (según los datos oficiales, hay que desglosar 23.633 urbanas), o, lo que es lo mismo, que antes de emprender la desamortización, había en España, sin contar los desposeídos, 3.810.908 propietarios territoriales; que, según la regla arriba establecida—tres personas por familia—, que peca de tímida, suponen 11.432.724 personas vinculadas a la propiedad territorial.»

La recensión de la anterior, prólogo por MANUEL CAÑETE, en el periódico «El Reino», en noviembre del año 1859, motivaba el siguiente comentario: «Deplora, sin embargo, el autor del prólogo que quien supo como JOVELLANOS mantenerse firme contra los errores de la filosofía descreída y del racionalismo, se dejase alucinar por la secta de los economistas... La desamortización absoluta, que en concepto del señor NOCEDAL es causa de la centralización más monstruosa y tiránica, y cuyos efectos, en último resultado, sólo han de aprovechar a la clase media, está llamada a producir algún día males de mucha trascendencia. Del extremo de una amortización exagerada y a todas luces perniciosa, lo mismo en lo eclesiástico que en lo civil, hemos venido a caer en el de una desamortización insensata, para cuya pronta y absoluta realización no se vaciló en atropellar los principios de la justicia y los más sagrados derechos. Díjérase, al ver tanta prisa en que el pulso era más necesario, que no el interés común, sino la codicia de unos pocos ansiaba utilizar sin demora la ocasión, no fuera que se le escapara de las manos. Porque pensar que la propiedad falte a su ineludible propensión de concentrarse bajo el desenvolvimiento del menor número de posibles poseedores, ni que en favor del pobre los frutos que esperan (pensando piadosamente) aquellos que encarecen como un gran bien, la multiplicación de los pequeños propietarios y, por consiguiente, la subdivisión indefinida de la propiedad territorial, es pensar en lo excusado... ¿De qué sirvió la ley de Rómulo para estorbar la acumulación de la propiedad en determinados individuos? ¿De qué todas las Leyes Agrarias de Roma? De que en tiempos de Cicerón apenas se contaron 2.000 propietarios en una ciudad de 1.200.000 almas, y en los de Nerón toda la propiedad de Africa perteneciese sólo a seis ciudadanos. El espíritu revolucionario que lucha, según se dice, por el triunfo y santificación del Derecho, y que para llegar a ese noble fin empieza por cometer, ora un despojo indiscutible, apoderándose con especiosos pretextos de los bienes de las monjas, ora una arbitrariedad punible, haciendo fuerza sobre el clero para que de buena o mala gana acceda a que *cambie de forma* su propiedad, ni aun tiene el consuelo de ver que su obra dura mucho... Reconocer el derecho del clero a poseer bienes inmuebles y sancionar, al mismo tiempo, que se termine la obra de la desamor-

tización absoluta, el principio de una nueva amortización. Tal es siempre la consecuencia de las exageraciones: venir de rebote a dar en lo contrario de lo que se pretendía. La esperanza que abrigaba JOVELLANOS de que el precio de las tierras abaratarase a favor del desestancamiento de la propiedad, sólo se ha cumplido a medias. En esta como en tantas ocasiones, el hecho ha venido a desmentir la previsión de los economistas. Una observación lo demuestra. Interin ardía en nuestro suelo la última guerra civil y la administración económica, sin sistema fijo, parecía viva imagen del caos, los inmensos bienes de las «manos muertas» que salieron al mercado público fueron como arrojados por la ventana: tanta era en aquellos días la desconfianza (a efecto de las circunstancias de la guerra y de nuestro rompimiento con Roma) y tan grande la impericia del Gobierno. Aquellos bienes, pues, cuyo verdadero valor montaba fabulosa cantidad de millones, fueron poco menos que regalados a los compradores (muchos pagaban la propiedad con la renta anual de las mismas fincas enajenadas) y sirvieron para enriquecer y engrandecer a no pocos agiotistas. Por el contrario, los que se han puesto a la venta en este último período desamortizador, arreglada y regularizada ya nuestra Hacienda y desarrollados nuevos elementos de riqueza mediante algunos años de paz y de rigurosos esfuerzos, se han rematado en precios increíbles por lo alto, triplicando y cuadruplicando el valor verdadero de las fincas; suceso maravilloso, aun teniendo en consideración el alza en que está en la Península, de algunos años a esta parte, la propiedad de la tierra. Es fenómeno que me parece digno de estudio.»

64. Además de las obras anteriormente citadas, que se preocupan de indagar los orígenes de nuestra propiedad territorial, en una obra oportunista del erudito CLAUDIO SÁNCHEZ ALBORNOZ (92), nos da la siguiente versión: «La Historia explica la distribución geográfica de la gran propiedad por el suelo de España. En todo el mundo, a través de todas las épocas la gran propiedad ha sido, por regla general, fruto de la conquista de pueblos agrícolas por pueblos guerreros. Tal ocurrió en los días de Roma en las provincias del Imperio romano; los conquistadores germanos sustituyeron

---

(92) *La Reforma Agraria ante la Historia*. M. 1932.

yeron luego a los grandes propietarios vencidos; los árabes, invasores de España, se repartieron entre sí las feraces campiñas andaluzas; Guillermo *el Conquistador*, después de la batalla de Hasting, creó, en Inglaterra, una serie numerosa de grandes propiedades a favor de los jefes de su ejército; ... y así, sin excepción, siempre que un pueblo dominado por una casta militar ha enseñoreado y conquistado un país poblado de labriegos...» «Después—dice más adelante—, la Reconquista fué en sus primeros tiempos la lucha de la oveja cristiana contra el caballo árabe, es decir, la contienda de un pueblo de labradores contra las milicias montadas de los dominadores musulmanes, y cuando la oveja triunfó sobre el caballo y ocupó la meseta de León y Castilla, no pudieron surgir las grandes propiedades que toda conquista trae consigo, porque faltaban los dos requisitos indispensables para ello: la casta militar y el pueblo sometido. Entre los conquistadores no había una raza guerrera poderosa, y las llanuras castellano-leonesas se hallaban despobladas. Fué preciso colonizar esas llanuras con labriegos de los montes del norte y con mozárabes fugitivos del sur, y unos y otros sin capital, sin fuerzas de trabajo suficientes para vivificar grandes extensiones de tierras, y por ello, al día siguiente de la repoblación de la meseta, ésta se encontró cultivada por muchos pequeños propietarios, propietarios y libres, que propiedad y libertad han sido conceptos inseparables en la Historia. Durante los siglos transcurridos, la inevitable gravitación de toda sociedad señorial hacia la gran propiedad ha determinado el nacimiento de algunos o de muchos grandes dominios en el valle del Duero, pero aún triunfa en el número e importancia aquella propiedad primitiva que la peculiar historia castellana creó hace cientos de años, al avanzar hacia el sur la oveja de los cristianos españoles.»

Continuando la expansión de la Reconquista, expone: «Pero la reconquista no se detuvo en el Tajo, sino en las orillas del mar Mediterráneo, y al ganarse por los reinos de León y Castilla, la Mancha y Extremadura y toda la Andalucía, no pelearon, como en el siglo décimo, la oveja hispana contra el caballo árabe, sino por dominar una tierra fértil, poblada de islamitas, es decir, entre los vendedores había ya una aristocracia militar poderosísima y en el país tomado al enemigo una masa de población agrícola, que



someter a señorío. El cambio sufrido en su organización social por los conquistadores, determinaron, como era natural, grandes novedades en el sistema de colonización. Como otras muchas veces, en la historia de todos los pueblos y de todos los siglos las comarcas en tales condiciones fueron botín entre los guerreros usurpadores y a los nobles y a las órdenes militares alcanzaron, en efecto, después de la jornada de las Navas, inmensas propiedades que cubrieron por entero con sus manchas de sombra el mapa de España, arrebatada por ellos al Islam. Han pasado ocho siglos, han cambiado de dueño algunos de estos latifundios del 300; se han dividido otros; no pocos, actuando como ventosas formidables, han absorbido poco a poco las pequeñas propiedades enclavadas en sus alrededores; se han sucedido dinastías y regímenes; todo se ha trocado en la Península. Pero aún sigue siendo esta zona meridional de España, y no la situada al septentrión del Tajo, la dominada por las grandes propiedades rurales.»

La generalidad de los conceptos históricos, buscando una inmutabilidad de la propiedad, no es exacta, pues idénticas causas mediaron en la Reconquista de Valencia por Jaime I, y, sin embargo, el problema regional fué el señorío, por ser distinta la legislación que posteriormente se derivara, para conseguir la repoblación. Sin embargo, en Andalucía y Extremadura, aparte del mayorazgo, es fenómeno importante el arraigo que en estas zonas adquirió la Mesta.

65. Un trabajo muy interesante, por estar publicado durante la *vacatio legis* de la primitiva Ley Hipotecaria, es el de FERMIN CABALLERO (93), que presentó a la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas y fué galardonado con el premio del Conde de Toreno, en cuyas primeras páginas ofrece la siguiente síntesis: «Volviendo los ojos en busca de un remedio, sucede lo que en todas las cosas terrenales: cada cual ve y siente a su manera, con su cabeza, con su corazón, con su propia atmósfera...: este propone una Ley Agraria o un Código Rural, en que se fijen todos los puntos cardinales del problema; aquellos esperan mucho de la

---

(93) *Memoria sobre el Fomento de la población rural*, premiada en el concurso de 1862 por la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas. M. 1863. Volvió a premiar otro trabajo de JOSÉ GARCÍA BARZANALLANA en 1871, sobre *La población de España*. M. 1872; 217 págs.

Ley Hipotecaria y de los Bancos Agrícolas... Los cotos-caseríos, vascos, con ser susceptible de mejora, podrían servir de modelo para la población rural... Dedúcese de lo que acabo de exponer que Cataluña, Las Baleares y Aragón ocupan bajo el aspecto de población agrícola un término medio entre las muy diseminadas del Norte y las excesivamente aglomeradas del Mediodía... Los tres reinos de Córdoba, Jaén y Sevilla, ganados por Fernando III en la mitad del siglo XVIII... La agricultura, antes tan floreciente, a la sazón, vino a una gran decadencia, amenguándose el número de habitantes, olvidándose el riesgo de los campos y desapareciendo un sin número de aldeas y caseríos, que hacían una población continuada desde la ciudad de Córdoba a la desembocadura del Guadalquivir. Muy diferente fué la conquista de Granada... Empezaban los monarcas a robustecer su poderío con independencia de los grandes, fundándolo sobre la riqueza del pueblo; había cedido bastante el furor amortizador; muchas familias de los moros permanecieron con sus bienes, tolerados por el conquistador; no hubo tantas concesiones a guerreros ni iglesias; por manera que la población siguió creciendo, la agricultura, próspera, conservándose el regadío y las aldeas rurales. Estas diferencias que nos presenta la Historia, las ofrece todavía el estado del país, a pesar de los cambios que se han obrado desde entonces.»

66. Sobre los conocidos datos del *Anuario Estadístico* de 1858, distribuye geográficamente las cuotas superiores a ocho mil reales anuales de contribución—la inclusión de la urbana hace figurar a Madrid en la cabeza—, dando el siguiente resumen:

Andalucía .....	1.001	} 1.860 total.
Extremadura .....	182	
Madrid .....	260	
Toledo, Ciudad Real .....	148	
Murcia .....	61	
Las otras 35 provincias .....	208	

Sigue hasta la actualidad, y es tema de permanente estudio, el estado de la división de nuestra propiedad, cuya preocupación fundamental se concentra en una de las dos polarizaciones, teniendo un conato de concentración parcelaria en los primeros años del siglo, pero la importancia jurídica de nuestra forma sucesoria no ha

alcanzado el estado de madurez necesaria. No han sido aprovechados debidamente estos trabajos y el mal, que cada día se hace más grave, hasta época reciente no ha tenido un brote legislativo. Como tema permanente, no podía escapar al agudo y cultivado talento de JOSÉ CANALEJAS MÉNDEZ, en el referido discurso de apertura del curso 1894-5, que pronunció como presidente de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, en el que dijo: «Demuestra la historia que la libertad absoluta, la individualidad sin protección, ocasiona quebrantos inevitables a la pequeña propiedad... La tendencia a una divulgación de la propiedad iniciada por procedimientos revolucionarios, al sustraer la propiedad a la mano muerta, preocupa a los estadistas; pero el peligro de una libertad indiscutiblemente ejercitada inclina al pequeño cultivador, estimulado por «el ansia de goces inmediatos», de que habla LE PLAY, a pulverizar, tornándola infecunda, la pequeña parcela de que dispone, convence aun a los menos socialistas, de la necesaria intervención del Estado en el goce y disfrute de la propiedad, a título de conculcar los provechos individuales en beneficio de la sociedad entera... La evidencia de estos hechos motivó las leyes desamortizadoras de la gran propiedad; en España, los resultados han sido discutidos, pasando los dominios de unas manos muertas a otras que abusan lamentablemente del derecho de propiedad. El vecino que adquirió parcelas y se encontró sin capital de explotación y de reservas para hacer frente al cultivo, tuvo que malvenderlas a los pocos años, perturbando una riqueza que antes era común y aliviaba siquiera a una clase más mísera; si al poseer las tierras hubiera encontrado los capitales necesarios, el beneficio de las explotaciones habría mejorado el valor del suelo y la riqueza agraria se democratizaría aliviando la precaria situación de nuestro proletariado... Obsérvanse en nuestro país anomalías difíciles de explicar. Cádiz y Sevilla, con clima más benigno que el de Valencia, con más agua en el Guadalquivir que en el Turia, con más fertilidad natural en el suelo, presentan los extremos mayores en la densidad de la población agrícola; mientras en Gandía y pueblos de los alrededores viven diez vecinos del producto de una hectárea de terreno, en Córdoba, Jaén, Sevilla y Cádiz ocupan los pastos para criar cada potro el terreno que produciría pan para cuatro familias.»

Volviendo a CLAUDIO SÁNCHEZ ALBORNOZ nos dice: «Se afirma que en las zonas abundantes en agua el suelo se reparte entre muchos y es fruto esporádico el latifundio. En España, en efecto, la faja de clima de vegetación centroeuropea, de lluvias y de nieblas, de prado y de bosques, donde el agua brota a cada paso y están siempre cercanas a las cumbres de las sierras; la faja norteña, costera y montañosa es región de minifundio, de pequeñas y de medianas propiedades, y, sin embargo, un trozo de esta zona, Galicia, ha estado dominado durante siglos por un grupo de obispos de nobles y de abades, cuyos cotos señoriales abarcan millas y millas de terreno, y el fenómeno no es peculiar de España..., y a la inversa, en tierras mediterráneas parejas por su suelo, por su cultivo y por su ambiente de las nuestras de Andalucía y Extremadura y la Mancha, los campos se han dividido en otras épocas o se dividen aún, como en la vieja Grecia, entre infinita red de propietarios.»

Un nuevo trabajo al que le fué adjudicado el premio Conde de Toreno, pertenece al notario de Lalín DOMINGO ENRIQUE ALLER (94), en que se puede hacer un estudio del latifundismo, presentado para contrastar su escasa importancia en Galicia y Asturias, a cuyo efecto señaló que el número total de cuotas era el de 767.176 de la contribución territorial rústica, cuyas proporciones por regiones con la población, son las siguientes:

	De 1.000 pts. a 2.000	De 2.000 pts. a 5.000	Más de 5.000 pts.	POBLACIÓN AGRÍCOLA
Galicia y Asturias. ....	84	16	1	1.155.000
Mancha y Extremadura....	1.101	399	77	421.500
Castilla la Nueva .....	577	235	49	336.700
Levante y Murcia.....	527	150	17	567.600
Andalucía Occidental .....	1.494	783	207	402.900
Andalucía Oriental .....	732	244	95	509.800

Con exclusión de las Provincias Vascongadas, Navarra y territorios insulares, resultan 22.894.234 fincas rústicas, con un total de cuotas de 3.968.017. Con lo que es indudable que en medio siglo el

(94) *Las grandes propiedades rústicas en España, efectos que producen y problemas jurídicos, económicos y sociales que plantean*. Premio del Conde de Toreno, de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas, M. 1912.

número de parcelas ha aumentado, pero no es posible comparar por las cuotas lo que se deba a la creciente presión fiscal y a la nueva roturación de terrenos, aunque sobre este aspecto facilita los siguientes datos sobre la progresión de la explotación de las tierras. De una superficie correspondiente a las provincias comprendidas en el trabajo, de 47.762.868 hectáreas, se encuentran en producción 43.004.687 e improductivas 4.458.040; subiendo el porcentaje en las regiones latifundistas en alguna ocasión al 15 por 100.

VICENS VIVES presenta una comparación de dos series de datos próximos, sobre la misma base catastral, referentes a PASCUAL CARRIÓN y FERNANDO MARTÍN SÁNCHEZ JULIÁ, que corresponden a los resultados catastrales de 1930 y 1945, de los que resulta lo siguiente:

	DATOS DE 1930	DATOS DE 1945
Grandes propietarios (con más de 5.000 pesetas de líquido imponible).....	17.349	5.817
Medianos propietarios (de 1.000 a 5.000 pesetas) .....	73 092	35.515
Pequeños propietarios (hasta 1.000 pesetas)...	1.699.585	2.651.644
	1.790.026	2.692.976

MARTÍN SÁNCHEZ JULIÁ hace notar que de los dos millones y medio de pequeños propietarios, muy cerca de dos millones (exactamente 1.993.951) eran considerados pobres y se les eximió de contribución rustica en 1949.

Con relación al último Catastro, los datos presentados por GABRIEL GARCÍA-BADELL y ABADÍA (95), el número total de parcelas es de 54.041.885, y de propietarios, de 5.989.637, con lo que se confirma la constante atomización, cada vez mayor, de la propiedad.

67. Marcada la evolución del latifundio y el minifundio, es preciso remontarse al estado de la agricultura, motor fundamental de nuestra reforma hipotecaria, en su conjunción, fundamentalmente con el crédito y en particular con la creación de Bancos

(95) *La distribución de la propiedad agrícola de España en las diferentes categorías de fincas.* M. 1860.

de crédito, para lo que me voy a servir de la proposición de ley que varios diputados presentaron en las Constituyentes como adicional a la ley desamortizadora de 1855, y que fué rechazada, por su importancia, en votación nominal. Su texto lo mutilo del *Diccionario* de ALCUBILLA, que en el artículo «Banco» copia tan importante documento, que refleja los dos aspectos del problema económico: el estado de nuestra agricultura y la necesidad de ampliar el crédito. Paso, pues, a transcribir los puntos de mayor interés de la brillante exposición a las Cortes:

«Si se desea que el país, en su mayor parte agricultor, salga de este lamentable estado, es indispensable que se procure eficaz y decididamente que se esparzan por las poblaciones agrícolas capitales metálicos de gran consideración que puedan dedicarse a promover la mejora y el cultivo de los campos; es indispensable que se busque el medio de que el labrador encuentre con seguridad a poco precio en todas las épocas el metálico necesario para dichas mejoras... Por medio de estos Bancos, los propietarios que, víctimas hoy de la usura, tienen hipotecadas sus fincas para responder de préstamos que se ven en la imposibilidad de devolver, y cuyos crecidos intereses y leoninas renovaciones frecuentes absorben mucho más de lo que las fincas reditúan, podrán convertir esas insoportables cargas en una ligera y fácil de sobrellevar, reembolsable en plazos largos por medio de módicas retribuciones anuales, que al paso que solventan los intereses, amortiguan el capital. Hoy gran número de propietarios no lo son en España sino de nombre. Sus propiedades pertenecen más bien a sus acreedores, hallándose ellos convertidos en unos meros y gratuitos administradores de éstos. Sabido es que cuando un labrador experimenta una desgracia, bien por muerte de su ganado de labor, bien por enfermedad o por caer un hijo soldado, echa mano de su mejor finca, la hipoteca pagando crecidos intereses y gastos, y no pudiendo devolver en el corto plazo estipulado el capital, o renueva el préstamo con nuevos gastos, empeorando su situación y poniendo en mayor imposibilidad de pagar el capital o entrega de las fincas para que sean usufructuadas por el acreedor, quien saca de esta suerte dobles intereses, o, en fin, la cede con cláusula de retroventa, lo cual no debe, por lo común, realizar en el tiempo convenido, perdiendo su heredad por un valor ínfimo respecto a lo que vale después de

haber satisfecho crecidos intereses... Con semejantes condiciones, es imposible que progrese jamás la agricultura, manantial fecundo de todas las industrias, es imposible que nuestros labradores se empeñen en compra de algunos bienes que se van a desamortizar, porque no contando generalmente con ahorros suficientes, aumentarían su angustiosa suerte con los pagos anuales que hubieran de hacer y que naturalmente han de subir a mayor cantidad que lo que han de obtener de los productos ordinarios de la finca... Tampoco es aceptable, en general (como forma de constitución), el medio de las Sociedades anónimas o comanditarias..., no sería este interés tan bajo como de otro modo puede serlo y como proclaman las poco ventajosas condiciones de nuestra industria agraria. Además, los abusos de las Sociedades anónimas están demasiado recientes para que el público las acogiese con el entusiasmo y confianza con que debe nacer entre nosotros esta institución.»

68. Entramos en una época infantil del crédito, cuyo aumento tiene que producir una gran riqueza, pero al mismo tiempo una crisis de crecimiento. El aumento de las necesidades de la Tesorería se explican así por BRAVO MURILLO (96): «Por la ley de 14 de julio de aquel año (1856) se autorizó la emisión de 230 millones de reales en billetes del Tesoro, aplicables única y exclusivamente al pago de los bienes nacionales y redención de censos y foros. De esta autorización se hizo uso; se emitieron los 230 millones en billetes, habiéndose obtenido por anticipación voluntaria 206.999.120 reales, y por la forzosa el resto, o sea 23.008.880; se han admitido estos billetes en pago de los bienes que se han vendido, y el importe, por tanto, con los intereses devengados hasta el momento de la entrega, ha tenido una inversión diferente de la *amortización de la deuda*, aumentada desde luego en los 1.248.122.815 reales en títulos del 3 por 100 emitidos en el año 1856».

69. PABLO DE ALZOLA (97) nos da cuenta de la construcción de ferrocarriles en esta época: «Desde el año 1855 adquirió impulso la construcción de la red. De 1847 a 1851 se entregaron a la explotación 76,60 kilómetros; de 1851 a 1855, 398,34; en el periodo de gran actividad hasta 1861, 4.682,87, y en el inmediato, que ter-

(96) *El pasado, el presente y el porvenir de la Hacienda pública*. M. 1865.

(97) *Las obras públicas en España*. Estudio histórico. M. 1899; 597 págs.

minó con la revolución de septiembre, otros 288,75 kilómetros; de modo que en 1868 había 5.441,66 kilómetros abiertos al tránsito público. Las subvenciones abonadas por el Estado ascendían a 349.424.807,80 pesetas, quedando por pagar otras 103.639.942,73 pesetas. La cantidad concedida en obligaciones hipotecarias para el ferrocarril del Norte ascendía en la Estadística de 1885, en cuatro hipotecas, a 357.271.350 pesetas».

70. El ilustre jurista BRAVO MURILLO (98) nos presenta un cuadro de la época: «Excusado es decir cuánto influye la situación desahogada y la abundancia que disfrutamos en la conservación del orden público en todo lo que tiene relación con él, y, por consiguiente, en la consecuencia que debe producir una situación seria. Si se ha podido continuar sin que se haya hecho notable el orden, la expedición de Conchinchina, debido es esto a la abundancia de medios que ha dado la desamortización, tal como se ha verificado, y haciendo de sus productos la inversión que se ha hecho. Si se pudo emprender la guerra de Africa, realizándola y terminándola sin exigir nuevos impuestos y sin aumentar los existentes, cosa que la hizo mirar con agrado, debido fué a los productos de la desamortización. Si se pensó que a España le correspondía un lugar más elevado que el que ocupa entre las naciones de Europa, debido fué al engrandecimiento que adquirieron de resultados de aquella..., y realizada con los productos de la desamortización. Si se pudo y se puede hacer frente a los gastos que había de ocasionar el presupuesto, y a los que, tal vez contra lo que se esperaba, ha ocasionado después y ocasione la anexión de Santo Domingo, debido fué a los productos de la desamortización; si, por último, se puede acometer también sin nuevos sacrificios a la nación la malograda empresa de Méjico, debido fué a los productos de la desamortización. Sin ella, habiendo tenido que luchar el ministro con las dificultades y sufrir los apuros de todos los que le han precedido..., porque los recursos ordinarios no alcanzan los gastos que de algunos años a esta parte se han hecho y se hacen. Aunque los resultados de la desamortización en lo venidero sean desventajosos, por eso no han sido menos decisivos, para el efecto de que se trata, el desahogo y la abundancia que han producido

---

(98) *Opúsculos*; 6 tomos. M. 1863.



de presente; estos últimos efectos se tocan, y en los primeros no se ha meditado... La administración de cinco años en la parte rentística, bajo cuyo aspecto la he creído y creo de resultados desventajosos, es obra del señor don Pedro Salaverria, quien así lo declara, siendo esto evidente para todos. La responsabilidad moral, si la hubiere, recaerá sobre él; la gloria, si resultare, la reclamará para sí».

71. Voy a citar otro dato sobre la prosperidad nacional, reflejada por el espíritu de confianza, tanto nacional como la ayuda efectiva extranjera, que contribuyó con sus capitales a las obras públicas; lo que posteriormente mereció crítica, en cuanto obligó al pago y salida de oro físico. A través de la historia monetaria de estos últimos siglos, se observa, tanto la salida de la moneda de metales nobles, por su ley superior, como el atesoramiento, fenómeno natural, dado el que se malograron anteriores empresas rentísticas. La estabilización de nuestra hacienda fué el primer paso que abrió la confianza del capital por estas fechas hacia superiores empresas, que requerían la cooperación y concurso. Baste la cita de mi paisano, el costumbrista ANTONIO FLORES (99), que sujetándose al título de la obra, dice: «Ciertamente es que pudiendo imponer esos ahorros en los establecimientos de crédito, que por causa del sol y de otros padres de la vagancia, aún no existían en España, se limitaban a contar y recontar a solas los minutos economizados, como el avaro apilaba en 1800 las onzas de oro, que en 1850 desapilaron las leyes desamortizadoras, las Sociedades anónimas y las empresas industriales».

Años después viene a sintetizarse de esta forma en la obra de LAFUENTE (100), aunque escrita por otras manos, la crítica a BRAVO MURILLO: «El producto de toda aquella gran masa de bienes puestos en venta, se había de destinar a la amortización de la deuda pública y a las obras de interés y utilidad general, incluso a la reedificación y reparación de las iglesias. El Gobierno, una vez hechas las ventas y aun antes, valiéndose del crédito, iba a dis-

---

(99) *Ayer, hoy y mañana, o la fe, el vapor o la electricidad*. Cuadros sociales de 1800, 1850 y 1899, tomo VII. M. 1864, pág. 7.

