

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

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

Año XXVIII

Noviembre 1952

Núm. 294

El tercer poseedor de bienes anotados y la vía de apremio

SUMARIO.—1. La reforma hipotecaria frente al tercer poseedor de bienes anotados.—2. Planteamiento de cuestiones.—3. La tendencia unificadora de los procesos de ejecución.—4. La rogación, la oficialidad, el libre arbitrio y la responsabilidad en las certificaciones de cargas.—5. La vía de apremio frente al tercer poseedor de bienes anotados.—6. Las actuaciones del Juez, Notario, Registrador, acreedor y rematante, en los procesos de ejecución de bienes anotados de embargo.—7. Necesidad de la reforma del artículo 143 del Reglamento Hipotecario.

1. LA REFORMA HIPOTECARIA FRENTE AL TERCER POSEEDOR DE BIENES ANOTADOS

La última reforma hipotecaria introdujo la novedad de situar al tercer poseedor de bienes anotados de embargo en el mismo plano que al tercer poseedor de bienes hipotecados. Aunque la identidad entre uno y otro tercer poseedor no puede ser absoluta por la distinta naturaleza entre créditos personales y reales, sin embargo, esa igualdad de trato jurídico-procesal se hacía necesaria, ya que la situación del adquirente de bienes, que estén hipotecados o con una anotación de embargo, es en principio, la de sufrir las consecuen-

cias de las hipotecas o anotaciones aparentemente préferentes, ya por la prioridad o por la naturaleza del derecho.

La reforma queda recogida en el último párrafo del artículo 38 de la vigente Ley Hipotecaria, y desenvuelta en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario y en los artículos que sean complementarios.

El penúltimo párrafo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria dice que «cuando se persigan bienes hipotecados que hayan pasado a ser propiedad de un tercer poseedor, se procederá con arreglo a lo dispuesto a los artículos 134 y concordantes de esta Ley»; y el párrafo último de dicho artículo dice: «las mismas reglas se observarán cuando, después de efectuada en el Registro alguna anotación preventiva de las establecidas en los números segundo y tercero del artículo 42, pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor».

El supuesto concreto a que se alude, es por tanto, aquel en que dentro del primer período del juicio ejecutivo, es decir, durante el período de cognición, y a tenor de lo que dispone el artículo 1.453 de la Ley de Enjuiciamiento civil, se toma una de las anotaciones de embargo o de garantía de ejecución de sentencia, y después de este período, o mejor dicho, después de extendida la anotación, pasan los bienes a poder de otro usufructuario, o nudo propietario, o dueño directo o útil, o nuevo propietario absoluto. Cuando esto ocurra, ese tercer poseedor tiene el derecho a intervenir en los autos como subrogado en lugar del deudor (134 de la Ley Hipotecaria) siempre que el acreedor no haya hecho efectivo su crédito; y, además, tiene derecho, si su adquisición fué anterior a la expedición de la certificación de carga prevenida en el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento civil, a ser citado para que pueda hacer uso de las facultades que establece el artículo 126 de la Ley Hipotecaria, o sea, pagar, intervenir en el procedimiento, desamparar las fincas embargadas, etc. (art. 143 del Rgto. H.).

Por su parte, la reforma impone a los Registradores el deber de extender una nota al margen de la anotación de embargo o de la inscripción del tercer poseedor en su caso, en la que se ha de hacer constar la expedición de la certificación de cargas y la fecha del libramiento; y a los Jueces les impone el deber de otorgar las ventas a nombre del deudor si hubo desamparo, y si no hubo tal desamparo, a nombre del tercer poseedor (párrafos 2.º y 3.º del artículo 143 del Rgto. H.).

Los artículos que con la cualidad de complementarios dan el verdadero sentido de la reforma son : el 134 de la Ley Hipotecaria, aludido en el penúltimo párrafo del artículo 38 de la Ley, y 143 del Reglamento; el 126 de la Ley, aludido en el 143 del Reglamento; el 127 de la Ley, aludido en el 134 de igual cuerpo; los artículos 222 a 224 del Reglamento Hipotecario, en cuanto desenvuelven el ejercicio de la acción hipotecaria en el procedimiento ejecutivo ordinario; la regla segunda del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, cuando se refiere a la procedencia de las cancelaciones, «cuando en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajena judicialmente la finca o derecho embargado...», y el 233 del Reglamento Hipotecario, aludido por el 175 en la regla segunda referida, en cuanto preceptúa que las cancelaciones han de ordenarse con referencia expresa al número, letra, folio y tomo, salvo que se trate de asientos posteriores a la nota del 143, en que basta una expresión genérica.

2. PLANTEAMIENTO DE CUESTIONES

Pero la reforma reseñada ha descuidado algunos puntos, que, naturalmente, han quedado para la interpretación. Esta reforma, como los problemas de trascendencia, fué mirada desde el pedestal de una ideología y de una concepción, con un criterio empirista, y suponiendo que aquel empirismo había llegado a conocimiento de todos los juristas. La realidad no es esa, y de ahí la posibilidad de criterios distintos en la interpretación de un mismo artículo de una ley, o en la apreciación de los pensamientos legislativos.

La reforma decimos que ha descuidado un punto que, además, es de verdadera trascendencia en los procesos de ejecución cuando las fincas embargadas han pasado a poder de un tercer poseedor. Por lo menos, entendemos nosotros que tal punto merece que el legislador lo formule concretamente en vez de dejarlo a la interpretación o al buen juicio del funcionario. Este punto es el relativo a la determinación del momento procesal en que el Juzgado debe tener noticia de la existencia del tercer poseedor. Porque lo cierto es que no se dice ni en la Ley de Enjuiciamiento civil, ni en la Hipotecaria, ni en su Reglamento, y que aunque algún autor da por resuelto el problema, lo hace sin haber planteado la cuestión;

y que el artículo 126 de la Ley Hipotecaria, tanto según la redacción de las dos primeras leyes como más concretamente desde su redacción en las dos últimas, lo que da a entender es que al acreedor corresponde poner en conocimiento del juzgador la existencia del tercer poseedor.

La cuestión viene a plantarla la redacción dada al artículo 143 del Reglamento al ordenar que la nota marginal notificadora de la existencia de la vía de apremio sea extendida al expedirse la certificación de cargas prevenida en el número 1 del artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento civil ¿Se ha querido decir que esa certificación de cargas; no sólo es certificación de tal clase de asientos sino también de la de dominio vigente? ¿Estas certificaciones del artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento civil se han de expedir en los términos que preceptúa la regla 4.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria?

No sólo surgen estas dos cuestiones, sino otras muchas, como la de si después de existir el artículo 143 del Reglamento Hipotecario se habrá de entender modificada la doctrina legal y reglamentaria relativa a la concepción de cargas y a la manera de expedir las certificaciones de esta clase. Otra cuestión que también surge es la del rematante que adquiere la finca sin haberse presentado por el deudor los títulos de propiedad ni haberlos suplido; porque en estos casos que los prevé el artículo 1.497 de la Ley de Enjuiciamiento civil, ¿queda el rematante liberado de la obligación de presentar o suplir los títulos?; ¿puede el Notario autorizar una escritura de venta sin que al menos de palabra se le diga cuáles son los títulos del vendedor o de la persona en cuyo nombre se vende?; y si se otorga la escritura en tales condiciones y no fuere admitida en el Registro de la Propiedad, ¿qué recursos competen al rematante?

No se nos escapa que en aquellos casos en que el valor de la finca no sea bastante a cubrir sus responsabilidades, estos problemas apuntados no se plantearán prácticamente, pero ello no les quita su importancia, y sobre la tienen en aquellos otros casos en que el valor de la finca supera al de sus responsabilidades porque entonces surgirá una incompatibilidad de intereses entre el rematante y el tercer poseedor.

De todos estos problemas el fundamental es el de determinar el momento procesal dicho, y dentro de él el de discriminar si son

los interesados los llamados por la ley y la lógica a facilitar tal noticia al juzgador, o si tal noticia deben darla los Registradores al expedir las certificaciones de cargas del artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento civil aunque en el mandamiento no se ordene que se expida certificación del último titular de dominio o de la última inscripción de dominio vigente. Desde luego, la observación práctica señala que ese es el momento oportuno, y además, ello tiene apoyo en la lógica y en uno de los artículos relativo a la expedición de certificaciones en general, pero lo cierto es que en materia legislativa ha de fiarse más en la norma que en el libre arbitrio, y que ello aconseja, por tanto, que sea la ley la que de modo claro y terminante, sin dejar lugar a la duda, marque la funcionalidad de interesados y de funcionarios, máxime cuando dentro de la misma ley existen motivos de lógica, y de interpretación gramatical, y de técnica, que conducen a interpretaciones opuestas a aquellas que aconseja la observación. Como veremos a continuación, frente a la tendencia de que la certificación de cargas del artículo 1.489 es más que una certificación de ellas, una certificación como las prevenidas en la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria están la corriente unificadora de los procesos de ejecución, la redacción y espíritu de los artículos 126 y 134, por un lado, y 225 y 235, por otro, de la Ley Hipotecaria, y el 353 del Reglamento Hipotecario, y la historia y fundamento racional del artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento civil; y otros artículos de igual Ley Rituaria civil. Por ello mantenemos nosotros la tesis de que el momento procesal en que los Juzgados han de conocer la existencia del tercer poseedor de bienes anotados debe señalarlo la ley de una manera inequívoca.