(100) *Historia general de España desde los tiempos primitivos hasta la muerte de Fernando VII*, por MODESTO LAFUENTE, continuada desde dicha época hasta nuestros días por JUAN VALERA, con la colaboración de ANDRÉS BORREGO y ANTONIO PIRALA. B. 1890, tomo XX.

poner de un gran capital con el que podía dar extraordinario impulso a las fuerzas productivas de la nación. En cambio, cargaba el Gobierno con el deber de asegurar a los establecimientos de beneficencia e instrucción las rentas de que antes disfrutaban y de dar al clero inscripciones intransferibles de la Deuda consolidada por un capital equivalente al producto de sus bienes. Al fin de hacer efectivo en parte y disponible, desde luego, el producto de las ventas, se dictó una ley, en 14 de julio, autorizando al Gobierno a emitir 230 millones de reales en billetes del Tesoro, aplicables única y exclusivamente al pago de bienes nacionales, y que devengarían el interés del 5 por 100, siendo 90 por 100 el tipo de emisión y admitiéndose en pago su valor nominal. Hasta la promulgación de la Ley de 1.º de mayo de 1855, se calculaba el producto de la venta de los bienes nacionales en más de 5.700 millones de reales, y se suponía que los bienes, que se habían de vender en virtud de la nueva ley, habían de producir mucho más. Aplicado todo este producto de la desamortización a obras reproductivas, hubiera causado la regeneración de España, sumida en pobreza y en el más lamentable atraso por el desgobierno de los reyes absolutos, desde la primera Isabel hasta nuestros días; largo período durante el cual, hasta por confesión del mismo BRAVO MURILLO, no ha habido administración en nuestra patria. «Desde el principio de la revolución, añade dicho señor, se ha hecho indudablemente, por el aumento de la renta pública, más que en muchos siglos anteriores, habiendo impedido nuestras discordias interiores hacer más todavía. Desde aquella época hasta el presente ha duplicado por lo menos su riqueza». Así lo decía BRAVO MURILLO en 1862. Nosotros podemos decir que, por lo menos, se ha quintuplicado. Estamos, sigue hablando BRAVO MURILLO, en vía de adelanto. Erraría el partido, errarían los hombres que se lo atribuyeran exclusivamente. Todos los hombres públicos y todos los partidos han contribuido a esta obra, pareciendo que se obedece al espíritu, a la tendencia del siglo.»

72. La prosperidad y aumento de la riqueza se demuestra con el incremento de la recaudación por los impuestos, cuya serie presenta TALLADA PAULI (101) de la siguiente forma:

---

(101) *Historia de las Finanzas españolas en el siglo XIX*. M. 1946; 267 págs

1850 .....	318,1 millones de pesetas
1860 .....	579,8       »       »
1869-70 .....	635,6       »       »

Pero sigue diciendo: «Aunque el volumen del presupuesto crecía constantemente en este período, más rápidamente crecía el déficit anual... De los 18 presupuestos del período de 1856 a 1873, nueve liquidaron con déficit y nueve con superávit; pero mientras el superávit medio alcanzaba en los últimos sólo 12 millones, el déficit medio fué en los primeros 658 millones. A fines de 1873 la Deuda alcanzaba 10.425 millones de pesetas».

Dentro de este movimiento, señala JUAN SARDÁ (102): «De momento, al amparo de la Ley Bancaria de 1856, y con el impulso de una coyuntura de alza, se produjo una fuerte expansión financiera. En 1857 se fundaron o convirtieron en emisoras innumerables Bancos: el de Bilbao, la Caja de Descuentos de Zaragoza, el Banco de Valladolid—que se malogró—, y varias Sociedades privadas de crédito... La etapa de expansión y prosperidad de nuestra economía, apoyada en la política monetaria de 1854, fué tan franca, que incluso la crisis económica internacional de 1857 pasó, con pocas repercusiones, aunque hubo algún momento de temor en el Banco de España, la seguridad de tener suficiente dinero metálico en oro hizo que ésta no repercutiese en el país... El movimiento del índice de precios señala claramente el auge y prosperidad de los negocios. Entre 1859 y 1867 se sitúa la máxima elevación de la onda larga de precios altos, en la segunda mitad del siglo XIX. Empieza, pues, un período de enriquecimiento de la burguesía española, y de la transformación del país. Hay que hacer notar que la fuerte elevación que señala el índice general de precios en los años 1862-65, es debido también a la guerra de Secesión americana, que produjo una gran dificultad en la importación de materias primas, y especialmente de algodón».

73. La Ley Hipotecaria había consolidado el crédito real, y poco después de su promulgación en el propio año 1861, sufrió una crisis el recién creado papel-moneda, explicándolo así ANTONIO MARÍA FABIÉ (103), el primer chispazo de la política inflacionista,

(102) *La Política monetaria y las fluctuaciones de la Economía española en el siglo XIX*. M. 1948; 361 págs.

(103) *Biografía del Excmo. Sr. D. Pedro Salaverria*; 2 tomos. M. 1898.

que se deduce de lo anteriormente dicho: «Una de las vicisitudes que ocurrieron en España durante la gestión del señor Salaverría en esta época fué la crisis monetaria, que, aunque no muy intensa, produjo principalmente en Madrid, de mayo a octubre de 1861 notable disgusto. Hacía tiempo que los periódicos ministeriales dedicaban todos algunos párrafos, cuando no artículos enteros, a desvanecer lo que ellos llamaban falsos rumores, que circulaban acerca de la escasez de numerario, pues sus esfuerzos eran totalmente vanos y se estrellaban ante la inflexibilidad de los hechos; por más que dijeron que no había motivo alguno para la alarma... Estaban ya todos tan acostumbrados no sólo en Madrid, sino en las demás capitales de España, a considerar el papel circulante de los Bancos como moneda legal y efectiva, como dinero contante, que este prodigio del crédito era ya cosa familiar..., pero llegó un momento en que los billetes no se admitían por los particulares, y el Banco dificultaba su cambio en términos que el que tenía esta clase de signo no poseía en realidad el valor que representaba».

Explica SARDÁ esta crisis como episódica: «Anedócticamente, esta crisis se presenta en la siguiente forma: a mediados del año 1861, el Banco de España empezó a verse asediado por el público, que pedía el reembolso de los billetes. A pesar de haber elevado el tipo de descuento al 7 por 100 y haber dificultado en lo posible la conversión, la circulación de billetes pasó de 275,3 a 162,1 millones (según resulta de otros lugares, debe referirse a la moneda, entonces legal, de reales de vellón). Se atribuye como causa eficiente de aquella crisis, el intento de reforma de la Caja General de Depósitos, que obligó al Gobierno a acudir al efectivo del Tesoro para hacer una reserva, frente a las eventuales peticiones de reembolso. Por ello, mientras bloqueaba metálico en Caja, tenía que recurrir al Banco de España para sus pagos normales. En realidad, pues, esta crisis no fué grave, e incluso el origen de la misma muestra que fué de carácter pasajero. Además, tampoco fué acusada en otras plazas españolas». La Caja General de Depósitos fué creada por el Real Decreto de 29 de septiembre de 1852; puede seguirse su evolución jurídica en el *Alcubilla* y en BRAVO MURILLO su movimiento económico, en la obra citada *Pasado, presente y porvenir*. Daba elevados intereses, que aumentó de manera progresiva para atraer capitales.

Más grave fué la crisis de 1864, de la que se ocupó la Real Academia de Legislación y Jurisprudencia, diciéndose en la Memoria de este año «que si es bien que los billetes del Banco suplan las funciones de la moneda, también es indispensable que puedan trocarse por oro o plata a voluntad del portador, porque de lo contrario degenerarán en moneda falsa que abraza la mano de quien la toca y todo el mundo procura echársela de sí, guardándose la legítima y verdadera..., y que los Bancos más sólidamente cimentados, recelosos de que sus reservas metálicas se disminuyan, hasta el punto de producir serios conflictos, suban de día en día el descuento; así, la carestía de los capitales entorpece el curso de los negocios, las empresas aventureras se ven amenazadas de pronta ruina, y muchas casas particulares quiebran o luchan con desesperación por no rendirse a la bancarrota». Termina diciendo COLMEIRO en esta docta Corporación: «Así, la economía política aconseja hoy que no creen con tanta facilidad Sociedades de crédito»; y CÁRDENAS: «La pluralidad de Bancos, el sistema recientemente establecido en España, era el peor posible de los dos conocidos».

Siendo ministro de Hacienda SALAVERRÍA, se aprobó la Ley de 26 de junio de 1864, por la que se estableció un nuevo sistema monetario basado en el escudo de oro. También dice su biógrafo, FABIÉ: «En aquellas circunstancias se procedió a la modificación del Decreto orgánico de la Caja de Depósitos (creada por R. D. de 29 septiembre de 1852), tal vez no con gran oportunidad, pero con acierto, pero era peligrosísimo que se hubiera elevado por ese medio la deuda flotante a la suma que entonces parecía enorme de 1.700 millones, que costaba a la Hacienda cerca de seis millones por razón de intereses que se abonaban, según afirma el Gobierno, por capitales que no tenían ni podían tener aplicación alguna, pues las cantidades procedentes de déficit de presupuestos cerrados o de diferencias entre presupuesto aprobado y lo que realmente se habia gastado por cuenta de lo que aún no lo estaban, ascendía, aproximadamente a 700 millones. Estas grandes sumas estancadas en las arcas del Tesoro público no era, como pretenden algunos, un síntoma infalible de la prosperidad, sino, al contrario, demostraba que el espíritu emprendedor estaba completamente muerto entre nosotros, y mientras tenían que venir de fuera enormes sumas

para llevar a cabo las grandes obras y que cada día se emprendían, los capitales españoles se abandonaban perezosamente en manos del Gobierno, contentándose con el interés, no muy bajo, por cierto, que éste abonaba, a pesar de sus enormes garantías...»

«La causa más eficaz de aquella crisis fué—dice también FABRÉ—, sin duda, la parte que tomó el Banco en la emisión de obligaciones llamadas de Banco y Tesoro, creadas para anticipar los productos de la desamortización, y a los que servían de garantía efficacísima los pagarés de los bienes nacionales; no es posible juzgar que esta operación no era conforme a la verdadera índole de aquel establecimiento, que para tomar parte en ella tuvo que aumentar la emisión de billetes en cantidad superior a lo que podía tolerar la circulación de Madrid, donde sólo era corriente este papel. Las operaciones del Estado se extendían en grado muy superior a lo que su capital consentía, teniendo en cuenta las prescripciones de la más vulgar prudencia..., cargo de las principales..., el incentivo de hacer producir capitales que estaba encargada de manejar los mayores rendimientos posibles..., se repartían dividendos que equivalían al 20 por 100 anual del valor de las acciones..., los tenedores de billetes, no pudiendo cobrar fácilmente, teniendo que abonar un agio para hacer efectivas las sumas que representaban sus créditos.. En 31 de mayo de aquel... momento más agudo de la crisis circulatoria, ascendía en Madrid a 284.261.500 reales, y las imposiciones en cuenta corriente, a 285.273.746,75 reales, para hacer efectivos estos créditos que podían ser exigibles en un momento, sólo contaba con 85.592.518 reales en metálico; era, pues, evidente que la más leve alarma había de ocasionar una concurrencia tal de acreedores al Banco, que fuese imposible el inmediato reembolso de sus créditos..., con la determinación de subir del 5 al 7 por 100 el descuento, salvo el Banco, salvándole en un plazo no muy largo de sus apuros».

El 25 de octubre de 1864 evacuaba el Físcal del Tribunal Supremo, ANTONIO CORZO, su dictamen para la Sala de Gobierno, sobre el asunto que sometía a su consulta por el ministro de Gracia y Justicia en 19 de dichos, a requerimiento del de Hacienda, «para que adopte las disposiciones conducentes al objeto de que los jueces de primera instancia de la Corte no admitan las demandas ejecutivas que se intenten por particulares contra el Banco de Es-

pañía por falta de pago de sus billetes a la presentación». Visto que no se les pagaba en el acto, sacaron protestos en forma, con arreglo a los usos mercantiles, estimando que éstos eran necesarios, y el juicio ejecutivo improcedente. No obstante, la Real Audiencia de Madrid llegó a acordar posteriormente haber lugar a despachar la ejecución solicitada por el marqués de Santa Marta contra el Banco de España, por la cantidad de doscientos mil reales de vellón e intereses a razón del 6 por 100, sobre lo que emitió también dictamen MANUEL CORTINA (104), en colaboración con otros ilustres letrados, a requerimiento del Banco de España, sosteniendo que no cabía el embargo.

Por último, otra crisis monetaria se produce, y se refiere así por SARDÁ: «Al producirse la crisis económica en 1866, marcada por la quiebra de la casa londinense Overed & Gurney, quedó frenada la afluencia de capital extranjero y descendieron las acuñaciones metálicas. El sistema financiero español, que aún no había conseguido afianzar el billete de Banco, fué el sector que experimentó los efectos de esta crisis con más notable fuerza... El Banco de España, ante la tensión, tuvo que solicitar del Gobierno el reintegro de anticipos hechos al mismo por valor de 110 millones de reales, representados por letras a cargo de las Tesorerías provinciales. Concertó un anticipo con una casa de París para destinarlo a la compra de pasta de oro y plata para su acuñación, y vendió 1.551 millones de escudos en billetes hipotecarios. El tipo de interés se elevó al 9 por 100. Con estas medidas pudo hacer frente a la convertibilidad de sus billetes, retirando una crecida suma de la circulación: ésta pasó de 32,89 a 17,3 millones (aquí son pesetas) a fin de año. La plaza de Barcelona acusó también el embate de la crisis de pánico con motivo de la suspensión de pagos de dos Sociedades de crédito. El público se precipitó a reembolsar sus billetes contra metálico. El Banco de Barcelona, siguiendo el sistema de tener un capital variable reclamó de los accionistas un dividendo pasivo de un 25 por 100 de capital. Esto le permitió reembolsar sus billetes en metálico e incluso aumentarlos después. La crisis de 1866, que no detuvo el progreso general de la economía española,

---

(104) *Cambio de billetes del Banco de España*. Informe que acerca de esta cuestión emiten los abogados don MANUEL CORTINA... M. 1866; 34 págs.

dejó, sin embargo, huellas en el sistema naciente de crédito. Alguno de los Bancos emisores creados al amparo de la Ley de 1856 suspendieron pagos y tuvieron que ser liquidados. Entre los afectados figuraban: el Banco de Cádiz, cuyos billetes llegaron a sufrir una depredación del 50 por 100; el de Valladolid y el de Sevilla. El número de Bancos emisores se redujo considerablemente. Puede decirse que esta crisis dió un fuerte golpe al sistema de pluralidad de Bancos de emisión y empezó a preparar el monopolio que en 1874 debía concederse al Banco de España». Existió otra concausa, la falta de plata en el mercado mundial, consecuencia de la desproporción de las nuevas existencias con las del oro, mucho más alarmante, puesto que afectaba a la acuñación de monedas de cambio. El signo del mercado fué inverso al principio de este siglo, en que por la abundancia de plata se rompió su paridad con el oro.

La *Necrología de Manuel García Barzanallana* (105) nos cuenta: «Cuando tomó posesión, por tercera vez, del Ministerio de Hacienda en 1866, la Nación, aconsejada por la experiencia y menos agitada que dos años antes, se prestó, comprendiendo cuáles eran sus verdaderos intereses, con el fin de evitar una nueva emisión de títulos de Deuda consolidada, a pagar anticipadamente una anualidad de las contribuciones directas con el interés del 6 por 100. Gran triunfo fué éste para el señor marqués, que pudo así reembolsar las anticipaciones hechas por el Banco de España, cuyos billetes, depreciados hacia tres años, volvieron a adquirir crédito inmediatamente, y el público se vió libre del enorme descuento que aquéllos sufrían».

Al margen de estos vaivenes económicos, asentaba el nuevo crédito territorial, con firmeza y preponderancia, por encima de aquellos acontecimientos. Su marcha se puede seguir con detalle en las *Estadísticas del Registro de la Propiedad*, y en cuanto a los tres primeros años, copio lo siguiente: «*Movimiento de la contratación inscrita en 1863, 1864 y 1865.*—Pero existe un dato que demuestra de un modo indudable que desde 1.º de enero de 1863, en que empezó a regir la Ley Hipotecaria, la contratación ha ido aumentando diariamente, hasta llegar hoy a un estado normal en

---

(105) *Real Academia de Ciencias Morales y Políticas*. Necrologías de los señores Académicos de número. M. 1898; 492 págs.



la mayor parte de la Península; este dato es el número de títulos modernos presentado a registro, que puede considerarse total de los otorgados por enajenación, y nos autoriza a creerlo así el que no registrándose, no podrían producir efectos judiciales, y no es de presumir que, salvas rarisimas excepciones, hayan querido los interesados tener en su poder, sin inscribir, documentos que de la inscripción recibían sus condiciones necesarias para poder ser presentados y hacerlos valer ante los Tribunales, Audiencias, pues se nota que el primer trimestre de 1863 se presentaron al Registro 34.213 títulos modernos en el segundo, 48.853; en el tercero, 50.004, y en el cuarto, 70.043, que es el estado normal de contratación en España, en todo el año, 203.113».

En su resumen, fué la titulación presentada en los años

1864	285.800
1865	303.167

«Adicionados, sigue diciendo, a los títulos modernos los antiguos y las informaciones de posesión, resulta aún mayor la diferencia. En 1863 el número total fué de 294.763; en 1864, de 379.477; 84.714 más que en el 63; y en 1865, 407.946; 113.000 de exceso sobre el primero de aquellos años y 28.469 sobre el segundo, y esta simple enunciación del número de contratos registrados sea demostración eficacísima de que si momentáneamente la Ley Hipotecaria pudo realizar la contratación, los obstáculos han disminuido, se han reducido, han casi desaparecido, merced, sin duda, a la mayor práctica de los Registradores y Notarios, y a la inteligente aplicación que se ha dado a ciertos artículos de ley, que, entendidos materialmente, hubieran producido dificultades insuperables».

Puede seguirse el incremento a través de lo recaudado por el impuesto entonces llamado de Hipotecas, refundido en el año 1868 (*Anuario Estadístico*), que alcanzaron más de cinco millones y cuarto de escudos. PITA PIZARRO fijó lo recaudado en 1835 en 1.177.956 reales, y en 10.516 lo que se recaudó en el siguiente.

En la *Estadística del Registro de la Propiedad* correspondiente a los años de 1874, 1875 y 1876, se resume así el movimiento registral: «Se inscribió durante al año de 1876 la enajenación de 473.663 fincas rústicas y 94.544 urbanas. De ellas, 228.200 rústicas fueron transmitidas por actos de última voluntad, por un valor

de 220.122.281,65 ptas.; así como 38.294 urbanas, por 145.054.044,79. Por contrato mediante precio se transmitieron 222.554 rústicas y 52.263 urbanas, siendo el precio pagado al contado por ambas especies de predios, 293.996.806 ptas., y habiendo aplazado el pago de 35.392.144,63. Por otros actos o contratos *inter vivos*, en que no medió precio, se enajenaron 22.909 rústicas y 1.987 urbanas, cuya estimación fué de 29.553.301,57 ptas. La Hacienda percibió por impuesto en la enajenación de fincas 13.654.372,12.

75. Las dos vertientes en que canalizan las reformas de la propiedad, encuentran su fuente en la Ley Agraria, y el motor de casi todas ellas fué el aumento constante de la deuda. He aquí el resumen que el año que entrara en vigor la Ley Hipotecaria hiciera LUIS MARÍA PASTOR: «La deuda, que en 1817 importaba, según la Memoria redactada por don MARTÍN DE GARAY 11.157.000.000, en 1820 ascendía a 14.020.572.391, según documento adjunto al Real decreto de las Cortes de 20 de noviembre de 1820; en 1833 y 36 había subido, según lo prescrito en 1835, a 13.237.753.678; la interior y la exterior, según el presupuesto para el 1837, a 3.939.013.333, formando un total de 17.176.767.011 reales de vellón; hoy, según se ha demostrado en el capítulo primero, contando lo emitido ya y lo que debe emitirse por obligaciones contraídas, pasará de los 26.000 millones, y entre tanto se han consumido 12.000 millones de bienes nacionales, estamos para devorar el último resto de nuestro pingüe patrimonio, y el déficit continúa, y la deuda flotante sigue en marcha progresiva y ascendente, ¡pasando a 1.800.000.000! ¿Cuál será nuestro porvenir si no se cierra esa sima inmensa que está abierta a nuestros pies?»

Refiriéndose a este año, dice FABIÉ en su utilizada *Biografía* de SALAVERRÍA: «Hemos dicho que los productos de la desamortización se gastaron con profusión y hasta con prodigalidad, y debemos advertir que no es nuestro semejante aserto; en el seno de las Cortes, y cuando en el Congreso se discutían los créditos extraordinarios asignados a varios Ministerios, dijo, no recordamos si un individuo de la Comisión nombrada para dar su dictamen sobre aquel proyecto de ley o el mismo señor Ministro de Hacienda, que se iba a servir el último plato del banquete de la desamortización; a lo que contestó otro señor diputado que, puesto que era

así, sería justo que hubiere para todos; y, en efecto, hubo muchos millones para Guerra, para Marina, para riegos, para museos, para reparaciones de templos, ampliando créditos grandísimos abiertos por otra ley y concediéndose mayores».

76. Esta coyuntura no fué sólo agrícola, sino que sobre el soporte del crédito y la propiedad territorial se afianzó el espíritu de asociación. Se construyeron los ferrocarriles, a los que el Gobierno había auxiliado, según los datos de la *Guía de Forasteros* de 1872-3, con una subvención de 185.181.168 escudos, representando el capital invertido de 544.779.237, y además para sus construcciones se emitieron obligaciones hipotecarias, que hizo posible la nueva legislación; en particular, la Real orden de 26 de febrero de 1867, y la Ley de 12 de noviembre de 1869.

JOSÉ FÉLIX DE LEQUERICA, en su discurso de ingreso en la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas (106), nos sitúa el momento de esta codificación, como importante para el núcleo industrial de Bilbao, diciendo: «En 1860 se fundó la comanditaria con 300.000 duros efectivos, bajo la denominación de Ibarra y Compañía... En 1855 el hierro de Bilbao obtiene la medalla de oro en la Exposición Nacional de París. Existe una flotilla que trae el carbón de Asturias. Se introducen nuevos hornos que hacen dulce el hierro colado, quemando parte del carbono en hornos de reverbero.. En 1865 se construyeron los primeros cargaderos de mineral sobre la ría de Bilbao. A partir de aquel momento la exportación es ya intensa. Comienza por los minerales de primer orden.. De esta política expansionista nace el impulso monetario que dió origen a la capitalización vizcaína... Nuestro mineral es llevado a primer plano por la introducción del Bessemer (1856). La característica de este invento es, aparte su baratura, la necesidad de mineral de hierro que no contenga fósforo, precisamente del tipo que se extrae en Vizcaya, lo cual hace que, a partir de este momento, la demanda de nuestra producción minera alcance cifras verdaderamente asombrosas... Se fundó el Banco de Bilbao el 19 de abril de 1857 y fué de emisión hasta 1874... En 1865 lle-

---

(106) *La actividad económica de Vizcaya en la vida nacional*. Discurso de recepción.; contestación del académico de número don JOSÉ LARRAZ LÓPEZ. M. 1956; 122 págs.

garon a estar anclados entre Luchana y los cargaderos de Triano 170 vapores y 60 veleros. Más de 5.000 barcos entraban anualmente en Bilbao. El movimiento marca el tránsito comercial de la madera al hierro en la industria, transportes, construcción y marina.

Con relación a la otra industria básica, dice: «De esta industria algodonera poseemos estadísticas referidas a distintas fechas; en 1840, la establecida en Cataluña contaba con 97.346 obreros; en 1860, con 125.000; actualmente, con unos 160.000... El primer «conflicto social» importante parece ser la huelga general de Barcelona de 1855. No parece haber tenido una causa clara y concreta; persistía la sorda oposición obrera a las máquinas», y al contestar JOSÉ LARRAZ, aporta sobre la industria textil algodonera los siguientes datos: «Cuando MADRIZ publicaba el tomo de su *Diccionario* en el que estudia Barcelona (1846), daba la cifra de 4.470 fábricas y fabriquetas, con un capital global de 315 millones de reales y una producción anual de 245 millones de reales. En 1844 las máquinas de hilar llamadas selfactinas comenzaron a introducirse en Cataluña. En 1860, la provincia de Barcelona contaba ya con cerca de 400 máquinas de vapor, representativas de una fuerza de 8.790 HP. Las fábricas algodoneras catalanas eran las 10/12 partes de todas las españolas, y la *importación extranjera de manufacturas de algodón, legal y visible*, no pasaba de un 3 por 100 de la producción española». Alude, sin duda, este ilustre académico, al contrabando de tejidos, que se refleja en la literatura de la época y discusiones parlamentarias.

77. Conjuntamente con el florecimiento y nacimiento de esta industria y la necesidad de la protección cerealista, por el oportunismo con que se produce, señalo el *Curso de Conferencias* pronunciadas en el Ateneo de Madrid en 1861-62 (107), que converge dentro del nudo de problemas que se planteaban hace un siglo, abordados en su totalidad. PIERNAS HURTADO escribe: «La modificación de nuestro sistema aduanero—sobre todo en 1869—, el complemento de la desamortización y el arreglo del sistema tri-

---

(107) *Impugnación de las doctrinas librecambistas profesadas en el Ateneo de Madrid durante el curso de 1861 a 1862*. M. 1862; 216 págs.

butario son, para indicárlas en el orden de su eficacia, las causas que principalmente han determinado la relativa prosperidad de nuestro estado económico. La población de España, que era en 1845 de unos 14 millones, según cálculos muy probables, se acerca a los 17 millones en 1877, conforme a los datos del censo general practicado en aquel año, y el comercio exterior, que ascendía en la primera de esas fechas a unos 1.000 millones de *reales*, arrojó en 1875 un total de más de 1.000 millones de *pesetas*. No pueden aducirse mejores testimonios a favor del aumento del bienestar material».

78. La meta crediticia que inspiraba la legislación hipotecaria, venía a concretarse en la creación de un Banco Hipotecario nacional, y tanto antes como después de promulgada la ley, este pensamiento germinaba en todas las mentes como anteriormente he señalado. Los folletos se suceden—una relación, en Pazos—, pero por la oportunidad de su publicación vengo en referirme al de J. GELABERT Y HORE (108), en el cual se remite a las anteriores ideas, al decir: «Pocas reformas, decía el ilustre ministro de Gracia y Justicia don MANUEL DE LA FUENTE ANDRÉS en la Exposición que precede al Real decreto de 8 de agosto de 1855, encargando a la Comisión de Códigos que se dedicase con preferencia a formular un proyecto de Ley Hipotecaria, pocas reformas en el orden civil y económico son de más interés y urgencia que la de las Leyes Hipotecarias. Las actuales se hallan condenadas por la ciencia y la opinión, porque ni garantizan suficientemente la propiedad ni ejercen saludable influencia en la prosperidad del público, ni asientan en sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni dan la debida seguridad a los que sobre aquella garantía prestan sus capitales. Hubieran, sin duda, estas consideraciones provocado hace ya tiempo la reforma, a no haberse creído que el Código civil era el lugar más oportuno para verificarla, y nada habría que oponer a este aserto si la compilación inevitable de la obra y las dificilísimas cuestiones que tiene que resolver

---

(108) *Memoria sobre la formación de una Sociedad de crédito territorial con la denominación de Banco Hipotecario Español*. M. 1862; 22 págs.

en la diversidad de leyes civiles de los antiguos Estados que han venido a formar la Monarquía, permitieran llevar en breve término a las Cortes el proyecto de Código civil. Pero en la imposibilidad de hacerlo, no debe dilatarse la que requiere tan urgente remedio, y que es indispensable para la creación de Bancos de crédito territorial, para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario del yugo de usureros despiadados».