3. LA TENDENCIA UNIFICADORA DE LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN

Después que en los años 1909 y 1915 se incorporó a la serie de procesos de ejecución los llamados judicial sumario y extrajudicial, la jurisprudencia de la Dirección de los Registros ha ido fomentando la idea de la unificación de los procedimientos. Hoy, la corriente está tan generalizada que, sin hipérbole puede decirse que ya es unánime.

La pluralidad existe tanto para el ejercicio de las acciones reales como para las personales; para aquéllas, los tratadistas señalan cua-

tres procedimientos distintos: ejecutivo ordinario, judicial sumario, extrajudicial y declarativo, aunque éste último realmente no constituye un procedimiento de ejecución hipotecaria; para las acciones personales se señalan: el ejecutivo ya dicho, con su vía de apremio, el de ejecución de sentencias, el apremio en negocios de comercio y los monitorios.

El profesor Guarp ha dicho que la existencia de tanto procedimiento, lejos de beneficiar entorpece la acción de la justicia; y aunque es un partidario de la unificación, sin embargo, cree que no es posible alcanzarla en el grado que sería de desear.

En todos los órdenes de la vida la unificación es una meta de gloria, porque la unidad es el imperio de la sencillez, de la claridad y de la fácil comprensión. Einstein, cuando confiesa a Gog el milagro de su obra, le dice que no hace otra cosa que limar diferencias; si el idioma ideado por el médico Zamenhof hubiese al menos adquirido universalidad literaria, sería sencilla y fácil la inteligencia entre los pueblos del mundo; cuando el cristianismo reine en los dos hemisferios de la tierra los hombres se comprenderán bien en sus sentimientos, y en sus pensamientos, y en sus acciones. En busca de la unidad camina siempre la jurisprudencia. Incluso la metáfora no es más que uno de tantos senderos que nos conducen a la fácil comprensión porque encierra la imagen unitaria de las cosas.

En el campo procesal la unificación se impone, porque generalmente la vida desemboca en la hipoteca o en el embargo de inmuebles, y es bien sabido que ni la inscripción de una hipoteca, ni la anotación de un embargo entorpecen la facultad dispositiva del dueño y con ello crean la figura hipotecaria del tercer poseedor, hermano menor del tercero hipotecario. ¿Qué importa al adquirente de una finca gravada que el gravamen lo cause una inscripción o una anotación, si en ambos casos ha de sufrir las consecuencias?

Pero en las marchas hacia la unidad se ha de tener un norte o un patrón, y en este campo de los procesos de ejecución sobre inmuebles, el patrón no puede ser otro que el procedimiento judicial sumario, que se redactó mirando a los bienes raíces y a la legislación inmobiliaria española. Por eso, la vía de apremio de la Ley de Enjuiciamiento civil va perdiendo preponderancia; la primitiva Ley de Enjuiciamiento civil de 1855 sufrió su primer golpe con la aparición de la Ley Hipotecaria del 61; el segundo golpe lo da

la vigente Ley de Enjuiciamiento civil de 1881, que introduce reformas de acuerdo con la legislación hipotecaria; le quita méritos más tarde la Ley Hipotecaria de 1909, y además modifica su sistema de liquidación de cargas, y últimamente de la reforma hipotecaria de 1944, plasmada en los artículos 38 de la Ley Hipotecaria y 143 de su Reglamento, y en los concordantes ya dichos, claramente se infiere que el patrón al que se pretende amoldar la vía de apremio del ejecutivo ordinario es el proceso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. El artículo 233 del Reglamento Hipotecario está incluido entre los que desenvuelven el procedimiento judicial sumario y a él alude expresamente el artículo 175 del mismo en su párrafo segundo. Y véase cómo en este proceso de ejecución hipotecaria es el Juez quien a instancia de parte pide a los Registradores que libren certificación acreditativa de dos extremos: la última inscripción de dominio vigente, y relación de las cargas y gravámenes existentes, son obligados los dos extremos a petición de parte, sin que baste la instancia de uno solo de ellos para expedir los dos.

4. LA ROGACIÓN, LA OFICIALIDAD, EL LIBRE ARBITRIO Y LA RESPONSABILIDAD EN LAS CERTIFICACIONES DE CARGAS

La función de los Registradores es rogada; el principio de rogación es uno de los que presiden e informan la actuación registral, y la certificación de cargas no queda al margen de tal principio hipotecario. Pero una vez iniciada la actuación se desenvuelve con sujeción a las normas de la Ley y del Reglamento, que a veces resultan tan minuciosas que dejan muy poco campo, si no lo eclipsan, al libre arbitrio del funcionario. ¿Y cabría exigir a un funcionario responsabilidad, cuando en uso de su libre arbitrio funcional no acierte a dar con el espíritu o pensamiento legislativo que está además en contra de las palabras o sentido gramatical de la norma?