También aporta este autor los siguientes datos estadísticos: «Es el más radical el aligeramiento de la carga enorme que gravita hoy sobre la propiedad inmueble, tanto rústica como urbana, cuyo *minimum* puede estimarse en 6.000 millones de reales como capital, y en 300 millones como rédito, basando este cálculo sobre el estado de la riqueza imponible, publicado por la Dirección General de Contribuciones de 1860. Con efecto, la renta de la riqueza imponible, según resulta de los repartimientos individuales de la contribución territorial, era en 1850 relativamente a la propiedad rústica y urbana, algo más de 2.524 millones lo que representa un valor en venta superior acaso a 60.000 millones de reales. Suponiendo gravada con hipoteca sólo una décima parte de la referida propiedad, resultaría una cantidad total, debida por los propietarios, de 6.000 millones, cifra que desde luego se presiente ha de ser muy inferior a la verdadera, si se tiene en cuenta que en 1852 había registrada en Francia una deuda hipotecaria de más de 8.000 millones de francos, o sea aproximadamente 30.400 millones de reales, sin que pueda alegarse disparidad en las condiciones respectivas en ambos países, que expliquen satisfactoriamente la diferencia supuesta. Fijado en un *10 por 100 anual el rédito* de esta deuda, con inclusión del costo de las renovaciones, lo que resultaría ser un tanto mínimo, si hubiera datos para calcular un término común, se tendrá que sobre la propiedad inmueble gravita actualmente un enormísimo peso de 600 millones anuales por lo menos, o sea muy cerca de la cuarta parte de sus productos totales. El Banco, al ofrecer a los propietarios fondos sobre la garantía de la hipoteca de sus inmuebles, les brinda con *la ventaja inapreciable de poder redimir sus deudas pagando anualmente una cantidad* que, con referencia a un plazo de cincuenta años, no pasó de 8 por 100, en cuya cifra, además del interés calculado al 6

por 100 y la cuota fijada para la Administración, se halla embebida una pequeña cantidad de 0,33, que sirve para amortizar el préstamo al cabo del plazo estipulado».

El escaso desarrollo crediticio hacía que se rozaran cifras, en los préstamos normales, que hoy casi se tendrían, si no por usuarias, al menos por abusivas. Por eso es conveniente señalar la importancia que la legislación hipotecaria tuvo en la moderación de la renta de los préstamos. Pueden verse los dictámenes de Corzo. Como punto de referencia, el interés mínimo que puede considerarse al del Monte de Piedad de Madrid, que en aquel año de 1861, según nos dice la *Guía de Forasteros* del siguiente año, que cobraba el del 6 por 100 anual. Otra de las ventajas que indudablemente había de producir una institución de crédito era el evitar el enquistamiento a que había llegado la propiedad como consecuencia del censo consignativo, mucho más gravoso en las épocas de depresión. En los créditos a corto plazo el deudor podía concurrir al mercado libre, pero si la situación permanecía u originariamente le convenía, irían al Banco oficial, el que, además, servía de tipo de regulación del interés dinero, pues nadie acudiría al mercado libre a intereses más caros, sabiendo que podía encontrarlo en una institución oficial de crédito, como posteriormente ocurrió.

El propio año de la promulgación de la Ley Hipotecaria se publicaba en Málaga (109) una *Memoria y apuntes para los Estatutos y Reglamento del Banco Hipotecario de la provincia de Málaga*, escrito por JOAQUÍN GARCÍA BRIS, con gran dominio de la materia y que fundamentalmente tiene el interés, uno de sus capítulos, en que refiere la historia y organización de los Bancos, que se habían extendido con fortuna en toda Europa, y cuya experiencia debía de servir de norma para la constitución de uno nacional.

79. La creación de un Banco Hipotecario había de vencer la consolidación del Banco de España y la implantación de un perfecto sistema hipotecario. En cuanto al primero existe una obra

---

(109) *Memoria y apuntes para los Estatutos y Reglamentos del Banco Hipotecario en la provincia de Málaga*. Málaga 1861; 53 págs.

de centenario (110), pero voy a reducir los datos a los que facilita ALCUBILLA: «Banco de San Carlos. Fué erigido por Real Cédula de 2 de junio de 1872, inserta en parte en la Ley 6.ª, título 3.º, libro IX, de la Novísima Recopilación, con un fondo de 300 millones de reales. Se debe su fundación a la iniciativa de Floridablanca, quien se valió del diligente y entendido CABARRÚS, como lo dice aquél en su Memoria. Fué muy combatido el Banco, en su origen, por algunos nacionales y extranjeros, pero con él—dice acertadamente un historiador—se libró a la nación de una quiebra vergonzosa. Tuvo por objeto su creación, satisfacer, anticipar y reducir a dinero efectivo las letras de cambio, Vales reales y pagarés que voluntariamente se llevaren a él, para administrar y tomar a su cargo los asientos del Ejército y Marina, dentro y fuera del reino y para pagar las obligaciones del real giro en países extranjeros. Habiendo tenido que suspender este Banco sus operaciones por efecto de las calamidades públicas que llevaron a él su influjo, se formó en 23 de junio de 1829 un convenio, que fué aprobado en 9 de julio del mismo año, para transigir por la cantidad fija de 40 millones de reales todos los créditos que tenía contra el Estado, o sea la Real Caja de Amortización, encargada de atender a sus acreedores. Al mismo tiempo se dispuso procediese a la liquidación en cuenta corriente al nuevo Banco Español de San Fernando, que se creó en la misma fecha... *Banco de España*. Llámase Banco de España al mismo Español de San Fernando, que tomó aquel nombre desde la Ley de 28 de enero de 1856. Es, pues, el mismo de San Carlos, que se refundió en aquél bajo nueva organización por Real Cédula de 9 de julio de 1829. El capital de dicho Banco fué en su creación de 60 millones de reales. Refundido también en éste el Banco de Isabel II por Real decreto de 25 de febrero de 1847..., el Banco de España es, como ya dejamos dicho, el mismo de San Fernando, que tomó este nombre, con arreglo a la Ley de 28 de enero de 1856, la cual no es especial para dicho Banco, sino general para todos los establecidos, como veremos».

Con anterioridad a la publicación de la segunda edición del

---

(110) *El Banco de España. Constitución, historia, vicisitudes y principales episodios en el primer siglo de su existencia*, por JUAN ANTONIO GALVARRIATO. M. 1932; 415 págs.



*Alcubilla*—1868—, de vida más larga, en algún caso centenaria, vienen a crearse los siguientes Bancos, que se agrupan dentro de los llamados provinciales, estableciéndose en: Bilbao, Burgos, La Coruña, Málaga, Oviedo, Pamplona, Puerto Rico, Reus, Santander, Santiago, Sevilla, Tarragona, Valladolid, Vitoria y Zaragoza. Al propio tiempo, el Banco de España en 1858 dejó de ser madrileño, con el establecimiento de sucursales en Alicante y Valencia, que progresivamente alcanzó a todas las capitales de provincia y poblaciones con Delegaciones de Hacienda, marcando en esto, como otros aspectos, la evolución del crédito entre las dos revoluciones. Los Bancos anteriores y su capital figuran en el *Anuario Estadístico* de 1858.

80. También fué laboriosa la gestación del Banco Hipotecario, al malograrse el proyecto de Constituyentes de 1855. Por Real decreto de 20 de mayo de 1864 se autorizó al Ministro de Hacienda para que presentase a las Cortes un proyecto de ley para la fundación de un Banco de crédito territorial; pero no llegó a obtener la aprobación en las Cortes. Sigue diciendo *ALCUBILLA*: «En 3 de abril de 1866 se sometió a la deliberación de las Cortes un proyecto de ley autorizando la creación en Madrid de un Banco de emisión y descuento con el título de *Banco Nacional y Español y General de Crédito*, con arreglo a la Ley de 28 de enero de 1856 y a las que rijan en lo sucesivo sobre Sociedades anónimas, con duración de noventa y nueve años, domicilio en Madrid, facultad de establecer agencias o sucursales y con un capital de 100 millones de reales».

El mejor trabajo que conozco sobre el origen y primeros pasos del Banco Hipotecario, en su conexión con el Registro de la Propiedad, es el del ilustre Registrador de la Propiedad *PAZOS GARCÍA* (111), que dice: «No ha de achacarse al buen ministro de Hacienda señor *RUIZ GÓMEZ* la desgracia de haber creado, por virtud de la Ley de 2 de diciembre de 1872, el privilegiado Banco Hipotecario; las circunstancias eran entonces difficilísimas: la Hacienda estaba aniquilada, la falta de crédito imposibilitaba acudir a operaciones regulares, las necesidades eran apremiantes e ineludibles;

---

(111) *Sobre el Registro de la Propiedad en la teoría y en la aplicación particularmente en España*, por D. *PAZOS GARCÍA*. M. 1891; 302 págs.

en tal caso, ideó este medio financiero, teniendo como principal objetivo buscar un auxilio del Tesoro público. Engendrado así el Banco, sus resultados forzosamente no podían ser satisfactorios para el crédito territorial... Todo lo manifestado revela que el Banco Hipotecario tiene, respecto a la Hacienda, el doble carácter de acreedor o prestamista y de administrador, bastante ajeno, por cierto, a las operaciones propias que deben ocupar a un instituto bien montado de crédito inmobiliario. Robada su atención en gran parte por este lado, de otra tanta, queda escasa el que merecen los préstamos hipotecarios».

81. Más interesante es el importe de las hipotecas existentes en 31 de diciembre de 1886, que representan un total de 3.731 millones de pesetas. De ellas, del Registro antiguo, 610 millones, y del Registro moderno, 3.120 millones. Con estas cifras de Pazos se demuestra la purificación de las antiguas contadurías de hipotecas a través de la legislación liberadora, y que el nuevo sistema evita los efectos anteriores de amortización con los censos consignativo o reservativo, que tendían a enquistarse o perpetuarse, aun los temporales. De otra parte, es de interés, reducida la carga hipotecaria a la procedente de préstamos o, más concretamente, a la deuda fructífera, los siguientes datos:

Capital inmobiliario . . . . .	31.881.872.000	pesetas
Renta . . . . .	1.250.565.416	»
Deuda hipotecaria fructífera . . . . .	2.000.000.000	»
Interés de la misma al 8 por 100.	160.000.000	»

«Absorben, por consiguiente, los intereses de la deuda hipotecaria el 12 por 100 de la renta inmobiliaria nacional».

Y para terminar, baste señalar los benéficos influjos, cualquiera que fuera la proporción que el Banco tomara en la concesión de créditos, el que esta institución sirviera, en conjunción con los Registros de la Propiedad, de regulador de los intereses de los préstamos, pues como dice este erudito Registrador: «Comenzó el Banco haciendo sus préstamos hipotecarios al subido interés del 7 por 100. Desde 5 de junio de 1883 lo fijó en 6 por 100. Tal interés duró hasta el 24 de septiembre de 1886, en que el Consejo del Establecimiento lo rebajó a 5 y 1/2 por 100, y al año inmediato al 5 por 100, llegando al siguiente de 1888 al tipo de 4,75 por 100».

Cuando recordamos que en los estados correspondientes a las primeras hipotecas que ingresaban en los Registros de la Propiedad figuraban dos casillas: la una, tan sospechosa como «prestamos sin interés», que por el equívoco no merece comentarse, bastando con señalar que a la cabeza figuraba un capítulo en el que se decía: «con interés del 20 ó más por 100 anual», y ver que la estadística de los Registradores de 1885 dice que el dinero está más barato, que el precio a que lo facilita el Banco, comprueba lo profético de la obra de los legisladores, que consiguieron ver realizadas sus aspiraciones de abaratar el dinero y desterrar la usura, por cuya obra merecen nuestros plácemes y emocionado recuerdo.

JOSÉ LATOUR BROTONS,

Fiscal

*(Conclusión.)*

# La cancelación de cargas caducadas en el Registro de la Propiedad y algunos de sus problemas <sup>(1)</sup>

SUMARIO.—1. *Afirmaciones previas.*—2. *Los Registradores ante la cancelación. Injusta apreciación de la actuación de los Registradores en esta materia.* 3. *La historia.*—4. *Las Leyes de Reforma Hipotecaria de 1944 y de 1946. Reforma del Reglamento de 1959.* A) Aspecto radical de la reforma. a) La caducidad hacia atrás. b) Las anotaciones preventivas. a') La reforma de 1959. B) Las timideces de la legislación en materia de cancelación por caducidad. a) Los retractos convencionales. b) Los arrendamientos inscritos. c) Los precios aplazados en los contratos de compraventa. d) Hipotecas caducadas. e) Actos y contratos sin licencia marital. C) Aspecto fiscal. D) Resumen.

## 1. *Afirmaciones previas.*

Han transcurrido unos diecisiete años desde la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944, que modificó sustancialmente la anterior legislación en cuanto a menciones y cancelación de cargas caducadas.

¿Qué problemas ha encontrado un Registrador en la aplicación de las nuevas disposiciones cancelatorias? ¿Qué le sugiere dicha aplicación?

---

(1) El contenido de este trabajo fué el principal de la conferencia pronunciada el 14 de marzo de 1962 en el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos.

Las líneas que siguen pretenden dar respuesta a tales interrogaciones.

Antes de entrar en la materia propia de este trabajo, queden sentadas dos afirmaciones.

La primera es que cuando me refiera a cargas o gravámenes aludo, generalmente, a su sentido o concepto más amplio; es decir, a limitaciones, condiciones o restricciones de cualquier clase y a derechos personales o reales, que afecten al dominio y que estén aludidos, mencionados o inscritos en el Registro de la Propiedad.

La segunda, que si algunas de las apreciaciones que siguen envuelven crítica o censura a disposiciones legales o reglamentarias, ello no menoscaba la estimación sentida por los autores y redactores de la reforma hipotecaria de 1944 y siguientes, cuya labor tan digna es de encomio, en general, y tan beneficiosa ha resultado para la institución registral y para el servicio público.

## *2. Los Registradores ante la cancelación. Injusta apreciación de la actuación de los Registradores en esta materia.*

Contra la decisión del Registrador, que suspende o deniega un asiento, cabe el recurso. Cuando el Registrador inscribe o cancela, no hay recurso que valga. Queda libre, es cierto, la vía judicial. En un procedimiento judicial puede llegarse a la declaración de nulidad del asiento y a que se ordene su cancelación; pero tal asiento, en principio, es firme y queda bajo la salvaguardia de los Tribunales, sin posible apelación, sin posible alzada, sin posible recurso, empleando esta palabra en su sentido estricto.

Así viene a decirse y reconocerse en las siguientes resoluciones de la Dirección General de los Registros: De 30 de octubre de 1867, 21 de septiembre de 1871, 21 de enero de 1875, 23 de julio de 1877, 21 de mayo de 1881, 1 de julio de 1881, 5 de julio de 1882, 13 de septiembre de 1883, 19 del mismo mes y año, 7 de mayo de 1884, 5 de junio de 1884, 4 de abril de 1885, 11 de febrero de 1887, 1 de mayo de 1890, 21 de junio de 1891, 29 de diciembre de 1892, 13 de enero de 1893, 7 de marzo de 1893, 7 de junio de 1894, 22 de marzo de 1898, 19 de mayo de 1908, 23 de noviembre de 1915, 4 de junio de 1924, 17 de septiembre y 4 de noviembre de 1927, 11 de

abril de 1935, 24 de junio de 1939, 22 de febrero de 1941, 16 de junio de 1948, 4 de diciembre de 1950 y 4 de noviembre de 1959.

Más aún, en la de 9 de enero de 1923 se contempla el supuesto del título inscrito en parte y se sienta la doctrina de que el recurso que pueda interponerse contra la nueva calificación de la parte no inscrita, tiene que respetar la sustantividad del asiento ya extendido.

En total, 30 resoluciones y alguna que habrá quedado sin inventariar. Tan numerosas decisiones sobre el mismo problema demuestran que los particulares pretenden muchas veces que no se practique un asiento que otro ha instado.

Cuando el Juez resuelve una importante o difícil cuestión civil o dicta una providencia o auto en cuestión espinosa en lo penal, aplica su saber y entender y le queda la tranquilidad del posible recurso, salvo en contadas decisiones que son irrecurribles. El recurso puede enmendar un posible error. Si no se apura el recurso, no cabe responsabilidad personal.

Cuando el Registrador inscribe o cancela, no cabe apelación, repetimos. Queda el asiento amparado por los Tribunales. Sólo éstos pueden decretar su nulidad. El Registrador queda al descubierto, sobre todo en las cancelaciones, ante la posible responsabilidad.

No hay que olvidar tampoco la influencia que en el sentido de la responsabilidad de los Registradores haya podido tener el largo párrafo que le dedicó la Exposición de Motivos de la Ley de 1861, además de su minuciosa regulación.

De ahí que hayan sido y sean los Registradores cuidadosos en calificar los documentos o peticiones de cancelación; que no interpreten extensivamente los preceptos legales referentes a ella; y que no sea justo, a mi parecer, el echar sobre sus hombros el sambenito de que han hecho resistencia pasiva a las normas purgadoras de cargas antiguas.

La Ley, la vigente y las anteriores, ha sido tímida en las normas purgadoras. Acháquese a ella los efectos de esa timidez y no a los funcionarios encargados de aplicarla, que hace muchísimos años, en las memorias de 1889, ya pusieron de manifiesto el problema.

- La jurisprudencia de la Dirección anterior a la reforma de 1944

venía a reforzar, en muchos casos, tal criterio; a reforzar la timidez.

Así, las resoluciones de 28 de junio de 1896, 20 de agosto de 1906, 9 de mayo de 1911, 18 de septiembre de 1913, 24 de marzo de 1919, 22 de febrero de 1941, 16 de julio de 1943 y 21 de junio de 1944. La de 22 de octubre de 1920, de manera terminante, sostiene ser los procedimientos de caducidad de interpretación restrictiva.

### 3. *La historia.*

Recordemos un momento—la historia siempre ambienta—que nuestro actual Registro de la Propiedad es causahabiente o heredero de un Registro de cargas. El antecedente histórico concreto de nuestras oficinas está en el Registro creado por la Real Pragmática sanción de 31 de enero de 1768, que organizó las Contadurías de Hipotecas.

Era un Registro de Hipotecas, censos, tributos, mayorazgos, memorias y obras pías. Un Registro de cargas, en una palabra, salvo en Cataluña, donde se extendió a los actos de enajenación. La historia, queramos o no, pesa. Cuando la Ley de 1861 organizó un Registro para «dar certidumbre al dominio», un Registro de la Propiedad, la inspiración germánica, la técnica, como ahora decimos, prusiana, tuvo que coexistir con la tradición romanística. Se ideó un Registro nuevo montado sobre ciencia jurídica, pero la tradición penetró en él y arrastró a sus folios una ingente cantidad de cargas, confusas unas, más claras otras; inscritas algunas, mencionadas o aludidas las más; muertas, risibles, muchas; vivas y bien vivas, otras muchas también. Fué una conjunción de claras aguas teóricas con otras históricas más oscuras; fué una difícil y, en general, feliz unión de los principios germánicos con el viejo derecho patrio.

Uno de los puntos donde la unión resultó más difícil fué en el de las cargas mencionadas; en general, en el de las cargas y gravámenes.

Los primeros Reglamentos Hipotecarios (los de 1861 y de 1870) concedieron a los asientos de los antiguos Registros todos los efectos de las nuevas inscripciones, aunque carecieran de los requisi-

tós exigidos en la nueva Ley y aunque no se llegaran a trasladar a los nuevos Registros (2).

El 9 de noviembre de 1874 se aprueba la «Instrucción sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos a registro», que vino a sustituir a la de 12 de junio de 1861. Su artículo 17 dice: «En toda escritura de acto o contrato que deba inscribirse se hará también mención circunstanciada de todas las cargas reales que tuvieren los inmuebles, para cuyo efecto los Notarios no sólo examinarán cuidadosamente los títulos que los otorgantes les presenten, sino que les pedirán todos los que tuvieren y de los cuales puedan resultar dichas cargas. Si las que aparezcan impuestas no se cumplieren por ignorarse la persona que tenga derecho a ellas o por otro cualquier impedimento, podrán los otorgantes exigir que conste también en la escritura esta circunstancia». Y como una concesión, para que las cargas no estuviesen siempre delante, añadió: «En las cartas de pago, cancelaciones de hipoteca y demás contratos accesorios referentes a otros en que resulten consignadas las cargas, no será preciso repetirlas o expresarlas de nuevo».

¡Cómo pesa la historia! ¡Cómo el legislador no se atreve, no puede desprenderse de esa preocupación de las cargas ocultas, y obliga al Notario a pedir a los otorgantes todos los títulos que tengan para rebuscar cargas posibles!

¡Cómo recuerda el precepto el sistema romano de clandestinidad y cómo demuestra que las nuevas ideas del sistema inmobiliario que se implantaba no habían llegado aún a la pluma del redactor de la instrucción!

La Ley de Reforma Hipotecaria de 21 de abril de 1909 dispuso en su artículo 31: «Los asientos de dominio hechos en la extinguida Contaduría de hipotecas y de censos, hipotecas y cualesquiera otros gravámenes u obligaciones existentes en las mismas, hállese o no determinados los bienes a que afectan, no surtirán efecto si los interesados a favor de quienes se constituyeron o

---

(2) El artículo 307 del Reglamento de 1870 decía: «Las inscripciones contenidas en los Registros anteriores al 1 de enero de 1863 surtirán, en cuanto a los derechos que de ellas consten, todos los efectos de las inscripciones posteriores a la expresada fecha, aunque carezcan aquéllas de algunos de los requisitos que, bajo pena de nulidad, exigen los artículos 9.º y 13 de la Ley, y no se lleguen a trasladar a los Registros modernos.



sus causahabientes no solicitan la traslación de los indicados asientos en un plazo de cinco años, cuando se trate del dominio, y de dos, si se refiere a derechos reales, contados desde la promulgación de esta Ley. Las cargas y gravámenes que resulten de las Contadurías de hipotecas y se hallen mencionadas en los asientos del Registro moderno no producirán efecto contra tercero si no se solicita la traslación de los asientos antiguos en que aquéllas consten en el plazo señalado, salvo cuando hayan sido ya objeto de inscripción especial y separada, verificada a instancia de parte en el Registro moderno, u objeto de alguna transmisión ya inscrita por virtud de actos *inter vivos* o *mortis causa* posteriores a 31 de diciembre de 1862».

En el artículo 32 ordenó: «Transcurridos los plazos expresados en el artículo anterior, caducarán de derechos los mencionados asientos y no podrá ya verificarse traslación alguna, ni se hará mención de dichos gravámenes o derechos reales en las inscripciones sucesivas, ni se comprenderán como subsistentes en las certificaciones que se expidan».

Estos artículos pasaron a ser los 401 y 402 de la edición oficial de diciembre del mismo año.

Una vez transcurridas las prórrogas que se concedieron para tales plazos, entraron plenamente en vigor dichos preceptos; pero convivieron con otros que los desvirtuaron. Concretamente, con lo dispuesto en el artículo 508 del Reglamento Hipotecario de 1915. Este mandaba así:

«Las menciones de derechos que se hayan efectuado de oficio por los Registradores en los libros modernos procedentes de asientos de las antiguas Contadurías y no consignadas en los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad, quedarán caducadas de derecho si no se hubiere solicitado la traslación de tales asientos dentro de los términos legales y serán canceladas de oficio. Las menciones de cargas o gravámenes que consten en títulos inscritos en el moderno Registro, aun cuando procedan de asientos de las antiguas Contadurías, *subsistirán* como comprendidas en el artículo 29 de la Ley, y continuarán produciendo los efectos que en él se determinan, sin perjuicio de la obligación de inscribir especialmente a que se refiere su segundo párrafo».

Otra muestra más de lo que venimos llamando el peso de la

historia; otra demostración más de esa timidez del legislador para expulsar del Registro a cargas y gravámenes que entorpecían su finalidad.

Estas disposiciones, estas normas reglamentarias y la instrucción reseñada fueron las causantes de que se volvieran a llenar los folios registrales de menciones y alusiones a cargas y gravámenes de toda índole, muchos (que no todos, como veremos luego), caducados y muertos. Estas normas y reglas fueron las responsables de que el Registro pudiera llegar a ser calificado de panteón de cargas muertas; muertas, pero no enterradas; muertas, pero no canceladas.

Si los Registradores cancelaban conforme al párrafo 1.º del artículo 508, antes copiado, la carga cancelada y aun otras antes no registradas, volvían a su tranquilo subsistir en los libros del Registro, entrando por la puerta del párrafo 2.º del mismo artículo 508.

En muchos, en muchísimos casos, la labor cancelatoria del Registrador era destruida por la constancia de las cargas en el documento notarial y la consiguiente aplicación de ese párrafo 2.º.

El ilustre Notario de Córdoba, señor FLORES DE QUIÑONES, en conferencia a la que aludiremos después, se ocupa de este fenómeno y lo enjuicia con apreciaciones justas, unas, e injustas, a nuestro entender, otras.

Critica las disposiciones reglamentarias ya aludidas, y en ello vemos apreciaciones justas. El Reglamento de 1915, repetimos, no estuvo a la altura de los principios y normas de la Ley. ¡Cuántas veces los Reglamentos contienen mandatos que no se derivan de la Ley y aun que van contra el espíritu de sus disposiciones! ¡Cuántas veces los Reglamentos sirven para regular lo que no se ha podido o querido llevar a la Ley!

Pero, además, el ilustre Notario de la ciudad de los califas, con finura y cordialidad (que en lo que nos toca agradecemos y a la que correspondemos gustosos) carga la culpa sobre los Registradores con párrafos como éste: «Aplicados todos estos preceptos con espíritu amplio y con un deficiente sentido de lo que es la verdadera responsabilidad, se convirtió el Registro, como dice MORELL, en un panteón de asientos extinguidos».

Como sospecha que alguien le puede replicar que la causa viene

de que los Notarios, cumpliendo con su deber, detallaban en las escrituras todas las cargas que veían en las viejas titulaciones, se apresura a la defensa con el siguiente argumento: El hecho de que el fedatario, cumpliendo con exceso, dice, los preceptos reglamentarios, «relacionara en la exposición de la escritura, no en el otorgamiento, cargas extinguidas, mencionadas antes en los títulos que tenía a la vista o en las certificaciones del Registro de la Propiedad que le presentaban», no es razón, viene a añadir, para que se aplicara el párrafo 2.º del artículo 508 del Reglamento Hipotecario de 1915. «Aquello—vuelvo a copiar sus palabras—no es consentimiento de los interesados, sino pura y simplemente, cumplimiento literal de los preceptos que se contenían, primero en la instrucción para redactar los documentos públicos sujetos a Registro, y después en los Reglamentos notariales».

¿Esas tenemos, ilustre y admirado convecino de La Mezquita? ¿Lo que se afirma solemnemente en la exposición de una escritura es cosa baladí que para nada sirve? ¿No es la «constancia» que decía textualmente el Reglamento: «Que consten en títulos inscritos...»?

Creo que lo suyo es reconocer, que si los asientos siguieron turbios de cargas y gravámenes, culpa fué, como ya se ha repetido, de tan aludidos preceptos legales, cumplidos, como no tenían más remedio, primero por los Notarios, después por los Registradores, y también por la propia Dirección de los Registros, que a ellos se sometía, como es lógico, en su jurisprudencia.

Y yo sospecho que, en algunas ocasiones, el funcionario, Notario o Registrador, se rendía sin protesta interior a ese criticado precepto reglamentario. Su formación civilista, de raíces romanas, recibía con lentitud la doctrina inmobiliaria.

Cuando un Notario, un clásico Notario «de sentido práctico y realista», leía en un viejo título de propiedad, por ejemplo, «esta huerta está gravada con la carga de cuatro libras de cera para la Virgen de la Soledad en la procesión del Sábado Santo», y sabía, además, que el dueño de la huerta cumplía con la carga porque la escritura y el Registro la proclamaban, la copiaba en la escritura de venta, sabedor y deseoso de sus consecuencias, incluso de la aplicación del párrafo 2.º del artículo 508 del Reglamento Hipotecario de 1915.

Por cierto (y de esto nos ocuparemos luego, brevemente) que cuando se puso en práctica la Ley de 1944 y se expulsó del Registro esa mención de entregar cera, nunca más se pagó o cumplió la carga, nunca más volvió a lucir en la procesión del Sábado Santo.

JIMÉNEZ ARNAU, Registrador y Notario, que debe estar, por ello, en el fiel de la balanza, en conferencia que luego citaremos, dijo: «Es evidente que una lucha hábil y tenaz contra la imprecisión de las menciones, el ejercicio por los Registradores de la facultad de calificación que hubiera rechazado muchas de ellas por falta de claridad o por infringir el principio de especialidad (si no se conoce el alcance de la limitación, no se conoce el alcance del derecho gravado), habría clarificado el Registro y los derechos contenidos en él; pero el ejercicio profesional impone concesiones y esclavitudes de las que no es fácil liberarse si por vía legal o reglamentaria no se facilitan medios para corregir los errores de la *communis opinio*. En todo caso, hubiera hecho falta la colaboración del Notariado, que, en la relación de cargas en los títulos transmisivos, era, muchas veces, cómplice de la incertidumbre respecto a la naturaleza jurídica de los derechos mencionados».

#### 4. *Las Leyes de Reforma Hipotecaria de 1944 y de 1946.*

Sabido es que uno de los fines de la reforma legislativa fué liberar al Registro de las innumerables cargas prescritas que abrumbaban sus libros.

Para ello se suprimieron los efectos de la mención. La fe pública registral no la ampararía. Se negaron también efectos reales e hipotecarios a los simples aplazamientos de precio, a los derechos personales y a los legados no legitimarios que no se anotaran en plazo. Se reguló la caducidad general de las anotaciones preventivas y se dictaron disposiciones transitorias para cancelar menciones, anotaciones e hipotecas, de gran eficacia y trascendencia práctica.

El artículo 355 del Reglamento Hipotecario de 1947, retocado en la reforma de 1959, ha venido a aclarar y desarrollar tales disposiciones. Todos los tratadistas han elogiado estas medidas purificadoras, que han remediado una necesidad por todos sentida.

Además de los tratados, manuales o comentarios de ROCA, LA RICA, SANZ, CASSO, LA CRUZ..., se ocuparon de ellas, concretamente, que sepamos, el mismo ROCA en «Revista de Legislación y Jurisprudencia» (3); FLORES DE QUIÑONES, en conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado, ya aludida (4); GONZÁLEZ PALOMINO, que comentó tal conferencia en la «Revista General de Legislación y Jurisprudencia» (5); JIMÉNEZ ARNAU, en conferencia dada en el Colegio Notarial de Valencia (6); LA RICA, en artículo dedicado a la caducidad de las anotaciones judiciales (7); MOUTAS MERAS, en trabajo sobre la caducidad, en «Revista de Derecho Privado» (8); RUIZ ARTACHO y RUIZ MARTÍNEZ, en sendos artículos publicados en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO (9).

Entremos en el examen de esas disposiciones, que haremos desde dos puntos de vista diferentes, o mejor dicho, contrapuestos: Desde el que pudiéramos llamar aspecto radical de la reforma y desde el que denominaremos aspecto tímido de la reforma.

#### A) *El aspecto radical de la reforma.*

##### a) *La caducidad hacia atrás.*

Se apeló a la caducidad para expulsar del Registro a las menciones, anotaciones e hipotecas antiguas.

Sabido es que el concepto jurídico de caducidad no está total-

(3) R. M. ROCA SASTRE: *La nueva Ley de Reforma Hipotecaria*, en «Revista de Legislación y Jurisprudencia», 1944, pág. 257.

(4) Véase FLORES DE QUIÑONES TOMÉ: *La extinción de cargas y la nueva Ley Hipotecaria*, en «Anales de la Academia Matritense del Notariado», tomo III.

(5) J. GONZÁLEZ PALOMINO: *La liberación de cargas y la nueva Ley Hipotecaria*, en «Revista de Legislación y Jurisprudencia», septiembre 1945.

(6) E. JIMÉNEZ ARNAU: *Las menciones y la buena fe*, Curso conferencias del Colegio Notarial de Valencia, 1950.

(7) Véase en «Revista de Derecho Privado», 1952, pag. 893.

(8) R. MOUTAS MERAS: *El problema de la caducidad de las anotaciones preventivas de demanda*, en «Revista de Derecho Privado», 1955, págs. 154 y sigs.

(9) J. RUIZ ARTACHO: *La caducidad del derecho inscrito...*, en REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, 1947, pág. 242, y F. RUIZ MARTÍNEZ: *Precio aplazado*, en la misma Revista, 1948, pág. 567. Véanse también ALFREDO REZA: *El artículo 11 de la Ley Hipotecaria y el principio del consentimiento formal*, en REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, 1953, pág. 42. En la misma Revista: B. MENCHÉN BENÍTEZ: *Cuestiones de caducidad hipotecaria: la rogación y el impuesto*, 1948, pag. 566.

mente elaborado en la doctrina ni en la jurisprudencia. Pero, aunque no totalmente perfilado, el concepto de caducidad se diferencia bien del de prescripción, y aun hoy se trata de distinguirlo del de los llamados plazos preclusivos.

Si el derecho está sometido a un plazo de ejercicio, a un plazo fatal, afirmamos que tiene un plazo de caducidad (10).

La mayoría de los autores están conformes en que se da la caducidad o decadencia cuando la Ley o el pacto le fijan a un derecho un término, un plazo para su cumplimiento, de tal manera que una vez transcurrido, el derecho no puede invocarse ni ejercitarse.

El legislador señaló plazos de caducidad a determinados asientos del Registro en la reforma de 1944, porque convenía. Pero hizo más, aplicó, por así decirlo, la caducidad hacia atrás. La primera disposición transitoria de la Ley de 1944 dice en su párrafo 1.º: «Las menciones de cualquier clase que al entrar en vigor esta Ley tengan más de quince años de fecha, habrán incurrido en caducidad y serán canceladas», etc. La tercera disposición transitoria declara caducadas las menciones de legítima o afecciones por derechos legitimarios que se refieran a sucesiones causadas con más de treinta años de antigüedad a la promulgación de la Ley; y la disposición transitoria 6.ª aplica la caducidad a las anotaciones preventivas que al entrar en vigor la Ley cuenten quince años o más de fecha.

Nos preguntamos: ¿Cómo se puede incurrir—incurrir es caer en falta—en la falta de dejar transcurrir un plazo, si ese plazo no existía, si no venía dado antes por norma alguna?

Si la esencia de la caducidad es el plazo preestablecido, seamos sinceros y reconozcamos que hay cierto contrasentido jurídico en esa faceta de aplicación de la caducidad.

Arrójese, en buena hora, del Registro, el lastre; pero para aquellas cargas que inmediatamente se expulsaban, parece que se retorció, un tanto, el argumento. Pudieron alegarse otras razones.

Los propios principios hipotecarios, las ideas matrices de la institución registral daban fundamentos más que sobrados para la

---

(10) Es interesante la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de septiembre de 1960. Con motivo de un retracto arrendaticio urbano, dice: «Que como todos los plazos de caducidad solamente por una causa de fuerza mayor podía haberse suspendido».

expulsión; y hasta en la Filosofía del Derecho, que nos habla de las «razones finalistas» o de la doctrina de la «naturaleza de las cosas», se hubieran hallado más apropiadas explicaciones.

Por otra parte, bueno es que alguien diga que si muchas, muchísimas, de las cargas expulsadas estaban muertas, otras muchas no lo estaban.

Otras muchas estaban vivas y bien vivas. El que esto escribe ha cancelado multitud de las llamadas cargas piadosas que venían pagándose con regularidad y muchos censos mencionados, cuyos réditos se pagaban anualmente.

¿Qué ha pasado de ellos en muchos casos? Teóricamente la contestación es fácil. Han pasado a vivir su vida civil. El artículo 97 de la Ley Hipotecaria dice que cancelado un asiento se presume extinguido el derecho al cual se refiere; pero todos sabemos que esta presunción es *iuris tantum*. La sentencia del Tribunal Supremo, de 7 de noviembre de 1953, afirma que la cancelación de un asiento no extingue el derecho *inter partes*.

En la práctica, la mayoría de esas cargas vivas que se cancelaron por caducidad, tenemos la seguridad de que se han extinguido para siempre. Sus titulares civiles, desmoralizados por la expulsión de los libros registrales, han optado por rendirse y olvidar sus derechos; y más si se ha cruzado una transmisión y un tercero ya amparado por la «Fides pública».

Les ha acontecido a tales gravámenes lo que a los pájaros mucho tiempo enjaulados. Si recobran la libertad, sucumben. No saben defenderse de las asperezas, alimañas y peligros del campo libre. Libres las cargas en el campo del Derecho civil, sin las protecciones más o menos científicas, pero evidentes, de los libros del Registro, las más han muerto definitivamente; otras, las muy estimadas por sus titulares, andan entre balduque y papel sellado por Juzgados y Tribunales.

#### b) Las anotaciones preventivas.

En cuanto a las anotaciones, se quiso ver una contradicción entre el artículo 83 de la Ley Hipotecaria (las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán

sino por providencia ejecutoria) y el 86 de la misma (caducarán a los cuatro años de su fecha, cualquiera que sea su origen). (11).

La verdad es que el artículo 86 está bien claro. Se refiere a *todas* las anotaciones, cualquiera que sea su origen, e incluye, pues, a las judiciales. Además, como observa Roca, el artículo 83 y el 86 se refieren a supuestos diferentes. El artículo 83, podemos decir, que contempla el supuesto o caso normal, se refiere al juego normal de los títulos que producen cancelación. El 86 contempla el caso anormal de la extinción por caducidad, sin título.

Sin embargo, en la «Revista de Derecho Privado», un Letrado en ejercicio—MOUTAS MERAS—, ya aludido (siempre el cristal con que se mira da su tono al color de las cosas) se explicó así: «No existirá un solo jurista (comprendiendo entre ellos a los autores de la reforma hipotecaria de 1944, que no pudieron querer se llevase a efecto la monstruosidad jurídica que se deriva de considerar caducada una anotación preventiva antes de la firmeza de la sentencia en cuya garantía se practica) que esté conforme con la solución del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, que da por supuesto que un litigio ha de terminar necesariamente en plazo inferior a ocho años, desconociendo inexplicablemente que, como con frecuencia ocurre, el procedimiento consume un plazo mucho más dilatado en virtud de habilidades de un litigante de mala fe».

Afortunadamente para la buena doctrina, y para la tranquilidad de los Registradores, el Tribunal Supremo, en sentencia de 28 de enero de 1960, proclamó la licitud de la aplicación del artículo 86—cancelación por caducidad—a las anotaciones judiciales. El recurrente alegó que una anotación preventiva de demanda tomada por orden judicial sólo por otra del mismo rango podía ser cancelada e invocó el artículo 83. Por ello, añadió, la cancelación por caducidad, según el artículo 86, había sido ilícita.

El Tribunal Supremo viene a contestarle en el tercer Considerando, que ha creado un problema artificial; que no existe contradicción entre ambos preceptos; que el artículo 83 regula una cancelación procesal de las anotaciones, en tanto que el 86 establece un plazo de caducidad, y, por ende, la cancelación de derecho, para todas las anotaciones, cualquiera que sea su origen, a los

---

(11) Véase artículo citado de R. MOUTAS MERAS.



cuatro años de su fecha. Buena prueba de ello, añade el alto Tribunal, es que se exige la prórroga para evitar la caducidad en las decretadas por autoridad, y que el artículo 174 del Reglamento, al regular la cancelación de las anotaciones tomadas en virtud de mandamiento judicial y exigir para ello resolución del mismo grado, exceptúa expresamente el caso de caducidad por ministerio de la Ley.

La verdad es que el artículo 86 fué radical; plazo corto y una sola prórroga.

Los autores se suelen referir en sus comentarios a las anotaciones derivadas de procedimientos civiles. Sin embargo, es de interés considerar las de embargo nacidas en procedimiento penal.

En la mayoría de los casos el procedimiento penal se desenvuelve sin acusador particular. Actúa sólo en la acusación el Ministerio Fiscal. Una vez obtenidas las anotaciones de embargo, que garantizan las posibles responsabilidades del encausado, nadie se vuelve a acordar más de ellas. Si sólo actúa el Fiscal, porque no puede estar pendiente de las caducidades de anotaciones en todas las causas, y si hay acusador particular, nada de extraño tiene que también se olvide de tales caducidades, atento a las preocupaciones de la parte sustantiva del proceso.

La causa sigue sus trámites, y, si no es de urgencia, bien puede durar más de cuatro años, apurando sus posibles recursos.

El Registrador se puede encontrar con la petición de cancelación por caducidad, sabiendo por noticias particulares, o sospechando, que no ha recaído aún resolución firme en el proceso. El que escribe, al menos, conoce algún caso concreto y, por cierto, de causa muy importante, en la cual las responsabilidades y el embargo consiguiente se calcularon en millones.

No se dudó, en tal caso, al aplicar la Ley. No tembló la mano al firmar la cancelación, pero quedó en el ánimo como una especie de preocupación: algo allí fallaba.

Y es que, repetimos, el plazo de cuatro años es corto para las anotaciones judiciales y la prórroga única de otros cuatro también (la Dirección no tuvo más remedio que reconocer que la prórroga era única, en resolución de 7 de marzo de 1957 y en la de 16 de marzo de 1959).

a') *La reforma de 1959.*

La práctica y algún comentarista (12) pusieron de relieve tan anómalos efectos. Por ello, el Decreto de 17 de marzo de 1959, reformador de algunos artículos del Reglamento Hipotecario, saliendo de su cometido y haciendo pinitos de Ley, añade un párrafo al artículo 199, que dice: «Las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento, en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas.

¿Juicio que ha merecido esta reforma? LA RICA opina que este nuevo precepto ha de obtener una crítica muy favorable en los medios forenses (13). Roca (14) entiende que si se hubiese adoptado la fórmula de permitir segundas y ulteriores prórrogas, por cuatro años cada una, la reforma hubiese sido más racional. Con esta fórmula no sólo no hubiera sido tan importante la corrección de la Ley Hipotecaria en su artículo 86, sino que, además, no habría quedado tan mal parada la *ratio* que motivó la redacción de ese artículo en la reforma de 1944.

Nosotros, en este punto, y en resumen, nos atrevemos a afirmar:

a) Que el plazo de cuatro años de duración, como queda expresado, es corto.

Lo que interesa es que la anotación no se eternice en los libros, que llegue un día en que caduque, en el que se pueda cancelar sin trámites ni complicaciones. Pero el plazo de duración debe ser lo suficientemente amplio para que no queden sin protección los intereses que se trata de garantizar.

b) Que para las anotaciones prorrogadas se acabó la caducidad propiamente dicha. ¿Quién se acordará de traer al Registro, después de varios años de pleito, la resolución definitiva, firme, necesaria para cancelar por caducidad?

---

(12) Véase LA RICA en el trabajo ya expresado. En él relata cómo se puede alargar años, con mala fe, un proceso civil. Y aun se olvidó de que dicho proceso se puede paralizar por una querrela montada sobre supuestos hechos delictivos. Aunque se sobresea el procedimiento penal o no se llegue a la condena, la paralización del proceso civil es muy difícil de evitar.

(13) *Comentarios a la reforma del Reglamento Hipotecario*, pág. 141.

(14) *Suplemento al Derecho Hipotecario*, pág. 139.

Desde luego, en la práctica, pasados los años, será mucho más fácil obtener esa resolución que conseguir mandamiento de cancelación; pero también presentará sus dificultades. Mucho nos tememos que volvamos a tener panteón de anotaciones muertas.

Con tiempo, con demasiada anticipación tal vez, rechazamos la acusación que se pueda hacer a los Registradores de aficionados al panteón.

*B) Las timideces de la legislación en materia de cancelación por caducidad.*

Vamos a ver lo que hemos llamado timideces de la Ley en esta materia de caducidad y limpieza jurídica de los archivos.

*a) Los retractos convencionales.*

Empecemos por los retractos convencionales.

Creemos que los modernos Reglamentos Hipotecarios han hecho todo lo posible por dificultar la aplicación de la caducidad al exigir una documentación, en muchos casos difícil de conseguir, en otros, imposible; en todos molesta y costosa; y han significado un retroceso respecto de su antecedente legislativo.

Decía el artículo 154 del Reglamento Hipotecario de 1915 que para extender la nota que previene el artículo 16 de la Ley en los casos de venta con pacto de retro, bastará que, transcurridos los ocho días siguientes al término estipulado para la retroventa y no existiendo en el Registro asiento alguno que indique la resolución, rescisión o modificación del contrato de venta, se haga la conveniente reclamación al Registrador por el interesado o su mandatario, presentando al efecto el título que produjo la inscripción, aunque no sea la misma copia inscrita.

Por más que meditemos, no hallaremos la razón de tal exigencia, aunque sea matizada o dulcificada con esa facilidad de otra copia, otorgada por el actual Reglamento. ¿No es éste un caso típico, representativo, de caducidad? ¿No hemos quedado en el automatismo de la extinción del Derecho, pasado el plazo y esos ocho días que se añaden para dar lugar a que llegue al Registro «cualquiera modificación de última hora», en frase de MORELL? ¿Qué

razón histórica, científica o práctica abona esa exigencia? Se nos dirá que la necesidad de materializar en un documento la petición de cancelación para presentar en el Diario, etc. Y qué, ¿no es lo propio del caso, una solicitud?

Se pudo, incluso, mantener la redacción actual y añadir: «o solicitud del interesado en la cancelación».

Pero hay más. Cuando acudimos a examinar los precedentes legales, esa sinrazón de la petición del documento toma más relieve.

Resulta que el inmediato precedente de los artículos reglamentarios que comentamos está en la Real Orden de 27 de septiembre de 1867, y esta Orden no exigía documento alguno; sólo pedía que el interesado o un testigo, a su ruego, firmase la nota cancelatoria. Aun a trueque de ser extenso, vamos a copiar la Real Orden, porque merece la pena. Dice así: «Visto el expediente instruido a instancia de don Antonio Sánchez Arcilla, solicitando se declare que inscrito en el Registro de la Propiedad un contrato de venta de bienes inmuebles con el pacto de retroventa, y habiendo transcurrido el término prefijado para ésta, puede ponerse la nota marginal prevenida en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, sin necesidad de presentarse documento alguno que acredite haberse consumado la adquisición del derecho del comprador; y, Considerando: Que la resolución, rescisión o modificación de los contratos de esa clase ha de hacerse constar en el Registro por una nueva inscripción, y no existiendo ésta, debe presumirse que por haber expirado el plazo que se fijó para la retroventa se ha consumado la adquisición del derecho del comprador, por lo cual no es necesario que para ponerse la nota expresada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria se presente documento alguno; Considerando: Que los Registradores sólo deben poner la nota de que se trata cuando la reclame el interesado, por lo que conviene adoptar un medio sencillo y nada costoso a fin de que conste haberse hecho debidamente la reclamación, lo cual se consigue firmando dicha nota la persona que lo hubiese así reclamado, la Reina, de conformidad con lo propuesto por V. I. se ha servido declarar que para ponerse la nota prevenida en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, bastará que transcurrido el término estipulado para la retroventa, y no existiendo en el Registro asiento alguno que indique la resolución, rescisión o modificación del contrato de venta, se haga verbalmente la conveniente reclamación al Re-

gistrador por el interesado o su mandatario, debiendo firmar la misma nota con el Registrador el reclamante, y si no supiere, un testigo a su ruego. Lo que de Real Orden, etc. Mádrid, 27 de septiembre de 1867. Roncali».

¡Qué sencillo y qué jurídico, y qué bien interpretada la caducidad que tanto se trae y se lleva en tratados y monografías de Derecho civil!

Si se le añade que puede también pedirse la cancelación por instancia de quien tenga interés legítimo en ella, quedaría, creo, perfecto.

No se nos diga que el asunto es intrascendente o que es fácil de presentar el título constitutivo de la transmisión. Nos adelantamos a esa posible réplica, y duplicamos:

a) Que en los Registros hay muchos antiguos retractos convencionales extinguidos y no cancelados. Se pactaron hace treinta, cuarenta, cincuenta o sesenta años, por breve plazo, y hace, por consiguiente, muchísimos años que están sin contenido.

b) Que los primeros titulares adquirentes de las fincas con el retracto, seguros de su compra por extinción del plazo retractual, no se preocuparon en su día de cancelar con la presentación del título adquisitivo, cosa que les hubiera sido fácil.

c) Que la finca se ha venido transmitiendo por herencia, unas veces; por compra, otras, y en el Registro se ha ido arrastrando, claro está, el pacto de retro caducado, pero no cancelado.

d) Que ahora, cuando el titular actual tiene necesidad apremiante de cancelar derecho tan vacío de contenido, necesidad derivada de una venta con comprador escrupuloso, de una hipoteca con el Banco Hipotecario, por ejemplo, etc., se le pide el título donde se pactó la retroventa, antiquísimo, que no tiene.

e) Que cuando está dispuesto a todos los sacrificios y a obtener otra copia, resulta que, en muchos casos, no puede, porque el protocolo notarial se destruyó en la revolución de 1936 o en la guerra. En el mejor de los casos, se le originan no pocos gastos, dilaciones y molestias hasta conseguirlo.

Lós perjuicios no son sólo para el titular, son también para el prestigio del Registrador y del Registro. Es lógico que nunca pueda comprender el infeliz la causa de que se le encamine por tan espi-

nosa senda para cancelar un pacto de retro convenido en el año 1901, pongamos, por ejemplo, por el abuelo de su transmitente y extinguido en el 1903.

El Registrador, por su parte, no tiene más que dos soluciones: o infringir abierta, descaradamente, el artículo 177 del Reglamento Hipotecario y cancelar sin más trámites, o señalar ese espinoso camino que no conduce a nada razonable.

Estimamos que es urgente la modificación del tan citado artículo 177 del Reglamento Hipotecario. Podría añadirse, sencillamente, cuatro palabras que dijeran: «o solicitud de persona que tenga interés legítimo en la cancelación».

#### b) *Los arrendamientos inscritos.*

Entre los derechos de carácter temporal que con más frecuencia aparecen inscritos, se encuentran los arrendamientos.

No nos vamos a referir a la inscripción en el libro especial creado por la Legislación de Arrendamientos Rústicos, cuya cancelación, una vez transcurrido el plazo pactado, no ofrece duda, según el artículo 63, caso 3.º, de la Ley de 15 de marzo de 1935. Por cierto que el Reglamento vigente de Arrendamientos Rústicos, Decreto de 19 de abril de 1959, al desarrollar en su artículo 73 aquel precepto legal, omite en los supuestos para cancelar, el del transcurso del plazo; y en los títulos suficientes para cancelar (art. 75) también lo omite; a diferencia del artículo 41 del Reglamento de 17 de abril de 1935, que entre los títulos suficientes para cancelar incluía «solicitud escrita del arrendador en los casos de terminación de plazo o prórroga», sin que se haya hecho constar en el libro especial.

Es significativa esta omisión, mas entendemos que no hay que alarmarse. Haya sido olvido o haya sido omisión deliberada de los autores del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, lo cierto es que la Ley está clara, y que si no tiene desarrollo reglamentario en ese punto, habrá que entender que no lo necesita.

No nos referimos, repetimos, a esos arrendamientos. Nos referimos a los inscritos conforme al número 5.º del artículo 2.º de la Ley Hipotecaria.

No se piense que son muy raras estas inscripciones. En el Re-

gistro que servimos (15) son frecuentes las inscripciones de arrendamiento del aprovechamiento de corcho de las dehesas, pactados por treinta años, a últimos del pasado siglo o principios del presente. El plazo es largo por la naturaleza del aprovechamiento, pues el corcho se saca cada nueve años.

Por lo que se deduce de los asientos registrales, hace cincuenta o sesenta años, los industriales del corcho se aseguraban la materia prima mediante un contrato de arrendamiento con plazo de treinta años o análogo, como queda dicho. Sabían hacer las cosas bien y buscaban seguridad. Otorgaban escritura pública, que inscribían en el Registro.

Tales arrendamientos y otros que habrá análogos en otras regiones, cuyas inscripciones ocupan, a veces, varios folios, están extinguidos de derecho y de hecho. Con frecuencia se solicita al Registrador su cancelación.

¿Solución? No dudamos en afirmar que son asientos cancelables, a tenor de lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Así lo entendió la Dirección de los Registros en antiguas resoluciones de 5 de diciembre de 1900, 13 de agosto de 1908 y 30 de noviembre de 1900.

¿Trámite? El artículo 174 del Reglamento Hipotecario nos contesta: «La misma escritura pública en cuya virtud se haya hecho la inscripción será título suficiente para cancelarla, si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido.

¿Y dónde está esa escritura de hace cincuenta o sesenta años?

Damos aquí por reproducido todo lo que hemos expuesto al ocuparnos de los retractos convencionales. En la mayoría de los casos es imposible, difícil o costoso hallar esa escritura.

¿Soluciones que se arbitran en la práctica? La necesidad inventa fórmulas más o menos razonables. A falta de la escritura se aconseja obtener un certificado del propio Registro para presentarlo como «título suficiente», solución a nuestro juicio rechazable; hay también quien cancela sin más, puesto que lo fundamental, el derecho, está extinguido, y quien no cancela si no se cumple debidamente ese artículo 174.

---

(15) De La Carolina.

Es muy interesante a este respecto la resolución de la Dirección de los Registros de 24 de marzo de 1919. Estimó que una instancia era documento suficiente para cancelar un arrendamiento inscrito (al menos la nota que se recurrió constaba en una instancia que se presentó al Registrador). La Dirección razonó así: «Considerando en cuanto a la cancelación de la inscripción de arrendamiento que el excepcional trato de derecho real concedido al mismo por nuestra Ley Hipotecaria no puede extenderse ilimitadamente después de transcurrido el tiempo fijado en el contrato, cuando de los términos de la inscripción no se deduzca directamente la posibilidad de que el plazo se prorrogue con fuerza real, y mucho menos si se tiene en cuenta que en nuestra técnica hipotecaria el usufructo, derecho real indiscutible de mayor densidad y características más tradicionales, se cancela mediante la prueba auténtica de su extinción por el transcurso del tiempo o causa análoga».

Sobre la base de esta doctrina puede inclinarse un Registrador a cancelar extinguidos arrendamientos, mediante instancia; nosotros no vemos inconveniente en ello. Pero convengamos en que los redactores de las últimas reformas del Reglamento Hipotecario han perdido una preciosa ocasión de aclarar este punto y de incorporar a las normas reglamentarias la doctrina de la Dirección.

*c) Los precios aplazados en los contratos de compraventa.*

Después de la reforma de 1944 la cuestión, a nuestro juicio, de los precios aplazados ha quedado clara. El artículo 11 de la Ley Hipotecaria es terminante.

FLORES DE QUIÑONES, GONZÁLEZ PALOMINO (véanse los trabajos citados) y el mismo SANZ hubieran preferido que ni se hablase de la forma del pago del precio en las inscripciones. GONZÁLEZ PALOMINO teme que el adquirente de una finca que arrastre un precio aplazado posterior a la reforma, no garantizado en forma «real», en la forma prevenida en el artículo 11, pueda no ser estimado tercero de buena fe, ya que el Registro publica el aplazamiento.

Sinceramente estimamos infundado el temor. Ese adquirente tiene buena fe «oficial», buena fe «legal». Si nada menos que una



Ley, la Ley propia del tráfico inmobiliario, le dice que no le perjudicará la constancia del aplazamiento, ¿qué más seguridad quiere? ¿Qué más buena fe puede existir? El artículo 37 de la misma Ley, número 4, b), por si fuera poco, viene a reforzar esa buena fe cuando dice que el simple conocimiento de haberse aplazado el pago del precio no implicará, por si solo, complicidad en el fraude.

La resolución de la Dirección de 30 de abril de 1958 así lo entiende.

Es cierto que alguien puede no estimarlo así y demandar la resolución del contrato de venta, por falta de pago del precio, al comprador y al tercero que haya podido adquirir la finca. De una demanda temeraria nadie está libre.

Los aplazamientos de precio no asegurados especialmente no se indicarán en la inscripción, dice el artículo 51 del vigente Reglamento Hipotecario, regla 7.ª. El artículo 10 de la Ley prescribe que se haga constar la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago. Para armonizar tales preceptos, en su aplicación práctica, nosotros empleamos en la inscripción ésta o parecida fórmula: «... por precio de 10.000 pesetas pagadas 5.000 al contado, y quedando aplazado el pago de las otras 5.000 en condiciones que no se transcriben por carecer de trascendencia de carácter real».

Es frecuente el caso de que, a pesar de esa carencia de efectos reales del precio aplazado no garantizado especialmente, se presente al Registro el documento notarial de pago del tan repetido precio. Nada impide que se extienda la nota de pago prevenida en el artículo 58 del Reglamento, aunque no tenga los efectos importantes que tiene la misma nota cuando se trata de pago de precio aplazado garantizado especialmente. Nada pierde el Registro con que conste el cumplimiento de una obligación.

El precio aplazado antes de la reforma de 1944.

No vamos a resumir aquí todo ni parte de lo que se ha escrito y discutido acerca de los efectos reales del aplazamiento. Baste decir que la doctrina más autorizada ha entendido que tenía trascendencia de carácter real contra terceros adquirentes, y por eso, como dice SANZ, los particulares consideraban el precio aplazado como una carga más que debía tomarse en consideración al contratar sobre la finca.

No era una mención propiamente dicha, era una condición

especial del contrato, como reconoció la resolución de 17 de enero de 1933.

El problema práctico más agudo, más importante en relación con el tema que nos ocupa es el siguiente: ¿Tiene el artículo 11 de la Ley efecto retroactivo? ¿Los antiguos aplazamientos de pago siguen teniendo efectos de trascendencia real? ¿Deben seguirse estimando como cargas en el sentido amplio de este concepto?

Más concretamente: ¿qué hacemos con ellos los Registradores? ¿Los ignoramos? ¿Los cancelamos? ¿Los seguimos considerando asimilados a cargas?

Son interrogantes que se abren cada día, que se presentan con bastante frecuencia ante el Registrador, y que la reforma hipotecaria no ha querido resolver.

Roca lamenta la falta de una regla que diera efectos retroactivos a los preceptos de la reforma hipotecaria, que, como atinentes a la propiedad inmobiliaria, son de acusado interés público. No faltará quien nos tache de empíricos, quien alegue, invocando incluso esa resolución de 1933, que tales precios aplazados deben cancelarse como derecho personal. Lo cierto es que antes de la reforma la cuestión de los precios aplazados sin garantía especial era, en el Derecho registral, una cuestión oscura, y la misma oscuridad sigue teniendo.

Ello origina dudas, interpretaciones distintas y diversas prácticas. Es lógico y explicable que cuando un Registrador se enfrenta con un precio aplazado de importancia, no garantizado especialmente y en asiento relativamente moderno, anterior a la reforma, no se atreva a tenerlo por cancelado y lo arrastre como especie de carga. Llegado el caso que, a veces llega, no es fácil defenderse con teorías más o menos discutibles y aceptadas.

Después de la resolución de 30 de abril de 1958, no hay duda de que no deben cancelarse.

El problema no tenía más remedio que llegar a la Dirección a través de un recurso. Y, efectivamente, llegó, y la Dirección, en la tan referida resolución de 30 de abril de 1958, falla: Que no hay precepto que dé efecto retroactivo a las disposiciones transitorias de la Ley Hipotecaria; que por ello debe aplicarse el artículo 3.º del Código civil (el principio general de la no retroactividad); que el aplazamiento de pago no es una mención en

sentido técnico, sino una circunstancia que forma parte del contenido del negocio inscribible; por todo lo cual confirmó la nota del Registrador que se había negado a cancelar un precio aplazado anterior a la reforma, no garantizado especialmente.

El legislador dejó pasar, en las últimas reformas, una buena oportunidad de solucionar esta cuestión. Es de esperar que se ocupe de ella en un futuro próximo, y conceda efectos retroactivos al contenido del artículo 11 de la Ley.

¿Y qué decir del contrasentido que puede darse en los precios aplazados antiguos (anteriores a la reforma) garantizados con hipoteca?

Muy bien la hipoteca puede ser cancelable y cancelada por aplicación de la tercera disposición transitoria de la Ley Hipotecaria (ha podido transcurrir más de treinta años desde que el precio debió pagarse, como hemos visto en la práctica en muchos casos), y el precio aplazado, ¿seguirá «vivo», como posible causa de resolución? Después de cancelada la hipoteca, ¿seguirá la «carga» del aplazamiento? ¿Es esto lógico?

#### d) *Hipotecas caducadas.*

La tercera disposición transitoria de la Ley Hipotecaria—caducidad de las inscripciones de hipoteca—es clara, es práctica y tiene un indiscutible fundamento lógico y jurídico.

Pero existen otras muchas inscripciones de hipoteca, muy antiguas, que no contienen «fecha del vencimiento del crédito». La claridad y limpieza jurídica de los libros registrales está pidiendo a voces que se las expulse de los mismos.

Son las hipotecas de seguridad, y aquellas, las menos, en las que no consta la fecha del vencimiento del préstamo.

Cualquiera que esté un poco familiarizado con nuestros archivos, habrá podido ver inscripciones muy antiguas, muchas en los libros de hipotecas por orden de fechas, que están completamente vigentes y perfectamente conservados en algunos Registros de la Propiedad; inscripciones de hipoteca de sesenta o más años, en garantía de contratos de venta no inscritos; o en garantía de arrendamientos; o para responder un comerciante de los géneros que recibiera, por tiempo ilimitado; o para asegurar los rédi-

tos de un censo; o la congrua sustentación de un clérigo; o la de un militar que pretendía contraer matrimonio; o para garantizar el cargo de recaudador de algunos arbitrios, o de algunas contribuciones; o para responder del cargo de tutor o de administrador, etc.

Alguna hemos visto, por excepción, muy antigua, en garantía de un préstamo, y en ella no se consignaba ni plazo del mismo, ni fecha para su devolución.

El Registrador, con espíritu de servicio, toma la pluma para dar jurídica y cumplida sepultura a estos asientos momificados, y la verdad es que no encuentra fórmula a mano.

Tiene que acudir a la analogía y contar los treinta años, por ejemplo, desde la defunción de la persona cuya gestión se aseguraba con la hipoteca, si es que se puede obtener su certificación de defunción.

Tiene que excederse de sus facultades y salir por donde Dios le da a entender, para no estimar como vigentes cargas evidentemente muertas, inscripciones de hipoteca cuya sola lectura produce, como la contemplación de las viejas modas, un gesto de sonrisa. El Registrador comprende que, por su propio prestigio, no puede certificar que tales petrificados asientos tienen virtualidad. Pero busca los preceptos que autoricen la cancelación y no los encuentra.

Es muy interesante a este respecto, la resolución de la Dirección de los Registros de 9 de mayo de 1959. Entendió que debía cancelarse, por caducidad, una hipoteca constituida en garantía de pago de una póliza de crédito personal y de letras de cambio.

Contó el plazo de treinta años señalado en la tercera disposición transitoria de la Ley, a partir del vencimiento de los créditos, cuya minuciosa relación constaba en la escritura de constitución de hipoteca y constaría en la inscripción.

Estimamos ajustada a la Ley, la resolución; con cierto fondo de interpretación generosa de las disposiciones que regulan la caducidad; generosidad necesaria para que la reforma no se frustre.

Es evidente que tales disposiciones cancelatorias de hipotecas caducadas están pidiendo más amplio desarrollo.

e) *Actos y contratos sin licencia marital.*

Conforme al artículo 94 del Reglamento Hipotecario, son inscribibles los actos y contratos causados por mujer casada sin licencia del marido, pero el Registrador hará constar en la inscripción la falta de esa licencia.

Esa advertencia equivale a proclamar una posible causa de resolución. Generalmente, se va arrastrando en sucesivos asientos, y con el tiempo puede muy bien decirse que entra en el clásico panteón de cargas muertas.

La última reforma reglamentaria quiere dar facilidad para su cancelación y añadió un segundo párrafo al artículo 94, que dice: «En este último caso, a efectos del artículo 1.301 del Código civil, y salvo que exista obstáculo registral, podrá hacerse constar, a solicitud de cualquier interesado, por nota marginal, que han transcurrido cuatro años desde la disolución del matrimonio, mediante documento que lo acredite».

¡Qué sabor de Derecho civil puro tiene este segundo párrafo!

Cualquier Registrador que se enfrenta con él y con una inscripción que tiene esa reserva, ya muy antigua, aunque tenga en su mano el documento acreditativo de la disolución del matrimonio, por ejemplo, la partida de defunción de la esposa, se pregunta: ¿Después de esta nota queda totalmente cancelada, enterada para siempre, a efectos registrales e inmobiliarios esa causa de resolución? ¿La doy en un certificado de cargas, como carga vigente y después copio la nota, o entiendo que no debe en manera alguna constar en el certificado?

El Registrador va a resolver sus dudas a los comentaristas, y resulta que LA RICA se plantea exactamente la misma pregunta (pág. 91), y añade que hubiera sido preferible que el Reglamento dijese y ordenase la cancelación. ¡Y tan preferible! Después añade: Que transcurrido el plazo de cuatro años, es indudable que queda incumplida la causa resolutoria y que no se debe seguir arrastrando como carga; opinión de gran autoridad por venir de quien viene, pero que después de la propia interrogación que el mismo autor se plantea, la encontramos sustentada en cimientos vacilantes.

El ya clásico Roca (pág. 20 del Suplemento) sale del paso con

el siguiente prudentísimo comentario: «Parece que a los efectos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria esta nota marginal hace desaparecer la causa de nulidad consignada claramente en el Registro».

Y decimos, ¿qué necesidad había de los «parece», de las interrogaciones y de las dudas? ¿No hubiera sido mucho más «registral», más de Derecho Inmobiliario, más claro, en una palabra, haber expresado que quedaba cancelada esa alusión, reserva, mención o como quiera que se llame?

Terminamos haciendo constar que el criterio de interpretación generosa de la jurisprudencia hipotecaria moderna, antes aludido, se advierte también en las resoluciones de 7 de julio de 1949, 29 de marzo de 1955, 16 marzo de 1959 y 30 de mayo de 1961, criterio que debe servirnos de orientación a los Registradores.

### C) *Aspecto fiscal.*

En cuanto al aspecto fiscal de las cancelaciones por caducidad, hemos de recordar:

a) Que la citada resolución de 16 de marzo de 1959, refiriéndose a la cancelación por caducidad de anotaciones preventivas, dice en su último Considerando: Que las cancelaciones por caducidad originadas en virtud de lo dispuesto en el artículo 355 del Reglamento no exigen previo examen del Liquidador del Impuesto de Derechos Reales, por que de la legislación vigente se desprende que afecta (se refiere a dicho examen), únicamente, a todos los actos que entrañen una transmisión de bienes, y no a los que constituyen simples pretensiones carentes de contenido patrimonial.

b) Que hemos de agradecer al Reglamento del Impuesto de Derechos Reales, el apartado 4.º del artículo 13 (novedad del vigente Reglamento), porque exceptúa del pago del impuesto «las cancelaciones de hipoteca, determinantes de la cancelación de inscripciones que se practiquen en el Registro de la Propiedad en cumplimiento de las disposiciones transitorias de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 y artículo 355 de su Reglamento».

D) *Resumen.*

Todas las anteriores consideraciones se encierran en dos:

1.<sup>a</sup> Que los Registradores han de cumplir las leyes y reglamentos. Por consecuencia, si éstos no regularon o regulan ampliamente la cancelación de cargas caducadas, no pueden inventar las normas, aunque sufra—y conste que sufre—su deseo de servir a la realidad jurídica y a la institución del Registro.

2.<sup>a</sup> Que las disposiciones sobre cancelación de cargas caducadas (empleando la palabra cargas en su más amplio concepto) deben completarse, perfeccionarse y ampliarse.

Si alguna idea de las expuestas fuera útil para ello, quedaria honrada la pluma que ha escrito estas líneas.

BARTOLOMÉ MENCHÉN BENÍTEZ,

Registrador de la Propiedad.

## La falsedad y la fe pública registral

Mucho se ha hablado sobre la cuestión de si el Registro protege al adquirente, de quien a su vez había adquirido con título nulo por falsedad delictiva; cuestión planteada en los albores de la Ley Hipotecaria, por CARDELLACH, si bien no del todo correctamente, pues consideraba tercero protegido al que había intervenido en el contrato falso, y con mala fe, delictivamente, con aplicación literal del primitivo texto del artículo 34. Numerosos contradictores surgieron *incontinenti*, GÓMEZ DE LA SERNA entre ellos, sin achacar a la tesis y ejemplo de CARDELLACH el defecto apuntado, aduciendo argumentos extraídos del texto de dicho precepto y otros asentados en la estricta justicia y aun en el orden moral, y en la finalidad de la Ley. En la impugnación de GÓMEZ DE LA SERNA brillan por extenso.

Lejos de reducir a CARDELLACH sus adversarios, mantenía que la estabilidad del derecho de propiedad era la base de la Ley Hipotecaria, pero no de la propiedad primaria, de la que descansa en el derecho natural (éstas eran sus palabras), sino de la propiedad de los terceros adquirentes, y así al tercero no le puede perjudicar nada, absolutamente nada, que no conste clara y explícitamente del Registro, seguía diciendo. Interpretación clarividente de nuestro recién formulado Derecho inmobiliario, si se entiende por tercero el que lo es, el que ha ido concretando la doctrina y ahora define el artículo mencionado.

Tras la memorable controversia inicial, al correr de los años, ha



continuado la discordia entre las dos tendencias con su respectiva razón de ser, es decir, según se tuviera por norte el asegurar la propiedad conseguida (GÓMEZ DE LA SERNA) o el asegurar el seguimiento de una propiedad nueva (CARDELLACH).

En tan capital extremo, la Ley vigente, puesto su pensamiento en la primitiva—nuestro espejo hipotecario—, ha restablecido la pureza del sistema, suprimiendo lo añadido en 1869, las notificaciones, enmienda a lo que era una desviación de la interpretación, y los artículos 97 y 99 exactos, aunque superfluos en el texto de 1861, y con la misma torsión aludida en el de 1869; y ha simplificado con frase total la determinación de las causas de nulidad del título del transferente sin trascendencia en perjuicio de tercero: las que no consten en el Registro, palabras clave de 1861. Empero, remachando, el artículo 40 trae cita expresa de la falsedad como causa de nulidad sin repercusión para el tercero.

SANZ explica este enderezamiento del sistema y exclama «con la Ley nueva la falsedad de títulos anteriormente registrados no puede ser invocada contra el posterior adquirente registral protegido por la fe pública». En análogos términos se manifestaban ROCA SASTRE y LA RICA.

Vista la Ley, era de esperar se reconociera amparaba a todo tercero adornado de los requisitos que lo describen, mas lo cierto es que después de 1944 voces ilustres se han dejado oír contra aquella amplia protección de los libros. En dos sentidos.

La encontraron injusta PELAYO HORE y LACRUZ BERDEJO; ambos en derecho constituyente, ninguno de los dos dudaba cuál era la solución acogida por el derecho positivo. Otro autor, NÚÑEZ LAGOS, expone el derecho positivo entendiendo el valor de la fe pública en relación con el documento falso antecedente, de modo opuesto al de los tres autores citados conformes y al de los dos críticos disconformes.

En el fondo del conjunto discrepante de CARDELLACH, tanto de sus contemporáneos a quienes les cupo en suerte el arduo quehacer de interpretar y aplicar una Ley traída por aires de fuera, sin precedentes ni raíces en el derecho histórico, como de los posteriores pertrechados con la ciencia elaborada durante un siglo, parece palpar la idea o principio del Fuero Juzgo, característico, según FEDERICO DE CASTRO, de toda nuestra legislación, la «subor-

dinación de las conveniencias del tráfico a los dictados de la moral». ¿No le asaltaría por lo mismo a CARDELLACH su duda—decididamente resuelta, eso sí—, tanto más comprensivo en su desmesurada hipótesis y explicaría le viera GÓMEZ DE LA SERNA poco satisfecho de lo dispuesto por la Ley de 1861?

El citado ilustre miembro de la comisión de 1944 pronto se hizo presente en defensa de la Ley, que acerca del particular no la consideraba como modificadora, sino restablecedora del sentido de la fe pública, y como CARDELLACH, identificaba el fundamento de la protección al tercero derivado de un anterior título falso, con el de la institución del Registro, la necesidad de mantener a todo trance la seguridad del tráfico jurídico.

Aparte del fundamento entrañado en el sistema, alegaba SANZ FERNÁNDEZ en su defensa, como paliativo, lo improbable de la falsedad por los obstáculos extrarregistrales y registrales con que tropezaría el documento falso para su creación y para su ingreso posterior en el Registro.

También se hacía fuerte en la necesidad de la tradición, pues sin este elemento, el título, aun inscrito, no es bastante para adquirir la propiedad.

Mejor que en la necesidad de la tradición, tan problemática, exigida por SANZ, puestos a ponderar los escasos riesgos debidos a la falsedad que corre el titular, encontrará amparo el dueño, víctima de un acto criminoso en los resortes impeditivos que brinda la Ley, cuya cita, aunque somera, no huelga. ¿Dónde los ofrece la Hipotecaria?

En el artículo 41, precepto posesional con las defensas difíciles de destruir de que provee a los poseedores incluso contra los verdaderos terceros hipotecarios, pues en la mayor parte de los casos, en los corrientes y normales, el dueño suplantado en la titularidad obrante en los libros podrá contrarrestar las acciones reales ejercitadas con arreglo a aquel artículo nuevo, valiéndose de su condición de poseedor adquirente del titular anterior, dueño a la sazón; o basándose en la prescripción ya concluida o en curso (artículo 36).

No sólo en esos dos supuestos salva el artículo 41 de una pseudo-reivindicación rápida; puede aplicarse la causa tercera si se entiende subsiste a estos efectos la inscripción del titular despo-

jado, como en defensa de éste se interpretaba por buen número de comentaristas el artículo 34 primitivo.

Todavía hay más, sobre o por encima de la Ley especial, contra el tercero hipotecario, a juicio de notables autores; hasta del Código civil (art. 446) puede echar mano el propietario poseedor privado de la última inscripción, víctima de una falsificación, y así, en dictamen de VALLET DE GOYTISOLO (R. D. P. del año 1947), «si existe un poseedor en concepto de dueño distinto del titular registral, quien de este último adquiera no estará protegido por el artículo 34 de la repetida Ley».

Hemos apuntado lo contenido en los dos párrafos anteriores, en prueba de ser los antiguos titulares normales, en conexión con el Derecho civil atribuyéndoles la cualidad de poseedores cuando lo son de hecho, e incluso, quizá los ajenos al Registro, entes jurídicos que gozan de una firme posición defensiva, susceptible de convertirse en inexpugnable, en el albur del caso examinado.

Cuando parecía general e indiviso el asenso de la doctrina al respecto, esto es, en el sentido de no constituir una excepción al artículo 34 el antiguo problema surgido de la falsedad del título-escudo del tercero, NÚÑEZ LAGOS adopta una actitud en absoluto opuesta, enunciada original y radicalmente esta su opinión, mas sin presentar comprobantes y sin dar a conocer el razonamiento de la misma. La fórmula como sabida de todos por axiomática, en las conferencias de Montevideo y Guatemala, años 1956 y 1957, según resumen aparecido en la «Revista de Derecho Notarial», números XVI y XVII, publicación que no es fácil suponer dejara de recoger la importante explicación que se echa de menos.

He aquí las enunciaciones vertidas por tan ilustre autor, reproducidas literalmente por su importancia, aunque todos las conozcan:

«No existe la matriz, pero la inscripción se ha practicado en virtud de (aparente) copia aparentemente autorizada».

«Se comete el delito de falsedad del número 7 del 302 del Código penal. La copia es falsa; y la inscripción igualmente falsa (aunque sin responsabilidad del Registrador) y procede, no sólo su cancelación, sino la de todos los asientos derivados, incluso en perjuicio de tercero del artículo 34. La protección del tercero frente a la falsedad del título inscrito, prevista en los artículos 97 y 99

de la derogada Ley Hipotecaria de 1909, ha desaparecido, injustificadamente, de la vigente Ley».

«Donde hay falsedad no hay fe pública».

«El proceso criminal de falsedad desconoce la existencia de terceros. Los pronunciamientos del fallo se imponen al tercero, aunque se perjudique. Ningún tercero se puede amparar en la comisión de un delito».

Lo copiado pone de manifiesto de un modo indudable la opinión del eminente autor. En los dos últimos párrafos parece invocar algo así como un principio inconcuso y conocido e informador de nuestro derecho. ¿Pero es exacto que las leyes pertinentes estén dictadas a base de que ningún tercero se puede amparar en la comisión de un delito? Cometido por otro, tercero inocente aquél, y no parte en el contrato, por supuesto. Recordemos algunas.

El Derecho inmobiliario, desde su primera redacción hasta la última, ha previsto, con miras a sus fines, la posibilidad de la inscripción de una enajenación, la de en fraude de acreedores, tantas veces realizada con culpa delictiva del *fraudator*, y muy lejos de decretar la nulidad y cancelación de todas las inscripciones derivadas de aquélla, como quiere NÚÑEZ LAGOS, la limita a la obtenida por el tercero de mala fe agravada—cómplice en el fraude—, dejándole sin la protección del Registro, protegiendo, en cambio, a los terceros no cómplices en dicho acto, unas veces delito y las otras casi, casi.

El Código civil (art. 1.295, párrafo 2.º) trata la adquisición por un tercero de cosa mueble o inmueble llegada antes a su transferente por enajenación en fraude de acreedores—llamada la delictiva en Código penal, alzamiento de bienes en perjuicio de los acreedores—, y preceptúa no la pierda aquel segundo adquirente si no procedió de mala fe.

Vemos que la legislación hipotecaria y la civil ignoran lo que el citado conferenciante expositor pretende sea principio o axioma, «ningún tercero se puede amparar en la comisión de un delito», y, por tanto, hay que rechazarlo como tal en derecho positivo.

Otra de las enunciaciones transcritas, «el proceso criminal de falsedad desconoce la existencia de terceros: los pronunciamien-

tos del fallo se imponen al tercero, aunque le perjudiquen», ¿se ajusta a lo dispuesto en el orden penal?

Pues no; el Código penal de esta hora, y los anteriores, recogen lo que constituye un dogma en los procesos criminales, formulado en el de 1944, cuyo artículo 19 dice que toda persona responsable criminalmente de un delito o falta lo es también civilmente; y pasa a determinar la responsabilidad civil, que comprende la restitución de la misma cosa (si es posible), aunque se halle en poder de un tercero y éste la haya adquirido por un medio legal. Pero—y esto es lo que nos interesa y tiene aplicación al presente estudio—a excepción de que el tercero haya adquirido la cosa en la forma y con los requisitos establecidos por las Leyes para hacerla irreivindicable; entonces no, no pierde la cosa este singular tercero, cuyas características las cumple el hipotecario.

Esto último evidencia que la Ley penal piensa y dicta en favor del tercero, de acuerdo con la civil, cuando ésta declara irreivindicable la cosa que adquirió, o dicho de otra manera, la restitución, complemento de la pena en cuanto restablecimiento del derecho violado, quiebra ante la utilidad social, en cuyo beneficio se declaran irreivindicables ciertas públicas adquisiciones, y en consecuencia la propia Ley penal se detiene entonces y respeta al tercero.

Ahora bien, la adquisición por el tercero del artículo 34 es una de las que gozan de la irreivindicabilidad, puesto que ha de ser mantenido en la adquisición, y si ha de mantenerse a otro, al tercero, le es imposible al dueño recobrar la cosa, finalidad ésta de la acción reivindicatoria, acción de condena a devolverla, lo opuesto a conservarla donde estaba. La expresión empleada por la Ley Hipotecaria «será mantenido» equivale a decir es irreivindicable.

El artículo en cuestión establece un caso de irreivindicabilidad, y, por tanto, relacionándolo con el 19 del Código penal, no procede la restitución de la cosa, restitución que en el supuesto de falsedad consistiría en la cancelación de la inscripción del Registro, como decía CASTEJÓN («Revista Jurídica de Cataluña», año 1945), a cuyo parecer tal extensión de la jurisdicción penal es muy conveniente al perjudicado por ventas e hipotecas falsas, pres-

tando así dicho autor la atención debida a la fuerza de la restitución contra el Registro, pero olvidaba tratar a la par de la inversa, de la victoria del Registro contra la restitución, aspecto que encontramos atendido entre los expositores y anotadores del Código penal, hasta con cita de nuestro artículo 34 como uno de los casos en que no cabe la restitución.

Discuten los criminalistas sobre la jurisdicción, acciones y procedimientos conducentes a la efectividad de lo preceptuado en el Código penal en sus artículos 19, 101 y 102. Pero lo preceptuado, preceptuado está: a) el responsable criminalmente lo es también civilmente; b) la responsabilidad civil incluye la restitución; c) procede la restitución, aunque la cosa se halle legalmente en poder de un tercero; d) no ha lugar a la restitución si el tercero adquirió la cosa en la forma y con los requisitos establecidos para hacerla irreivindicable.

Acabamos de ver en el Código penal cómo se retrae ante el tercero hipotecario hasta eximirle de restitución en el proceso de falsedad, pero sin haber podido evitar tan claro ordenamiento la opinión de NÚÑEZ LAGOS, mejor dicho, la interpretación diametralmente opuesta al sentido literal de dicho código que constituye el derecho positivo vigente.

Siendo en Derecho penal la irreivindicabilidad la regla general cuando el tercero ha adquirido la cosa con los requisitos y la forma exigida al efecto, ¿por qué ha inquietado a tantos publicistas hipotecarios la aplicación de dicha regla a su campo? Paradójica conducta la suya. ¿Acaso la prescripción adquisitiva no quita la cosa a su dueño por quien clama, para darla a quien ha contratado y posee? Sin el arbitrio de la usucapión y el de los asientos en unos libros, imposible sería disponer de prueba suficiente del dominio valedera y necesaria para las pacíficas transacciones sobre inmuebles.

ENRIQUE MOLINA Y RAVELLO,  
Notario.

## Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA DEL DERECHO DE RETORNO.—LA SÚPLICA EN LA DEMANDA DE QUE SE DECLARE LA VALIDEZ DEL TÍTULO QUE CONFERÍA AL ACTOR EL DERECHO DE RETORNO A UN LOCAL DE NEGOCIO Y VIVIENDA PERMITE EL ACCESO AL REGISTRO DEL MANDAMIENTO EN QUE SE ORDENA LA ANOTACIÓN DE AQUÉLLA, DADA LA FINALIDAD CAUTELAR DE ÉSTAS DE DEMANDA Y QUE LA JURISPRUDENCIA DEL CENTRO DIRECTIVO, INTERPRETANDO AMPLIAMENTE EL NÚMERO 1 DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY HIPOTECARIA, NO LIMITA SU APLICACIÓN EXCLUSIVAMENTE A LAS ACCIONES DE NATURALEZA REAL, SINO QUE ESTIMA COMPRENDIDOS TAMBIÉN EN ÉL LOS SUPUESTOS EN QUE LA ACCIÓN DEDUCIDA ANTE LOS TRIBUNALES DEBA PRODUCIR EFECTOS SOBRE INMUEBLES INSCRITOS.

*Resolución de 6 de julio de 1962. («B. O.» de 1 de agosto.)*

En documento público otorgado el 15 de diciembre de 1958, ante el Notario don Alfonso de Miguel por don M. R. V., copropietario, y don E. G. T., se hizo constar la renta y superficie de un local de negocio y de dos viviendas sitas en el inmueble de la calle de Alcalá, números 204 y 206 actuales, y se reconoció el derecho de retorno a las fincas citadas. Se interesó en 16 de abril de 1959 del Registro de la Propiedad número 2 la anotación del derecho de retorno, al margen de la inscripción de dominio, que suspendió el Registrador, y recurrida la nota la Dirección General confirmó el auto presidencial denegatorio en 15 de noviembre

de 1960. Demandados los titulares registrales para que se declarase válido el título en que se fundamenta el derecho de retorno, por providencia del Juzgado de Primera Instancia número 5, de 18 de enero de 1961, se decretó la anotación preventiva de la demanda y se libró mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad número 2 de esta capital.

Presentado el anterior mandamiento en el Registro fué devuelto con la nota que literalmente dice: «No admitida la anotación del procedente mandamiento por observar como defecto insubsanable, aunque la demanda—petición primera—se hubiera interpuesto durante la vigencia del asiento de presentación, no sería anotable, puesto que el párrafo 2.º del artículo 66 de la Ley Hipotecaria parte del supuesto de un defecto de fondo o de forma destacado por la nota calificadora, y por ello ajeno a la negativa derivada, como ocurrió en este caso del obstáculo tradicional. La demanda interpuesta tampoco está encuadrada en el número 1.º del artículo 42. Madrid, 6 de marzo de 1961».

Interpuesto recurso, la Dirección, previo informe del Juez de Primera Instancia, que ordenó la anotación (informe razonado y excelente), ratifica el auto del Presidente de la Audiencia, que rechazó la nota del Registrador, mediante la ponderada doctrina siguiente:

Que como consecuencia de la interposición de una demanda de juicio ordinario con súplica de que se declare la validez del título que confería al actor el derecho de retorno a un local de negocio y vivienda, plantea este expediente la cuestión de si el mandamiento que ordena la anotación preventiva correspondiente debe tener acceso al Registro de la Propiedad, al amparo de los números 1 ó 10 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

Que la finalidad cautelar de las anotaciones de demanda es asegurar las resultas de un juicio a fin de que sea posible la ejecución del fallo y no resulte ilusoria la acción entablada, ya que al publicar el asiento la verdadera situación jurídica de la finca evita que entre en juego el principio de fe pública, por dar a conocer a los terceros las posibles causas de resolución o rescisión.

Que interpretado ampliamente el número 1 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, la jurisprudencia de este Centro Directivo no



limita su aplicación exclusivamente a las acciones de naturaleza real, sino que estima comprendidos también en él los supuestos en que la pretensión deducida ante los Tribunales deba producir efectos sobre inmuebles inscritos, como en el presente caso en el que el derecho controvertido deberá anotarse para que afecte a terceros, conforme al artículo 15 del Reglamento Hipotecario, reformado en 1959.

Que sin perjuicio de la reclamación gubernativa que motivó la anterior resolución de este Centro, confirmatoria de la nota, los interesados podrán acudir a los Tribunales para contender entre sí acerca de la validez o nulidad del instrumento público en que se contiene el derecho de retorno discutido, y por ello, el párrafo 2.º del artículo 66 de la Ley Hipotecaria les faculta para instar la anotación de la demanda con diversos efectos, según que se anote durante la vigencia del asiento de presentación o una vez que éste haya caducado.

\* \* \*

Es de obligada lectura para el total conocimiento de antecedentes en este recurso, el de sus precedentes, que motivaron las resoluciones de 4, 12 y 15 de noviembre de 1960, cuyos extractos y nota pueden consultarse en las páginas 540 a 544, año 1961, de esta Revista.

Como en dicha nota y otras a las que en la misma nos referimos expresamos la no constancia de esta «limitación legal» que es el derecho de retorno, propiamente dicho, o sea, cuando no surge de una manera «convencional», siquiera se justifique su publicidad tabular por su falta de *exteriorización*, contra lo que ocurre con el derecho de que dimana, el arrendamiento (cuya constancia libraria no es precisa, y de ahí la paradoja); la no constancia de esta «limitación legal» del derecho de retorno propiamente dicho, repetimos, pese a aquel razonamiento, no sabemos en caso de contienda hasta qué punto sería estimada por los Tribunales, pues, como ha puntualizado Díez-Picazo, «al *protegerse* el interés de los terceros adquirentes se ha barrenado y se ha mermado la eficacia del derecho de retorno. En la LAU el titular de un derecho de retorno puede pretender la efectividad de su derecho contra un tercero adquirente, sin limitación (art. 94 de la Ley de 1956). Ahora esta efectividad sólo es posible si el arrendatario ha cum-

plido la carga de dar a su derecho una determinada publicidad registral. No cabe duda que el artículo 15 del Reglamento Hipotecario modifica el 94 de la LAU. Se plantea, con ello, un problema de jerarquía de fuentes, pues las normas de una Ley son modificadas por las normas de un Decreto».

De ahí nuestro escepticismo, que desde el primer momento expresamos (*Los comentarios de Ramón de la Rica...*, nota 2, página 618, año 1959, esta Revista), respecto a la trascendencia del reflejo registral de este derecho en caso de contienda.

Por otra parte la LAU, al hablar de la suscripción del documento en el que parece se configura el retorno únicamente ha pensado en la hipótesis de un solo arrendador y un solo arrendatario. ¿*Quid*, entonces, como en el caso en cuestión en que hay pluralidad de arrendadores? Díez-Picazo, partiendo de la concepción que de este derecho formula: «Derecho de crédito que con el correlativo deber de prestación forman una obligación que debe ser tomada como «obligación *propter rem*», puesto que la deuda no recae en una persona individualmente determinada, sino sobre la persona que en cada caso sea propietario del inmueble», y manifestando—páginas después—que no se ha estudiado el tema de las obligaciones *propter rem*, que tienen como deudores a una pluralidad de titulares, deduce que debe considerarse como una deuda indivisible y, por tanto, sólo realizable procediendo conjuntamente todos los deudores.

Pero como si dijera MICHON la característica de estas obligaciones es la de gravar la persona en tanto es poseedora de la cosa, pero no como *obligación personal*, y ello es así—y de ahí su diferencia de las *scriptae in rem*—porque la falta de la cosa—o la pérdida fortuita de ella—deja a la *obligatio* sin causa y, por tanto, las extingue (ver en *Anales Academia Matritense del Notariado*, tomo VI, nuestra conferencia sobre *El abandono en la Hipoteca*), encontramos de difícil encaje y encuadramiento este nuevo y llamante derecho de retorno con las viejas obligaciones *propter rem* de que tanto se ha ocupado la doctrina. Hasta es indudablemente paradójico que el nacimiento de las mismas surja de la extinción de la cosa que ha de soportarlas (1). Sin podernos entretener en la

---

(1) Algún sector de la doctrina italiana—DE LUCA Y BARASSI—han querido ver en la obligación de respetar el arrendamiento los terceros adquirentes (siquie-

materia, por lo demás ajena a la finalidad de estas observaciones, si diremos que este peculiar derecho de retorno que tiene su origen en la LAU no es, a nuestro juicio, como desde un principio señalamos (cita expresada a *Los comentarios de Ramón de la Rica*), más que una *limitación legal* accesoria del derecho de que dimana: el arrendamiento, a la que para su efectución o ejercicio se le han impuesto determinados condicionamientos (art. 81), que hasta—según el repetido Díez-Picazo—en ocasiones pueden darse como no precisos, pues si—escribe—el inquilino omite declarar su voluntad de reinstalarse, habrá que interpretar su conducta según que desocupe el local arrendado o continúe en él. La desocupación habrá de ser interpretada, a su juicio, en la duda como voluntad de asumir el derecho de retorno, pues es la decisión de extinguir el arrendamiento la única que debe ser expresa, e incluso documental (cfr. art. 81, 4). La continuación en el local arrendado constituye una oposición a la pretensión del arrendador y da lugar a la acción de lanzamiento. Impuesta judicialmente la desocupación, cabe todavía plantearse el problema de la conservación del derecho de retorno. Puede pensarse que el inejercicio de la facultad de opción acarrea la decadencia del derecho, pero esta solución carece de una base legal cierta, por lo cual hay que admitir, aun en este caso, el derecho de retorno.

Habrà que perdonársenos esta digresión que tiene su explicación tan sólo para justificar nuestra postura de que este derecho

ra, concreta BARASSI, sea un supuesto de ambulatoriedad limitada por la Ley. que sólo alcanza al adquirente a título derivativo) una obligación *propter rem*. Pero esta concepción, a pesar de su aparente firmeza, ha sido rechazada por BALBI.

En primer lugar, porque la norma no dispone una verdadera y propia cesión *ex lege* del contrato de locación; se preocupa más bien de asegurar la continuidad del arrendamiento, no obstante la enajenación de la casa arrendada, es decir, de la eficacia del contrato respecto al adquirente, aunque éste no haya sido parte en él. Esto no entraña que el arrendador, una vez enajenada la cosa, quede liberado de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, sino tan sólo que el arrendatario no puede exigirle el cumplimiento cuando el adquirente de la cosa no cumpla lo que le incumbe. Y, en segundo lugar, porque en las obligaciones *propter rem* el acreedor está facultado para exigir el cumplimiento de cualquiera que se encuentre en cierta posición, independiente de la relación que exista entre esta posición y la de su antecesor. Además, el arrendador y el adquirente de la cosa no pueden liberarse de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento renunciando a sus derechos sobre la cosa arrendada. (HERNÁNDEZ-GIL, Francisco: *Concepto y naturaleza jurídica de las obligaciones «propter rem»*, «Revista de Derecho Privado», págs. 873 y 874, octubre 1962. Como complemento del de Díez-Picazo, debe leerse este excelente y erudito estudio, aunque no estamos conformes con algunas de sus apreciaciones.)

de retorno concedido por la LAU, en tanto esté sometido a su órbita, nada más que como a una *limitación legal* debe tratársele. Huelgan, pues, insistimos, a nuestro juicio, todas las protecciones registrales respecto al mismo, cual sucede, por ejemplo, con los retractos legales.

Otra cosa es el derecho de retorno convencional, o paccionado, que ha venido a consagrar el artículo 15 del Reglamento Hipotecario, para nosotros del tipo de los llamados de *caracterización jurídica*—como el mismo derecho de retraer en la venta con pacto de retro—y que sin duda precisará para perjudicar a terceros de constancia registral, la cual, como en anteriores ocasiones dijimos (en nuestras digresiones sobre los *Comentarios a la reforma del Reglamento Hipotecario*, de nuestros maestros LA RICA y ROCA), no nos explicamos el por qué de su constancia por nota.

Por todo lo cual, y estando aquí a presencia del retorno convencional, fué por lo que en nuestra nota a la resolución de 4 de noviembre de 1960, consideramos inaceptables las afirmaciones del Presidente de la Audiencia en el auto del recurso «de no tener trascendencia la constancia del consentimiento de los condueños en el reconocimiento de tal derecho (el de retorno)» y ventilándose ahora la validez del documento en que tan repetido derecho se configura, estimamos sin la menor vacilación que debe admitirse la medida cautelar de la anotación de demanda, cual reconoce la Dirección, sin que pueda oponerse a ello la sutileza—sin duda ingeniosa—del Registrador cuando afirma «que una cosa es que en torno al número 1.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria distinga la solicitud: que se condene a los demandados a otorgar el documento a que se refiere el artículo 81 de la LAU, susceptible de anotación (¡pero si está extinguido el propio derecho de retorno, ó sea, el legal!), y otra la petición, por ellos no impugnada, de que se les condene a reconocer la validez de dicho documento, *no susceptible de toma de razón*».

Con referencia al último Considerando también encontramos correcta la exégesis que hace nuestro Ilustre Centro del artículo 66 de la Ley Fundamental.

Finalmente, sólo nos resta recomendar la lectura del interesante y docto trabajo del tan citado Díez-Picazo, *Protección registral del derecho de retorno*, en «Anuario de Derecho Civil»,

tomo XIV, fascículo III, para un acabado conocimiento de las múltiples cuestiones que plantea este derecho.

En igual sentido la resolución de 29 de septiembre de 1962, *Boletín Oficial* de 17 de octubre de igual año.

CUALESQUIERA QUE SEAN LOS TÉRMINOS GRAMATICALES EMPLEADOS EN LA REDACCIÓN DE LA CLÁUSULA DE APLAZAMIENTO DE PAGO DEL PRECIO, SIEMPRE QUE RESULTE INEQUÍVOCAMENTE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES DE CONFIGURAR EL IMPAGO COMO CONDICIÓN RESOLUTORIA, PODRÁ INSCRIBIRSE, CONFORME AL ARTÍCULO 11 DE LA LEY HIPOTECARIA, EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, A FIN DE QUE SEA EFICAZ RESPECTO DE TERCEROS.

*Resolución de 27 de septiembre de 1962. («B. O.» de 12 de octubre.)*

Aunque bastaría remitirnos a las resoluciones de 13 y 18 de junio de 1962, y a cuanto sobre ellas dijimos (págs. 697 a 711, número septiembre-octubre de igual año de esta Revista), cómo—contra lo que dice el único Considerando de la presente—los argumentos del Notario en esta recurrente y hasta—salvo en el fondo—del mismo Registrador difieren en mucho de los empleados por los fedatarios en aquellas otras resoluciones, estimamos para un total conocimiento de nuestros posibles lectores, la transcripción íntegra de la actual, pues en esta debatida cuestión *terminológica* o *gramatical* vemos más centrados, por decirlo así, a uno y otro funcionario: Notario y Registrador. Dice así el *Boletín Oficial del Estado*:

Excelentísimo señor: En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Antón, Procurador de los Tribunales, en nombre del Notario don Santiago Pelayo Hore, contra nota puesta por el Registrador de la Propiedad número 2 de Madrid, en escritura de compraventa, pendiente en este Centro en virtud de apelación del Registrador;

Resultando que por escritura formalizada ante el Notario recurrente en fecha 4 de noviembre de 1960, don J. B. S. y don J. C. V. vendieron a don J. G. F. el piso sexto, número 3, de la casa número 9 de la calle de Sancho Dávila, en esta capital, con aplazamiento de parte del precio, consignándose en la cláusula tercera

de la escritura literalmente, «que la falta de pago de dos soluciones consecutivas de la parte aplazada del precio facultará a los vendedores para optar entre exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución de la venta, con derecho a exigir en ambos casos abono de daños y perjuicio. Si los vendedores se decidieran por la resolución, transcurridos que sean treinta días hábiles, a partir del requerimiento de pago hecho al comprador, por medio de acta notarial, sin que de la misma conste haber consignado el pago, dicha acta será título bastante, aun en perjuicio de tercero, para conseguir que el piso objeto de esta venta se inscriba de nuevo a favor de los hoy vendedores, pues a tal fin la referida falta de pago queda pactada expresamente como condición resolutoria de pleno derecho;

Resultando que, presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad, fué puesta la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento, acompañado de sendas copias de las escrituras de mandato, que se contrae, con la excepción que se dirá en el Registro de la Propiedad número 2 de esta capital, tomo 611 del archivo, folio 156, finca 18.609, inscripción tercera. Suspendida la inscripción en cuanto a lo convenido en relación al precio aplazado por observar como falta subsanable el que, si bien conforme a las Resoluciones de 4 de julio de 1919 y 30 de mayo de 1934, la sola estipulación de la resolución de pleno derecho atribuye a la falta de pago el carácter de condición resolutoria expresa, y por ello encuadraba en el segundo término del dilema el párrafo 1.º del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, tal como lo redactó la última reforma, lo cierto es que, a partir de la publicación del texto refundido, dicho dilema pone como condición, posiblemente con error, que a la falta de pago se le dé carácter de condición resolutoria explícita, que ya no es lo mismo que expresa, y que no aparece atribuida por las partes en la escritura. Madrid, 6 de octubre de 1961;

Resultando que contra la anterior calificación se interpuso por el Notario don Santiago Pelayo el correspondiente recurso gubernativo, y alegó que la escritura e incluso el lenguaje legislativo (no el del art. 1.124 del Código civil) se han habituado a designar como condiciones resolutorias no sólo las convenidas por las partes, sino también las establecidas por la Ley; a las primeras las lla-

man «explicitas» o «expresas», y a las segundas, «implícitas o tácitas»; que todo escrúpulo del Registrador número 2 estriba en que no es lo mismo para el Registro condición «expresa» que «explicita»; pero basta consultar cualquier diccionario de la lengua para comprobar que ambas palabras son absolutamente sinónimas, y entrañarían como significado propio el de algo que consta de una manera «pública» y «manifiesta»; que el artículo 11 de la Ley Hipotecaria comienza y termina su párrafo 1.º con las siguientes palabras: La expresión del..., condición resolutoria explicita», pudo el legislador haber llamado a la condición resolutoria «expresa», y lo hubiera hecho a no ser por la elegancia que debe adornar al lenguaje de la Ley, y la reiteración de la «expresión» inicial y el de «expresa» final hubiese sido poco elegante; que las condiciones son explícitas o implícitas, no porque se las designe con uno u otro vocablo, sino porque estén o no estén manifiestamente convenidas en el contrato; que la Ley no se preocupa de estos calificativos, sino que atiende a su naturaleza, de manifiestas o no, y así, por ejemplo, el artículo 1.504 del Código civil, a la condición estipulada expresa no la denomina explícita, y el artículo 59 del Reglamento Hipotecario tampoco se preocupa de calificar la condición de explícita o implícita, sino que lo que exige es, al igual que el 1.504 del Código civil, que la condición se haya estipulado, que sea uno de los pactos que figuren en el contrato; que la condición resolutoria aparece establecida en los párrafos antepenúltimo y penúltimo de la cláusula tercera de la escritura con tal detenimiento y minuciosidad, que resulta incomprensible cómo la calificación registral ha podido suponer que no se trata de una condición explícita, sino tácita; que así resulta de los cajetines del Impuesto de Derechos reales; que a la Oficina Liquidadora de la Abogacía del Estado ni por un momento se le ocurrió que la condición resolutoria pactada en la escritura no mereciese la condición de explícita; que la cuestión es tan clara que se precisa invocar jurisprudencia, no obstante, el recurrente remite a la misma que invoca la calificación registral: las resoluciones de 4 de julio de 1919 y de 30 de mayo de 1934;

Resultando que el Registrador en su informe hace constar que la Ley de 30 de diciembre de 1944, en el artículo 11, llamó a la condición «expresa»; que el recurrente entiende que esa redacción care-

ce de estilo, y se considera más apropiada la redacción del texto refundido, en el que aparece, en el lugar de la última palabra, la que dice «explicita»; que el recurrente tomó la palabra «expresa» por participio pasivo irregular del verbo expresar, sin parar mientes en que el diccionario la define también en función de adjetivo (especificado); que de esta acepción se han valido las resoluciones citadas para distinguirlas por un efecto automático, es decir; que condición resolutoria es el género y condición expresa la especie; que las palabras «condición resolutoria expresa» son un símbolo que lleva implícita la idea de automatismo; que la corrección de estilo no tiene más que dos soluciones gramaticales: sustitución de «expresa» por «automática» o por las de «pleno derecho»; que si seguimos el texto refundido dado en el diccionario, define la palabra «explicita» como lo que está especialmente declarado, y como no todas las condiciones resolutorias explícitas en el Registro tienen efecto automático, quiebra el designio del artículo 11 excluir del 37 la resolución lenta, la del artículo 1.124 del Código civil; que, admitido que la doctrina llama a las condiciones contractuales expresas o explícitas, ¿qué justifica el que la jurisprudencia hipotecaria especifique como condición expresa un asiento cual la anotación de demanda, que, si prospera, tiene por ministerio de la Ley efectos resolutorios? Esta doble aplicación a las condiciones legales y a las contractuales está justificada cuando se las considera como dotadas de fuerza automática;

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó la nota recurrida por estimar que, pactado claramente el carácter de expresa de la condición resolutoria de falta de pago, aquel carácter tiene igual significación que si se hubiese empleado el vocablo «explicita», porque tanto gramaticalmente como en su acepción jurídica, ambos conceptos tienen idéntica significación, y, en consecuencia, los términos empleados en la escritura son bastante para determinar el derecho a la inscripción de tal condición, con las consecuencias derivadas de la misma;

Vistos los artículos 1.114, 1.123, 1.124 y 1.504 del Código civil, 9 y 11 de la Ley Hipotecaria, 59 del Reglamento para su ejecución, la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de enero de 1961 y las resoluciones de 3 de junio de 1961, 13 y 18 de junio de 1962;

Considerando que este expediente plantea la misma cuestión



decidida por las resoluciones de 13 y 18 de junio de 1962, ha sido defendida con idénticos argumentos y se adujeron en apoyo de la pretensión los mismos fundamentos legales, por lo que procede reiterar la doctrina en ella declarada de que, cualesquiera que sean los términos gramaticales empleados en la redacción de la cláusula de aplazamiento de pago del precio siempre que resulte inequívocamente la voluntad de las partes de configurar el impago como condición resolutoria podrá inscribirse, conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria, en el Registro de la Propiedad; a fin de que sea eficaz respecto de terceros,

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

REGISTRO MERCANTIL.—DECLARACIÓN Y ENTREGA DE BUQUE.—CON RESPECTO A LA MISMA ES SUFICIENTE JUSTIFICAR LA EXISTENCIA DE LA INDUSTRIA—DETERMINADOS ASTILLEROS—COMO EMPRESA CONSTRUCTORA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA A LOS EFECTOS DE ENTREGA DE LA OBRA; Y COMO DE LAS DOS MODALIDADES DE ARRENDAMIENTOS DE ESTA CLASE QUE RECONOCE EL ARTÍCULO 1.588 DEL CÓDIGO CIVIL: O SEA, QUE SE CONTRATE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA CONVINIENDO QUE EL QUE LA EJECUTE PONGA SOLAMENTE SU TRABAJO O QUE TAMBIÉN SUMINISTRE LOS MATERIALES, NOS ENCONTRAMOS ANTE EL PRIMER SUPUESTO, NO CABE PLANTEAR CUESTIONES QUE SE DERIVARÍAN DEL SEGUNDO, EN CUANTO A LA NATURALEZA JURÍDICA Y A SU ASIMILACIÓN CON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, PUES LA ENTREGA DEL BUQUE POR LA COMUNIDAD NO SUPONE MÁS QUE EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO PACTADO, SIN QUE HAYA SIDO NUNCA DUEÑA DEL BARCO, Y POR ELLO NO SE TRATA DEL ACTO DE DISPOSICIÓN QUE EXIGIRÍA PARA SU FORMALIZACIÓN EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS CONDUENOS, SINO EL DE SIMPLE EJECUCIÓN, PARA EL QUE DEBE BASTAR LA MAYORÍA ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 398 DEL CÓDIGO CIVIL.

*Resolución de 7 de julio de 1962. («B. O.» de 7 de agosto.)*

En escritura de declaración de propiedad y entrega del buque «Circe», otorgada en 2 de diciembre de 1960 ante el Notario de Vigo don Luis Solano Aza, doña E. P. F., doña L. y don F. G. P. y don A. I. F. declaran que «por encargo verbal de don F. G. P., y para la propiedad del mismo», han construido en sus astilleros

la embarcación inscrita en la Comandancia Militar de Marina de Vigo el mismo año y han recibido de dicho armador el importe de los jornales invertidos en la construcción del casco. Don F. G. P. declara, y doña E. P. y doña L. confirman que «le ha sido entregada la nave aludida» a su satisfacción. Por su parte, don A. I. F. manifiesta que el armador le ha satisfecho los gastos de la montura de equipo propulsor y demás elementos auxiliares, «pues éstos y aquél fueron suministrados por don F. G. P.», y, además, manifiesta don F. G. P. «que por su condición de coproietario de los astilleros de F. G. G. S.» ha aportado «la totalidad de los materiales empleados, así como el equipo propulsor y demás elementos mecánicos auxiliares».

Presentada la citada escritura en el Registro fué objeto de la nota siguiente: «No admitida la inscripción del precedente documento por observarse los siguientes defectos:

1.º Porque no se acredita la existencia de comunidad de bienes con asignación de cuotas indivisas y concretas, ya que los «Astilleros de F. G. G.» no aparecen inventariados en la escritura de partición de bienes de dicho causante, sin que puedan considerarse como ratificadoras las manifestaciones que por otro motivo y en acta notarial hacen los coherederos, teniendo en cuenta que el consentimiento tiene que ajustarse a lo dispuesto en el artículo 1.262 del Código civil.

2.º Porque careciendo las comunidades de bienes de personalidad jurídica para la contratación, se realiza en nombre de «Astilleros F. G. G.» la entrega del buque y los contratos de construcción y traspaso de la construcción.

3.º Porque no se acredita que el contrato de construcción del buque y su traspaso como actos de administración previos a la entrega del buque hayan sido tomados por la mayoría de los interesados en el capital de la comunidad, como exige el artículo 398 del mismo Código. Debe, por tanto, considerarse el buque como producto industrial que corresponde proporcionalmente a los comuneros, conforme a los artículos 354 y 399 del mismo Código civil.

4.º No se acompañan los poderes que según las actas de requerimiento han sido conferidos por los comuneros a don F. G. P. para definir las facultades y limitaciones que puede tener como pro-

pletario y constructor del buque. Y siendo insubsanables los dos primeros defectos, no se extiende anotación preventiva, que no se ha solicitado.

Vigo, 25 de enero de 1962.—El Registrador Mercantil.

Interpuesto recurso, y habiendo desistido del cuarto de los defectos señalados el Registrador, la Dirección revoca los restantes en méritos de la doctrina siguiente:

Que el presupuesto fáctico del presente expediente puede plantearse así:

a) «A. F. G. G. S.», comunidad incidental de bienes—cualesquiera que sea su irregular o no formalización, constitución o situación actual—, procede a la construcción de un buque por encargo particular—en virtud de transmisión de derechos—de uno de los comuneros, don F. G. P., quien aporta la totalidad de los materiales empleados en la construcción del casco, el equipo propulsor y los demás elementos mecánicos auxiliares.

b) Una vez construido el buque, dos de los cinco copropietarios de los mencionados astilleros, que representan más del 50 por 100 de la comunidad, por escritura de 2 de diciembre de 1960, aclarada por otra de 21 de noviembre de 1961, realizan la entrega del mismo al armador expresado, señor G. P., y declaran haber recibido el precio.

Que sobre estas circunstancias, y de otra parte, por haber desistido el Registrador del último defecto, el problema que plantea la nota calificadora se reduce a determinar si para la primera inscripción del buque a nombre del armador propietario en el Registro Mercantil se requiere, con arreglo al artículo 149 del Reglamento que se justifique plenamente la existencia, como tal comunidad de bienes, con asignación de cuotas indivisas y concretas, de los mencionados astilleros constructores, empresarios de la obra, y por otra parte, la naturaleza jurídica del negocio realizado, para determinar si basta la mayoría o se requiere la unanimidad de condueños para la entrega del buque construido.

Que siempre que la propiedad de una cosa o de un derecho venga a pertenecer *pro indiviso* a varias personas se produce, naturalmente, una situación de comunidad incidental, tal como aparece

regulada en el título III del Código civil, lo que ocurre en el presente supuesto, en donde, y como consecuencia de las operaciones particionales practicadas al fallecimiento de don F. G., se adjudican a la viuda e hijos participaciones indivisas idénticas en los diferentes bienes que constituyen el conjunto que se denomina «A. F. G. G. S.», comunidad que en el tráfico mercantil ha de actuar y estar representada con arreglo a las normas legales establecidas en los artículos 397, 398 y 399 del Código civil.

Que si con carácter particular uno de los condueños—que había adquirido sus derechos de un anterior armador, don J. A., que fué quien encargó la construcción del buque—ha entregado para el repetido contrato de obra los materiales de su singular propiedad, no puede entenderse que el barco construido pertenezca a la comunidad, o sea, a los astilleros mencionados, que cumplen simplemente el encargo pactado, sino al propio arrendador de obra o causahabiente del que contrató la construcción del barco y ahora paga su precio, precio que, éste sí, pertenece a la mencionada comunidad.

En suma, que a los efectos de la entrega del buque era suficiente justificar la existencia de la industria «A. de F. G. G. S.» como empresa constructora suficientemente representada; según su propia naturaleza, a los expresados efectos de entrega de la obra por los comparecientes; y como de las dos modalidades de arrendamientos de obra que reconoce el artículo 1.588 del Código civil—o sea, que se contrate la ejecución de la obra conviniendo que el que la ejecute ponga solamente su trabajo o que también suministre los materiales—nos encontramos ante el primer supuesto, no cabe plantear cuestiones que se derivarían del segundo, respecto a la naturaleza jurídica y a su asimilación con el contrato de compraventa, ya que la entrega del buque por la comunidad no supone más que el cumplimiento del contrato pactado, sin que haya sido nunca dueña del barco, y por ello no se trata de acto de disposición que exigiría para su formalización el consentimiento unánime de los condueños, sino de simple ejecución, para el que debe bastar la mayoría establecida en el artículo 398 del Código civil.

GINES CÁNOVAS COUTIÑO,

Registrador de la Propiedad.

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

## CIVIL

### III.—Obligaciones y contratos.

SENTENCIA DE 3 DE ENERO DE 1962.—*Características del contrato administrativo. El arrendamiento de un teatro municipal es contrato civil.*

Dentro de las naturales dificultades, dice la sentencia que los límites imprecisos de la cada día creciente actividad administrativa producen para la calificación de un contrato en que interviene la Administración como parte, la doctrina científica y la jurisprudencia han venido a coincidir en que, en síntesis, los caracteres determinantes de un contrato administrativo son: que una de las partes sea la Administración y que el contrato tenga por objeto inmediato la realización de una obra o servicio público, siendo secundario el requisito de las formalidades administrativas, porque para la validez de sus actos la Administración ha de someterse a las normas reguladoras de su actuación, en todo caso; doctrina recogida por el artículo 3.º de la Ley de 27 de diciembre de 1956, reguladora de la jurisdicción Contencioso-administrativa, al decir en su apartado a) que corresponden a dicha jurisdicción las cuestiones referentes al cumplimiento, inteligencia, resolución y efectos de los contratos celebrados por la Administración. Pública cuando tuvieren por finalidad obras y servicios públicos de toda especie; de modo que lo importante y decisivo no es el que intervenga la Administración, sino el fin inmediato de la misma.

El examen del clausulado del contrato cuya calificación es la única cuestión discutida en este pleito, pone de manifiesto que el objeto de dicho contrato no es un servicio, sino uno de los bienes del Patrimonio municipal. Se dice expresamente en su cláusula 1.ª, que es objeto del contrato el total del edificio del Teatro Baracaldo, con sus dependencias e instalaciones, y en la 2.ª, que los arrendatarios abonarán 50 000 pesetas, con lo cual aparecen determinadas las dos prestaciones recíprocas y características del arrendamiento de cosas, sin que se devirta el objeto del arrendamiento por el hecho de que se añada que esta renta se abonará por el disfrute y explotación del servicio

municipalizado del Teatro Baracaldo, porque esto no se traduce en ninguna norma relativa a la prestación del servicio, ni se fijan las tarifas de la misma, ni los plazos y condiciones de su revisión, conforme exige imperativamente el apartado b) del artículo 163 de la Ley de Régimen Local.

Tampoco cambia la naturaleza civil del contrato la existencia de las cláusulas 4.ª, 5.ª y 7.ª, que no pueden considerárselas como exorbitantes, entendiendo por tales las que exceden o rebasan la órbita del contrato civil con actos de imperio, porque no lo son las reservas de algunas fechas por parte del Ayuntamiento para dedicar el teatro a festejos y fines culturales, antes bien, esto arguye en contra de lo que pretende, pues viene a indicar que este concreto servicio público de tipo cultural es lo extraordinario y anormal, y en cuanto a la censura de espectáculos para evitar que se exhiban los inmorales, antipatrióticos o antiestéticos, que ya se ejerce por el Estado con caracteres de generalidad, la prohibición indicada se entiende implícita por conformidad con las normas penales y de policía, apareciendo, por lo demás que, cumplidas estas limitaciones que no rebasan la órbita de un contrato normal, el arrendatario, con el pago de la renta, disfruta del local y sus instalaciones, a su arbitrio y sin contemplación alguna al servicio público.

SENTENCIA DE 8 DE ENERO DE 1962.—*Legitimarios en Derecho Catalán. Adquisición por terceros de buena fe.*

La sentencia recurrida proclama que los compradores procedieron de buena fe cuando adquirieron bienes de la herencia en la que los vendedores tenían la condición de legitimarios según el Derecho catalán. Siendo terceros, añade la sentencia, y no constando en el Registro de la Propiedad la mención especial a que se contrae el artículo 15 de la Ley Hipotecaria y 85 y 90 de su Reglamento, su adquisición es inatacable.

*Tenemos que congratularnos, una vez más, de que el Tribunal Supremo haya aplicado lisa y llanamente los artículos y preceptos fundamentales de la legislación hipotecaria.*

*Precisamente uno de los problemas que se examinaron con escrupuloso detenimiento al proyectar la última reforma de la Ley Hipotecaria fué el de las legítimas en algunas legislaciones forales que, como dice la Exposición de Motivos o preámbulo de la Ley de 1944, unas veces se inscribían y otras se mencionaban, según el criterio del Registrador, y constituían de hecho una carga global, indeterminada, que obstaculizaba, cuando no impedía, la libre disposición de los bienes familiares.*

*Precisado en la nueva legislación el alcance y efectos contra terceros de tales derechos, natural y justo es que se apliquen los nuevos preceptos y se ampare, conforme a la ley la seguridad del tráfico jurídico y de la contratación.*

SENTENCIA DE 18 DE ENERO DE 1962.—*Actividad peligrosa que origina la resolución del contrato de arrendamiento urbano.*

El almacenamiento de petróleo es actividad peligrosa que origina la causa de rescisión del contrato de arrendamiento urbano, conforme a lo prevenido en el artículo 114, causa 8.ª de la LAU.

SENTENCIA DE 31 DE ENERO DE 1962.—*Local destinado a farmacia, perfumería y derivados: es local de negocio. Validez de la renuncia a la renta legal.*

El local destinado a farmacia, perfumería y sus derivados, tiene carácter de local de negocio, como ha declarado el Tribunal Supremo más de una vez, porque en él, situado en una edificación habitable, se ejerce, con establecimiento abierto, una actividad comercial.

Añade la sentencia que lo estipulado en la cláusula 9.<sup>a</sup> del contrato, sobre la forma de revisar periódicamente el precio del arrendamiento, implica la renuncia por el arrendatario del derecho a él concedido en el artículo 95 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, renuncia autorizada para los arrendatarios de locales de negocios en el artículo 6.º de la misma; estipulación trascedente a la prórroga legal impuesta por el 57, cualesquiera que sea la fecha de la ocupación, por arrendamiento de tales locales.

SENTENCIA DE 5 DE FEBRERO DE 1962.—*Tercero hipotecario. Artículo 34 de la L. H.*

El conocimiento que de la inexactitud del Registro pueda tener el tercero ha de demostrarse de modo pleno, cumplido y manifiesto.

SENTENCIA DE 7 DE FEBRERO DE 1962.—*Daño moral. Tutela del honor en vía civil. Valoración discrecional por el juzgador.*

En el pleito que originó esta sentencia se debatieron determinadas cuestiones de liquidación de cuentas y la indemnización por daño moral.

Lo más interesante, a nuestro entender, del fallo del Tribunal Supremo es la apreciación y reconocimiento de tal daño, con amplios razonamientos y resumen de la jurisprudencia anterior. Ya anteriores sentencias habían sentado análoga doctrina, pero ésta la matiza y reitera con argumentos dignos de estudio y consideración.

El actor había sido absuelto por la Audiencia Provincial en una querella interpuesta por la entidad demandada. En tal proceso entendía que se le causaron daños morales.

La tutela del honor, dice el Tribunal Supremo, en la vía civil, es amplia, debiendo abrazar todas las manifestaciones del sentimiento de estimación de la persona (honor civil, comercial, científico, literario, artístico, profesional, etc.), y otorgar al ofendido no sólo el poder de accionar contra el ofensor para el resarcimiento de los daños, sino también la facultad de hacer cesar, si es posible, el acto injurioso, y de hacer suprimir el medio con el que el mismo haya sido realizado y pueda ser divulgado. Precisamente porque se trata de la tutela de la integridad moral, que es un derecho de la personalidad, la acción civil encuentra buen fundamento, aunque se dirija tan sólo a obtener el reconocimiento de la ilicitud del comportamiento del ofensor, que ha atribuido al actor hechos o actos deshonrosos, con evidente menosprecio de la dignidad y del honor de aquél, quien tiene un verdadero y propio interés jurídico en pedir al Juez la tutela de un derecho de su personalidad, cual es el honor, independientemente de todo daño patrimonial, directo o indirecto.

En el Derecho patrio sigue diciendo la sentencia, están incluídas en la

acción de resarcimiento establecida por el artículo 1902 del Código civil, las lesiones, contra el honor, según ha reconocido muchas veces la jurisprudencia, que en la sentencia de 6 de diciembre de 1912, se cuidó de proteger el honor de la mujer, aduciendo que la honra, el honor y la fama de la mujer constituyen los bienes sociales de su mayor estima, y su menoscabo la pérdida de mayor consideración que pueda padecer en una sociedad civilizada; en la de 14 de diciembre de 1917, declaró indemnizable, con referencia, a un médico, el daño en la fama y la reputación profesional; en la de 12 de marzo de 1928, declaró que es de justicia y equidad la sanción, mediante la reparación de los daños y perjuicios, de quien con menoscabo de la honra ajena produce y extiende, por cualquier medio de publicidad, la difamación, máxime cuando la persona injuriada es mujer; en la de 31 de marzo de 1930 estimó procedente la responsabilidad civil contra los daños inferidos al crédito y la buena fama de los comerciantes; en la de 25 de junio de 1945 reiteró la doctrina de la indemnizabilidad de los atentados al honor mercantil, por lo que se refiere a la posible sanción y reparación de los daños morales que se traducen en quebranto material inmediato, siquiera puedan trascender en definitiva al patrimonio del ofendido, y en la de 13 de junio de 1950 distingue en el ejercicio del derecho de formular querrela o injurias, reconocido a todo ciudadano por el artículo 270 de la Ley de Enjuiciamiento criminal, cuando el procedimiento penal incoado termina con la declaración de querrela abandonada por falta de instancia del curso del proceso, prevista en el artículo 275 de la misma Ley, en cuanto a la acción de resarcimiento de daños y perjuicios que por razón de tales hechos utilice después el querrellado, según se estime en el proceso civil que la interposición de la querrela responde al ejercicio normal o *in jure* de la acción penal, sin otra finalidad que la de reparar el ultraje que al honor o buen nombre se haya podido inferior, en que es de aplicación el principio «a nadie daña quien usa de su derecho», o, por el contrario, se aprecie que el querellante desorbitó el ejercicio del derecho, actuando *cum injuria* o con malicia para obtener, con medios torcidos, una finalidad que ni el Derecho ni la Moral pueden amparar, en que incurre en responsabilidad por acción u omisión culposa o delito civil, en el que va embebido el uso abusivo del derecho cuando causa daño a otro, según proclama repetidísima doctrina jurisprudencial, en sentencias como las de 25 de enero de 1892, 27 de abril de 1908, 6 de diciembre de 1912, 20 de abril de 1933, 14 de febrero de 1944, 25 de junio de 1945, 24 de febrero, 30 de junio y 22 de septiembre de 1959, y 7 de enero de 1960.

Ya el Derecho Romano, continúa la sentencia, había asegurado la reparación del daño moral en la mayor parte de los casos, comprendiendo la *vera rei aestimatio*, objeto de la condena pecuniaria, todos los intereses que el Derecho consideraba que reclamaban una protección y eran dignos de ella, entre otros, el *affectus*, la *verecundia*, la *pietas*, la *voluptas*, la *amoenitas*, la *incommoditas*, etc., siendo acordada al demandante una reparación, no sólo por las pérdidas pecuniarias, sino también por las restricciones aportadas a su bienestar o a sus conveniencias, por las agitaciones de espíritu o por las vejaciones que le hubieren sido causadas, con la sola excepción de la muerte, que no era objeto de reparación, por considerarse que la vida de una persona libre era un bien inestimable, *liberum corpus nullam recepit destinationem*, y aun tratándose de la muerte de un esclavo no se tenía en cuenta el perjuicio de afección.

En los tiempos modernos, seguimos con la sentencia, se ha aceptado de



modo definitivo el principio de la reparación del perjuicio moral, pues aunque los derechos de la personalidad no se acomodan a una estimación pecuniaria, por lo que el dinero no puede aquí cumplir su función de equivalencia como en materia de reparación del daño material, la víctima del perjuicio moral padece dolores, y, la reparación sirve para restablecer el equilibrio roto (*pretium doloris*), pudiendo, gracias al dinero, según sus gustos y temperamento, procurarse sensaciones agradables, que vendrán a contrapesar las dolorosas o desagradables, o más bien, revistiendo la reparación acordada al lesionado, la forma de una reparación satisfactoria puesta a cargo del responsable del perjuicio moral, en vez del equivalente del sufrimiento moral.

Esta Sala tiene declarado, sigue diciendo la sentencia, que, estimada la realidad del daño moral, se pronuncia con evidente justicia la condena en dinero, que tiene tanto de punitiva como de compensatoria (sentencia de 21 de Enero de 1957); que no puede admitirse la tesis de que si se condena a indemnizar perjuicios materiales, no se pueden estimar al mismo tiempo los de índole moral con substantividad independiente, porque no hay precepto legal ni doctrina que lo autorice, pues con la apreciación conjunta de unos y otros, no se indemniza doblemente un mismo hecho, sino que se concede por un hecho único una sola indemnización, que será de mayor cuantía, si los daños y perjuicios ocasionados tienen mayor extensión en la esfera material o en la moral, y en ambas conjuntamente, si a las dos alcanza la perturbación indemnizable (sentencia de 9 de diciembre de 1949); y que, en el caso de ofensas al honor o a la vida, la valoración de los daños corresponde hacerla al juzgador, conforme a las exigencias de la equidad, por lo que no puede ser suficiente causa para la denegación de la indemnización su falta de determinación pecuniaria (sentencias de 19 de mayo de 1934, 2 de febrero de 1940, 24 de diciembre de 1941 y 24 de mayo de 1947), habiendo de valorarse por el juzgador de modo discrecional, sin sujeción a pruebas de tipo objetivo, y en atención sólo a las circunstancias y necesidades del caso concreto (sentencia de 2 de diciembre de 1946).

Estimada la realidad del daño moral, seguimos con los Considerandos de la sentencia, ha de valorarse por el juzgador de modo discrecional, sin sujeción a pruebas de tipo objetivo, y en atención sólo a las circunstancias y necesidades del caso concreto, como tiene declarado con reiteración esta Sala, entre otras sentencias, en las de 24 de diciembre de 1941 y 2 de diciembre de 1946, en aplicación de cuya doctrina esta Sala lo determina en la cantidad de 45.000 pesetas.

*El daño moral, ha escrito Espín (Manual de Derecho Civil Español, volumen III, pág. 482), ha adquirido carta de naturaleza por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. En efecto, algunas antiguas sentencias comenzaron negando la posibilidad de su indemnización, por entender que no era valorable el honor, como la de 6 de diciembre de 1882 o por entender que no podían ser indemnizables los disgustos—sentencia de 11 de marzo de 1899—. Después de la jurisprudencia evolucionó en el sentido tan claramente expuesto y resumido en la sentencia que comentamos. Díaz Pairó, citado por Castán, expone que la tendencia moderna es favorable al resarcimiento del daño moral dentro de ciertos límites, dado que es imprescindible prevenir las demandas temerarias y caprichosas. Tal corriente ha penetrado ya en varias legislaciones: Códigos alemán y suizo. El debate, añade, perdura en las legislaciones carentes de reglas sobre el particular, como ocurre en la nuestra. La opi-*

*nión favorable, alega, seguimos a dicho autor, que el artículo 1.902 habla de reparación de daños sin distinguir entre éstos; que las condenas de dinero, además de la función de resarcimiento, tienen las de compensación y pena; que la dificultad o imposibilidad de valorar el daño no debe impedir el otorgamiento de una cantidad a la víctima, que es preferible que ésta reciba algo a que no reciba nada. En sentido adverso, se aduce que el espíritu del Código, de acuerdo con la tradición de la cual brotó, y la mentalidad de sus redactores, es sólo el de admitir la responsabilidad del daño patrimonial; que no hay Ordenamiento legislativo en nuestra Patria y falta la posibilidad de valorar un elemento psíquico como es el dolor, que no encerrada dentro de adecuados límites esa responsabilidad, va a servir de base a demandas injustas y arbitrarias y algunas veces hasta ridículas*

*Planiol y Ripert entienden que toda clase de perjuicios, sea contra la persona o los bienes, sea daño material o moral, susceptible o no de exacta evaluación de dinero, justifica una acción judicial. Los atentados a la reputación y al honor, añaden, justifican la concesión de los daños y perjuicios, no sólo cuando existe un perjuicio pecuniario, sino también cuando el daño ofrece carácter puramente moral, y cita una serie de casos concretos obtenidos de la jurisprudencia.*

*La sentencia que nos ocupa es un enjundioso estudio de la materia en nuestro Derecho. Seguramente habrá de ser citada y recogida por estudiosos y comentaristas.*

SENTENCIA DE 8 DE FEBRERO DE 1962.—*Fe pública registral. Seguridad del tercer hipotecario.*

Otra vez el llamado Derecho civil puro y el Hipotecario frente a frente en el Tribunal Supremo. Otra vez se llega hasta el más Alto Tribunal, inexplicablemente diríamos, esgrimiendo argumentos de Derecho civil, cual si la legislación hipotecaria no existiese. Otra vez, claros los hechos o presupuestos necesarios para aplicar el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, triunfa éste.

Los hechos, en síntesis, son; Por sentencia firme se declaró nula una participación de herencia. Se demandó o pidió la nulidad de las ventas realizadas por los adjudicatarios de dicha anulada partición. Los compradores opusieron su condición de terceros, condición que triunfó en ambas instancias y en el Tribunal Supremo.

Dice la sentencia dictada en el recurso de casación que, regido nuestro sistema hipotecario por el principio de la fe pública registral, por virtud del mismo, las inscripciones vigentes quedan investidas de un rango de veracidad, respecto de la realidad jurídica de cuanto expresan, de tal valor, que, el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de quien en el Registro aparece con facultades para transmitirlo, se halla a cubierto de todo ataque que contradiga la adquisición de su derecho inscrito, no obstante que fuere inexistente, o se declarase nulo, el acto por el que adquirió de quien figuraba como titular registral.

Que en recta aplicación de tal principio, sigue diciendo la sentencia y, por inexcusable observancia del artículo 34 de la Ley Hipotecaria que lo consagra, el Tribunal sentenciador, tras sentar de manera expresa y concluyente como situación de hecho sometida a su decisión, que las fincas cuya reivindicación postulan los recurrentes fueron inscritas como consecuencia de

contratos de compraventa celebrados por quien figuraba como dueño de ellas, sin que en las inscripciones que así lo acreditaban contase nada que impidiese las enajenaciones, así como que los sucesos adquirentes lo hicieron de buena fe, ignorando que en quien vendió no radicase plenamente el derecho que transmitía, necesariamente había de mantener las adquisiciones que se pretende anular, impuesta por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, dictado en aras de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, a cuya estabilidad se supeditan los efectos, por lo que respecto a terceros hipotecarios, de las declaraciones de inexistencia o nulidad de actos o contratos que no puedan ser conocidos por los propios asientos registrales.

Si bien el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, insiste el fallo que estudiamos, no puede crear la inexistencia, ni convalidar lo anulable, «sí» origina un derecho inexpugnable por obra de la inscripción, que no es destruido por la declaración de nulidad o inexistencia del primer acto o contrato que lo motivó.

SENTENCIA DE 20 DE FEBRERO DE 1962.—*Protección registral o del Derecho Hipotecario a los datos descriptivos de las fincas.*

Planteadas una vez más ante el Tribunal Supremo la cuestión referente a la protección que merezcan los datos descriptivos de las fincas, de la legislación inmobiliaria, sienta, en uno de los Considerandos, la doctrina siguiente, que es reiteración de la sostenida en otras sentencias.

Dice que lo mismo la doctrina científica que la jurisprudencia, reconocen unánimemente que, dada la forma en que los límites de las fincas se llevan al Registro, la protección al adquirente de buena fe no puede ser absoluta e incondicionada, y tal como los libros la refieran, salvo cuando se trate de negocios jurídicos de deslinde o de manifestaciones unilaterales hechas por el propietario que deba por ellas ser perjudicado. Pero, en cambio, en el caso ordinario de modificación de los límites por manifestación unilateral, no puede ser protegido el tercer adquirente, porque él mismo pudo ver en los libros cómo ha sido transformada la delimitación anterior, sin garantía alguna, es decir, que por constar en el Registro las causas de esa anomalía, pierde la protección que, en otro caso, le otorgaría el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (sentencia de 30 de septiembre de 1955 y otras).

SENTENCIA DE 24 DE FEBRERO DE 1962.—*Costumbre. Concepto jurídico.*

Con motivo de cierto litigio de aprovechamiento de finca rústica, referido a la montanera, el Juzgado y la Audiencia Territorial se basaron, para sus fallos, en la costumbre del lugar.

La sentencia dictada en casación contiene el siguiente interesante Considerando referente a la «costumbre»:

La costumbre, dice, en general, es la forma constante de realizar directamente la vida psíquica, los seres humanos constituidos en sociedad, sobre todo en ausencia de mandatos legales y convenios explícitos, y, referida al orden jurídico, requiere los dos conocidos factores de su formación; el de hecho, externo o material, consistente en actos libres percibidos como tal por los sentidos corporales, y el interno, derivado o inducido de aquél, que radica en la intención y hasta en la convicción de crear, modificar o extin-

guir relaciones o situaciones de derecho. Por ello, la costumbre jurídica ofrece en su misma estructura dos facetas inseparables, la fáctica y la normativa, la primera sujeta a la prueba ante los Tribunales al ser invocada en juicio, y la segunda, a la prudente interpretación de éstos como cualquiera otra norma, si bien su valor y contenido resulta casi siempre difícil por la a veces insuperable deficiencia de concreción. De aquí que esta Sala tenga declarado que su aplicabilidad en defecto de Ley—*praeter legem*—exige la indispensable prueba de su existencia y alcance—sentencias de 8 de noviembre de 1911, 25 de junio de 1920 y 14 de abril de 1928, entre otras congéneres—estimándose, a efectos de la demostración, como un hecho de la libre apreciación del Tribunal *a quo*—sentencia de 24 de mayo de 1947—, impugnabile si se prueba que dicho órgano sufrió error de hecho o de derecho (sentencia de 3 de febrero de 1953).

#### IV.—SUCESIÓN «MORTIS CAUSA».

SENTENCIA DE 17 DE ENERO DE 1962.—*Cónyuge divorciado, habiéndose anulado el divorcio con posterioridad al fallecimiento del marido: No le corresponde la cuota legal usufructuaria.*

Doña C. se divorció, conforme a la ley española de divorcio vincular de 1932, de su marido. Después se volvió a casar civilmente. El 21 de mayo de 1951 falleció el primer esposo. Por sentencia de 22 de junio de 1952, obtuvo dicha señora la nulidad de la sentencia de divorcio vincular y la disolución del posterior matrimonio civil, basándose en las disposiciones transitorias de la Ley de 23 de septiembre de 1939.

La repetida doña C pretendió, al amparo de tales nulidades, que se le declarase heredera de su primer marido en la cuota usufructuaria legal.

La sentencia que estudiamos entendió no haber lugar a tal declaración, por los siguientes fundamentos: Que dependiendo la efectividad del derecho sucesorio de la muerte del causante, y siendo ésta el motivo de la sucesión, se ha fijado tal momento para la transmisión de los derechos en el artículo 657 del Código civil, y, por tanto, a ese tiempo únicamente es al que hay que estar para apreciar si el que ha de suceder o al que han de ser transmitidos esos derechos reúne o no las condiciones requeridas para ello. Por eso, para que el viudo adquiera sus derechos legitimarios es necesario, con arreglo al artículo 834 del Código civil, que subsista el matrimonio con toda su fuerza y validez en el momento del fallecimiento del causante. Como la vocación emana del estado de cónyuge, si a la muerte del otro se había decretado y ejecutado el divorcio vincular, falta para la sucesión el título derivado del estado matrimonial. Habiendo perdido el estado de cónyuge, no puede concederse un derecho legitimario al amparo de una situación jurídica inexistente, siendo necesario para ello que la reconciliación o la nulidad del divorcio se consiga antes que el fallecimiento de uno de los interesados. Si la muerte ocurre antes de cesar la separación, como a ese único momento hay que atender para calificar la capacidad de heredero, es claro que al no existir ese estado matrimonial—por culpa de la recurrente, que no ejercitó sus derechos de vida de su primer marido, a pesar de disponer de doce años para ello—no hay título para que la sucesión se produzca.

SENTENCIA DE 29 DE ENERO DE 1962.—*Fideicomiso de residuo. Compra por albacea después del plazo legal.*

El testador nombró heredera a su esposa en usufructo vitalicio de todos los bienes, con relevación de fianza y facultad de enajenarlos o gravarlos en caso de necesidad, que no tendría que probar, bastando con su afirmación y con tal de que antes hubiera dispuesto de los inmuebles gananciales o adquiridos por otro concepto distinto del de herencia. Para recibir los bienes que pudieran quedar al fallecimiento de la expresada viuda, designó a sus hermanos y en representación de los premuertos, a sus hijos o a los de éstos.

La usufructuaria vendió los bienes heredados al albacea que había sido de la herencia, nombrado sin plazo especial, venta realizada mucho después del año establecido en el artículo 904 del Código civil.

Se demandó la nulidad de la venta, basándose en que la usufructuaria disfrutaba de una vida cómoda, y con la venta se habían perjudicado los derechos de los llamados en último lugar.

La demanda fué desestimada en ambas instancias, y el Tribunal Supremo declaró no haber lugar a la casación.

Alegaron las recurrentes que los derechos a la sucesión de su hermano los adquirieron a la muerte de éste, como herederas fideicomisarias del mismo, sin que el fiduciario de residuo pueda enajenar en fraude de aquéllos, por lo que las transmisiones hechas tienen causa ilícita. Este motivo no puede prosperar, dice la sentencia, porque: a) Corresponde a los jueces de instancia la facultad de fijar el sentido y alcance de las cláusulas testamentarias, debiendo su criterio prevalecer sobre el del recurrente, siempre que no aparezca evidenciado el error de aquéllos en términos que contraríen la voluntad expresa del testador, error que en este caso ni existe ni se denuncia. b) La institución condicional de residuo o disposición de *se quod superavit* no encaja del todo en el marco de las genuinas sustituciones fideicomisarias, porque no existe en aquélla la obligación de conservar los bienes característicos de éstas, y esta distinta situación hace que la jurisprudencia haya declarado que los fideicomisarios no adquieren derecho alguno hasta que la condición se cumpla, o sea hasta que, fallecido el fiduciario, pueda saberse si hay o no residuo, por lo que a la muerte del testador únicamente surge a favor de los instituidos como sustitutos una expectativa de derecho a adquirir el concepto de heredero (sentencias de 13 de noviembre de 1948, 1 de diciembre de 1951, 10 de julio de 1954 y 7 de enero de 1959, entre otras) que sólo se perfecciona cuando se extingue la vida del primer llamado. Ello hace que no sea aplicable al fideicomiso de residuo el artículo 784 del Código civil; c) Las recurrentes, como herederas fideicomisarias, sólo pudieron perfeccionar su derecho si la condición se cumplió, pues el fideicomiso no tiene efectividad si el heredero dispuso de la totalidad de los bienes.

La prohibición que, sin distingos, establece el artículo 1.459 del Código civil al albacea, para adquirir los bienes confiados a su cargo cesa cuando termina el albaceazgo, y, como la sentencia recurrida declara que al señor B se le nombró albacea sin fijación de plazo, por lo que sólo disponía del año establecido en el artículo 904 del Código civil, término que cuando verificó su adquisición hacia mucho tiempo que había expirado, y desde entonces se extinguió su mandato, a tenor del artículo 910 de dicho cuerpo legal, mientras no se combata en legal forma tal declaración, es vinculante para la Sala.

BARTOLOMÉ MENCHÉN  
Registrador de la Propiedad.

## Jurisprudencia sobre el Impuesto de Derechos reales

*Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 9 de junio de 1961.*

EN EL CASO DE QUE UNA ESCRITURA DE DONACIÓN DE INMUEBLES SIN QUE CONSTE LA ACEPTACIÓN DE LOS DONATARIOS SEA LIQUIDADADA E INGRESADA LA LIQUIDACIÓN Y QUE LA DONACIÓN SEA REITERADA EN OTRA ESCRITURA, OTORGADA AÑOS DESPUÉS CON LA EXPRESADA ACEPTACIÓN DE LOS DONATARIOS E INGRESO DE LA CORRESPONDIENTE LIQUIDACIÓN, ESTA SEGUNDA LIQUIDACIÓN ES LA QUE PRODUCE LA DUPLICACIÓN DE PAGO Y ES LA QUE DEBE SER DEVUELTA.

*Antecedentes.*—Un padre otorga en 4 de enero de 1944 a favor de sus tres hijos escritura de donación de varias fincas, la cual fué oportunamente liquidada e ingresadas las liquidaciones en la Oficina liquidadora de Dolores.

Los donatarios, en 18 de septiembre de 1956, otorgan nueva escritura, haciendo constar que en el acto de la donación eran menores de edad y no habían podido prestar legalmente la aceptación de la misma, y que, puesto que vive el donante, manifiestan, de acuerdo con lo previsto en el artículo 633 del Código civil, que aceptan la donación que de hecho habían aceptado, lo cual se notificará a su progenitor. Finalmente solicitaron del Registro de la

Propiedad la inscripción correspondiente, y presentada la escritura en la Abogacía del Estado de Murcia, fué liquidada e ingresado su importe.

Los interesados formularon reclamación ante la Delegación de Hacienda alegando la duplicación de pago del impuesto y pidiendo la devolución de la liquidación practicada por la Abogacía del Estado, siendo denegada la pretensión, con fundamento en que no hay precepto legal que la ampare, porque, a tenor del artículo 633 del Código civil, las donaciones de inmuebles no se perfeccionan sin la aceptación en forma de los donatarios, y como en Murcia se aceptó la cuestionada, es claro que la liquidación girada por la Oficina de la capital está legalmente practicada y no procede su devolución, siendo improcedente la girada en la Oficina liquidadora de Dolores.

Esta decisión fué recurrida ante el Tribunal provincial diciendo que si bien es cierto que las donaciones de inmuebles no se perfeccionan sin la aceptación de los donatarios prevista en el Código civil, no lo es menos que el artículo 41 del Reglamento del Impuesto dispone que éste se exigirá con arreglo a la verdadera naturaleza jurídica del acto o contrato liquidable, cualquiera que sea la denominación dada por las partes y prescindiendo de los defectos tanto de forma como intrínsecos que puedan afectar a su validez o eficacia, y, en definitiva, se pidió la devolución de la liquidación girada por la Oficina liquidadora de Murcia.

El Tribunal provincial rechazó el recurso y dijo que si bien el artículo 41 del texto reglamentario legitima la liquidación, aun existiendo defectos que afecten a la validez o eficacia del acto o contrato, ello, no obstante, el 44 dispone que para que sea exigible el impuesto se requiere la existencia de un hecho que origine el acto jurídicamente, y como en el supuesto examinado el acto no tuvo validez ni surtió efecto ni siquiera existió hasta que fué prestado el consentimiento o aceptada la donación por los donatarios, es claro que la primera liquidación no fué procedente, y si lo fué la de la Abogacía del Estado de Murcia.

Planteada la cuestión ante el Tribunal central, insistiendo en los anteriores puntos de vista, se reforzaron diciendo que si por la donación se pagó el impuesto en 1944, es incuestionable que entonces se estimó reglamentaria la liquidación y que el pago de

la girada en 1956 produjo la duplicación del pago del tributo por un único acto.

El Central sienta, en primer lugar, que el problema que se plantea consiste en determinar si existe la duplicación de pago regulada tanto en el Reglamento de Procedimiento Económico-administrativo como en el del Impuesto; preceptos, añade, que arrancan de las normas sustantivas del artículo 1.901 del Código civil, el cual dispone que se presume que existe error en el pago cuando se entrega una cosa no debida o que ya había sido pagada, pudiendo aquel a quien se pide la devolución probar que la entrega se hizo por mera liberalidad o por otra causa justa; de donde se deduce que la duplicación existe cuando la Administración exige el impuesto por segunda vez en relación con una concreta transmisión de bienes entre las mismas personas y por idéntico concepto.

Desarrollando su tesis, el Central añade que el artículo 43 del Reglamento del Impuesto dispone que a una sola convención no puede exigirse más que el pago de un solo derecho, o sea, que cuando el negocio jurídico es uno, no es lícito descomponerlo en otros integrantes del mismo, puesto que el ánimo de liberalidad del donante, manifestada en la escritura de 1944 y la aceptación de la donación por los donatarios en 1956, no constituyen instituciones independientes, sino un solo acto de tráfico patrimonial, y si al mismo pudo gravarlo la Administración en un momento impropio, ello no justifica que, *a posteriori*, pueda gravarlo de nuevo, apoyándose en la improcedencia de la anterior liquidación, puesto que para hacerlo así sería menester revisar la primera liquidación, siguiendo para ello los trámites reglamentarios.

De todo ello deduce la resolución que comentamos que procede declarar indebido el ingreso de la liquidación girada por la Abogacía del Estado, la cual deberá ser devuelta a los recurrentes.

*Comentarios.*—Admitimos como buena la solución que el Tribunal central adopta por estimarla *equitativa*, aunque reglamentariamente, y sobre todo con arreglo a la jurisprudencia del mismo Tribunal, no deja de ofrecer reparos.

En la interpretación del caso entran en juego los artículos 41 y 43, y también el 44, todos ellos del Reglamento del Impuesto.



Con arreglo al primero de esos artículos, y supuesto que el acto contenido en las dos referidas escrituras es único y es el mismo, es incuestionable, como dice el precepto, que por un solo acto «no se puede exigir más que el pago de un solo derecho». Hasta aquí la solución no deja lugar a dudas, pero como las escrituras, aunque referidas a la misma convención, han sido liquidadas, ¿a cuál de las dos liquidaciones ha de referirse la anulación y consiguiente devolución?

La solución, ya se refiera a una u otra, carece de trascendencia económica para los contribuyentes porque son de la misma cuantía, pero ello no es obstáculo para que ante la técnica reglamentaria, siquiera ello encierre un problema calificable de bizantino, el problema tenga realidad.

Puesto a resolverlo está claro que una de las dos liquidaciones tiene que ser anulada por imperio terminante del citado artículo 43, que impone el pago de un único derecho; pero, al mismo tiempo, no está menos patente que la segunda escritura, examinada a la luz del artículo 44, también contiene «una declaración escrita acreditativa de la transmisión», y, por consiguiente, ante la letra de los textos reglamentarios, tan legal es una liquidación como la otra.

Nuestra tesis difiere de la adoptada por la resolución que analizamos, ya que entendemos que según la doctrina jurisprudencial del propio Tribunal la liquidación que debe prevalecer es la girada a la vista de la escritura de 1956, en la que los donatarios hicieron constar la aceptación de la donación.

Efectivamente, aunque el artículo 41 del Reglamento dispone categóricamente que «el impuesto se exigirá con arreglo a la verdadera naturaleza jurídica del acto o contrato y prescindiendo de los defectos, tanto de forma como intrínsecos que puedan afectar a su validez y eficacia», lo cierto es que el mismo Tribunal tiene dicho que la previsión de ese artículo se refiere a los contratos o anulables, no a los jurídicamente inexistentes, según afirma la resolución de febrero de 1949 y remachan las de 23 de octubre de 1951 y 25 de mayo de 1954, sentando que las donaciones *inter vivos* sobre bienes inmuebles sin aceptación expresa en forma son inexistentes y no son liquidables.

Así, pues, esta doctrina conduce a la conclusión de que la li-

quidación girada en la escritura de donación de 1944 fué antirreglamentaria y que la originada por la escritura de donación de 1956 lo fué conforme a derecho, y, por ende, que debe ser anulada la primera y la que debe prevalecer es la segunda, aunque, como hemos hecho notar más arriba, sean equivalentes ambas soluciones.

*Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 7 de julio de 1961.*

EL ALBACEA QUE NO ACREDITA CUMPLIDAMENTE SU CONDICIÓN DE TAL, CARECE DE PERSONALIDAD PARA RECURRIR CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS CAUSADOS EN LA RESPECTIVA TESTAMENTARIA.

*Antecedentes.*—Fijada la base de liquidación en la herencia de doña María García, fué notificada la comprobación de valores al presentador del documento y seguidamente notificadas al mismo las oportunas liquidaciones.

Posteriormente comparece D. A. B. por medio de Procurador, invocando su cualidad de albacea y contador-partidor de la herencia, diciendo que la causante había dejado, entre sus bienes, los heredados de su premuerto esposo, cuyo impuesto había pagado el propio albacea, y manifestando que como en el momento del fallecimiento de la esposa causante, ésta adeudaba a la Hacienda el impuesto correspondiente a la transmisión hereditaria del expresado esposo, tal débito debía ser baja en la herencia de aquélla.

En su virtud solicitó la baja de tal débito en la herencia de doña M. G., y el liquidador informó favorablemente la reclamación, y el Tribunal provincial estimó la reclamación en parte.

No conforme el albacea reclamante con tal acuerdo, recurrió ante el Central, y éste sentó que, aparte de la cuestión de fondo planteada, existía otra de orden público, que, dentro de su competencia, había de esclarecerse previamente, consistente en que el albacea recurrente no había demostrado su interés en la herencia de la causante, ni como heredero ni legatario, ni a su nombre aparecía practicada liquidación alguna, ni tampoco había acreditado su condición de albacea, así como tampoco que él fuese el que solicitó la liquidación, sino que lo hizo un tercero, y que lo

único que aparece es que compareció por medio de un Procurador con poder para interponer el recurso.

La resolución dice que, con arreglo al Reglamento de Procedimiento, para poder recurrir es necesario que el acto impugnado afecte a los particulares intereses del recurrente y que con arreglo a reiterada jurisprudencia en relación con el artículo 1.069 del Código civil la partición legalmente hecha confiere la propiedad exclusiva de los bienes a cada heredero, y la aprobación por éstos de las operaciones particionales pone término al albaceazgo, quedando, por tanto, el albacea desprovisto de personalidad para accionar como tal.

El Tribunal, en definitiva, dice que faltando el documento particional en el que el recurrente apareciese como albacea y no constando tampoco que hubiese sido requerido para presentarlo, no hay términos hábiles para dictar el acto administrativo, es procedente la declaración de la nulidad de las actuaciones, con reposición de las mismas al trámite de reclamación del documento.

Por nuestra cuenta solamente nos basta decir que el caso es tan claro que excusa el comentario.

*Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 10 de noviembre de 1961.*

LIQUIDADA UNA SUCESIÓN DE PERSONA AFORADA NAVARRA, EN OFICINA LIQUIDADORA DE DERECHO COMÚN, FUÉ POSTERIORMENTE LIQUIDADA TAMBIÉN EN OTRA OFICINA DE NAVARRA, Y COMO EN EL HABER HEREDITARIO SE COMPRENDÍAN BIENES MUEBLES, SE PIDIÓ LA DEVOLUCIÓN DEL IMPUESTO EN CUANTO A ÉSTOS CON FUNDAMENTO EN QUE SE TRATABA DE UN ERROR DE HECHO, SIENDO RECHAZADA LA TESIS POR EL TRIBUNAL CENTRAL.

*Antecedentes.*—La causante fallece en Zaragoza y su herencia es declarada en esa Abogacía del Estado, comprendiendo toda clase de bienes, incluso ropas, muebles, alhajas, un automóvil, etc., siendo ingresadas las liquidaciones en 13 de febrero de 1954.

En 16 de julio de 1958 los herederos piden ante el Delegado de Hacienda la devolución del impuesto en cuanto a la porción «mue-

bles», fundados en que en la relación de bienes constaba expresamente la cualidad de aforada navarra de la causante.

Además, la misma herencia se liquidó posteriormente en Navarra, produciéndose así, según los recurrentes, la duplicación de pago por error de hecho.

El Delegado de Hacienda desestima el recurso y dice que se trata de un error de derecho y no de facto, cuya tesis es confirmada por el Tribunal provincial.

Elevado el asunto al Central, éste dice, insistiendo en el punto de vista del inferior, que el problema consiste en determinar si existe error de hecho al declarar sujetos los bienes muebles de una herencia liquidada en territorio de derecho común, en la que los interesados alegan que la causante disfrutaba del régimen de derecho foral navarro, y si al ser exigido el impuesto por la respectiva Diputación se produce una duplicación de pago, y, en su consecuencia, si se origina un ingreso indebido que da lugar al derecho a la devolución del impuesto según el artículo 206 del Reglamento de 1947, o, por el contrario, no hay error de hecho ni duplicación de pago.

El precepto reglamentario, dice la resolución, se apoya en la obligación de restituir el cobro indebido definido en el artículo 1.895 del Código civil, pero limitado al voluntario error de hecho y a la duplicación de pago, reservando el de las pretendidas equivocaciones padecidas al juzgar o interpretar las disposiciones legales, aunque aquéllas parezcan evidentes al procedimiento normal de las reclamaciones económico-administrativas, con lo que se mantiene el principio de seguridad jurídica de que los actos declarativos de obligaciones fiscales sean firmes y consentidos si en el término de quince días no se utiliza en contra la vía jurisdiccional, debiendo concluirse que para que prosperase la tesis de los recurrentes era menester que se hubiera producido el error de hecho con la consiguiente duplicación de pago.

La calificación jurídica de la Abogacía del Estado, sigue diciendo el Tribunal central, no constituye error de hecho, sino de derecho, porque se trata de conocer si mediante la prueba de vecindad civil, distinta de la administrativa, y consistente en dos certificados de los padrones de vecinos de la villa X navarra y de la ciudad de Zaragoza, puede declararse que la causante tenía de-

recho al régimen foral, según las reglas del artículo 15 del Código civil, en el que la vecindad no se determina por la simple inscripción de los documentos administrativos del censo, sino por la residencia de diez años en territorio foral, circunstancia que debe ser probada y no lo fué, pero que tampoco hubiera sido procedente en una solicitud a la Delegación de Hacienda de rectificación de errores de derecho, sólo impugnables en vía económico-administrativa interpuesta en el plazo de quince días.

Aparte de que la cuestión entraña un problema de interpretación jurídica, tampoco puede afirmarse que como consecuencia de la liquidación girada en Navarra se produjo duplicación de pago, ya que para ello se requieren dos o más liquidaciones giradas a cargo del mismo contribuyente y por el mismo concepto y por la misma esfera o clase de la Administración fiscal, lo que no se da en el caso, porque así como de otras contribuciones o impuestos establece la Ley de 8 de noviembre de 1941 que la Diputación navarra no podrá aplicar tarifas inferiores ni normas de liquidación distintas de las del Estado, respecto a dicho impuesto no existe disposición semejante, de donde se deduce que la Diputación de Navarra, que es organismo distinto de la Administración de la Hacienda Pública, ha podido declarar la obligación tributaria en base de distinta definición de los conceptos fiscales y con tipos diferentes, lo que impide la igualdad de imposición necesaria para determinar la existencia de la duplicación de pago, la cual, aun en el supuesto inadmisibles de que se hubiera producido, en ningún caso tendría su origen en la liquidación del impuesto de Derechos reales, cuya parcial resolución se pretende, sino en las giradas después por la Diputación de Navarra.

*Comentarios.*—El caso no deja de ofrecer interés, dada su originalidad, por una parte, y dados los matices que encierra, por otra, consistentes en dilucidar si se trata de un error de hecho o de derecho, según el tecnicismo reglamentario, y, en segundo lugar, y supuesto que el error sea calificado como violación de precepto legal substantivo, esto es como error de derecho, aflora el problema de determinar si la desviación jurídica engendra o no una duplicación de pago del impuesto.

El primer aspecto, relativo a la posible calificación del caso

como error, de hecho, no ofrece ni remota materia de discusión, dado que tanto en la teoría como en la práctica jurisprudencial están perfectamente delimitados los conceptos de una y otra clase de errores: el primero gira sobre «una circunstancia que tenga una realidad independiente de toda opinión que pueda sustentarse», o bien se refiere «a lo que tiene una realidad independiente de toda opinión o criterio de calificación», mientras que el de derecho gira siempre alrededor de la aplicación al hecho concreto, que no es objeto de discusión, del concepto reglamentario aplicable al mismo.

Esto supuesto, el problema de determinar, como aquí ocurre, si una liquidación girada en territorio de derecho común y reiterada posteriormente en una oficina liquidadora en territorio de derecho foral, ha de ser devuelta por la Delegación de Hacienda en que se giró la primera, como practicada con error de hecho, es a todas luces claro que no encierra un simple error material ajeno a la interpretación formal del precepto tributario aplicable.

Esto sólo es suficiente para rechazar la tesis de los recurrentes y afirmar que la Delegación de Hacienda de Zaragoza no pudo acordar la pretendida devolución, pero es que, además, se llega consecuentemente a la misma conclusión que la Resolución del Central sienta y por sus propios razonamientos, especialmente el referente a la previa determinación jurídica de la condición de aforada navarra atribuida a la causante.

Esta cuestión previa de indispensable solución es absolutamente ajena al alegado error material. Y supuesto que al resolverla se adopte un criterio jurídico-civil equivocado, la exacción fiscal será equivocada también y originará el derecho a la evolución del impuesto pagado, una vez declarada su ilegalidad, pero no por error material, y mucho menos por duplicación de pago.

¿Quiere esto decir que los interesados tienen cerrado el camino para obtener el derecho que les pueda asistir y llegar a obtener la devolución? No; lo que ocurre es que equivocaron el camino y en vez de seguir el que les podía conducir a la meta tomaron otro distinto.

Nuestra opinión es que no tenían otro que el de haber acudido a la vía procesal administrativa normal económico-administrativa ante el Tribunal provincial para discutir ante el mismo la proce-

dencia de la liquidación y, en definitiva, su devolución, con fundamento en la cualidad de aforada civil navarra de la causante.

Por tal senda hubieran podido llegar a buen fin, mientras que al equivocar el camino se habrán encontrado con el verdadero cerrado, por haber quedado firme la liquidación al no haberla recurrido dentro del plazo reglamentario de quince días en la forma a que acabamos de referirnos.

*Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 19 de diciembre de 1961.*

Se trataba de la liquidación de una certificación de la Jefatura del Distrito Forestal a efectos de la inscripción de un monte como bienes propios de un Ayuntamiento, incluido en el catálogo de los de utilidad pública y poseído desde tiempo inmemorial por el Ayuntamiento como dueño.

La Abogacía del Estado giró la liquidación correspondiente, y el Ayuntamiento la recurrió, alegando que la Ley del Impuesto, en su artículo 3.º, apartado C), número 2.º, reconoce la exención a favor de los Ayuntamientos para las adquisiciones a título oneroso en que recaiga directamente sobre ellos la obligación del pago del impuesto, y, además, lo dispuesto en el número 5.º del artículo 5.º del Reglamento de dicha Ley cuando se acredite haber satisfecho el impuesto por la transmisión cuyo título se suple con las certificaciones; criterio extensivo por analogía al supuesto de exención de tal transmisión en el momento en que realmente se produjo.

El Tribunal provincial desestimó el recurso, y el Central revoca este acuerdo y dice que, en tramitación el recurso, entró en vigor la Ley de 21 de julio de 1960, por la que se declaran exentas las certificaciones expedidas a virtud de precepto legal a favor de entidades locales a los fines prevenidos en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, siempre que los bienes a que ellas se refieran se hallen, de hecho, en poder de las entidades locales con anterioridad a 1 de enero de 1960. Y conforme a la citada Ley, en su artículo 4.º, lo dispuesto en ella es aplicable a las certificaciones presentadas antes de su entrada en vigor o que se presenten en el plazo de un año, sin más excepción que aquellas que hubiesen dado

origen al ingreso del impuesto correspondiente en virtud de liquidaciones firmes y consentidas:

En el caso la liquidación no es firme y consentida y los bienes se encuentran en poder del Ayuntamiento como propios o patrimoniales desde tiempo inmemorial, y, por tanto, es innecesario dilucidar si la certificación estaba o no sujeta antes de la publicación de la Ley de 1960.

Esta resolución ratifica la de 18 de octubre de 1960.

JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ-VILLAMIL.