La mayoría de los funcionarios se mueven a virtud de la rogación y de la funcionalidad, quedando el libre arbitrio más bien reducido a quienes están investidos de autoridad; y aun a éstos, con muy cortos alcances en materia civil. Respecto a Registradores cabría reproducir la irónica frase de Manresa aplicada a Jueces, cuando comentando el procedimiento hipotecario, se pronunciaba en contra de la primacía de la instancia privada sobre la oficialidad

de los Jueces. Se le ocurrió, con el santo propósito de censurar aquel predominio de la instancia privada, acudir al símil del polichinela de cartón que sólo se mueve cuando se le tira del hilo.

Nosotros, ya que a la metáfora hemos aludido, vamos a hacer uso de ella con relación a las certificaciones de cargas. Ocurre con ellas lo que con los bailes. Primero se solicita a la señorita; luego, después de iniciada la danza, se sigue al son que se toca, y durante ella, los superdotados, los que tienen un dominio en las artes de Tersícore, son los que pueden hacer filigranas. La solicitud es la rogación; la danza es la funcionalidad, y la filigrana es el libre arbitrio del funcionario.

Léase despacio el título VIII de la Ley Hipotecaria y podrá apreciarse en él la existencia de dos clases de normas: unas de carácter general, para todas las certificaciones, y otras, de carácter particular, dadas exclusivamente para las de cargas y gravámenes. Estas con minuciosidad detallan cuanto han de hacer los Registradores y la finalidad específica de estas certificaciones; las otras normas, las de carácter general, constantemente aluden a que las certificaciones se contraigan a los términos del mandamiento o la solicitud, y el libre arbitrio que dejan al funcionario lo limitan a aquellos puntos y a aquellos asientos que puedan considerarse comprendidos en la instancia o mandamiento, pero no a otros puntos o asientos distintos de aquellos a que la certificación debe contraerse.

Sin embargo, el último párrafo del artículo 233 de la Ley Hipotecaria puede llevar la duda al ánimo de los Registradores. Dicho artículo después de decir que las certificaciones se libran «con relación únicamente a los bienes, personas y períodos designados en la solicitud o mandamiento, *sin referir en ella más asientos ni circunstancias que los exigidos*», añade a continuación: «pero sin omitir tampoco ninguno que pueda considerarse comprendido en los términos de dicho mandamiento o solicitud».

¿Quiere esto decir que cuando se pide certificación de cargas de una finca que ha pasado a manos de un tercer poseedor, compete al Registrador, aunque no se le pida u ordene, comenzar a buscar si existe una inscripción de usufructo, o de nuda propiedad, o una transmisión de dominio útil o dominio directo, o si hubo transmisión absoluta de dominio? ¿Y habrá que decir el nombre y las modalidades de la transmisión, o habrá que decir que existe un tercer poseedor sin más detalles?

Estas interrogantes ya demuestran que si el Registrador viniese obligado a hacer estas buscas, no resulta clara la manera de hacerlas constar en la certificación; de aquí se infiere, sin género de dudas, que en el ánimo del legislador no estuvo el imponer a los Registradores la obligación de dar más de lo que se les pide u ordena. Además, la lógica así lo corrobora, porque tanto la instancia como el mandamiento ¿no son una especie de interrogatorio que el particular o el Juez hacen a los Registradores?; y si lo que se hacen son preguntas concretas, ¿por qué se ha de contestar a lo que no se pregunta?; y ¿por qué han de adivinar los Registradores qué es lo que les interesa a los particulares?

Pero no necesitamos salirnos de la ley para buscar argumentos que demuestren que las certificaciones se han de librar ateniéndose a los términos de la instancia y añadiendo el Registrador de su cuenta lo que dentro dé cuanto se le pida, lo estime necesario. En efecto: la ley autoriza a funcionarios y particulares para pedir de los Registros cuanto les interese; pueden pedir una sola cosa, o varios datos, o todos los que en el Registro consten, ya en relación a personas o fincas. Si se quiere la historia de todo un folio registral, se puede pedir; y si sólo interesa un período, a él se ceñirá la petición y la contestación. Morell, que no tocó directamente este problema que nosotros planteamos, nos ofrece, sin embargo, un comentario que confirma nuestra tesis. Este comentario es aquel en que dice que si en la instancia se pide certificación de las cargas de los últimos treinta años, y en el Registro consta que sobre la finca pesan cargas más antiguas, el Registrador sólo certificará de las cargas que encuentre dentro del período a que se contrae la instancia. Piénsese que puede haber cargas vigentes como los censos. ¿Por qué ha de dar el Registrador la noticia de que existen otras cargas? ¿Infringe el último párrafo del artículo 233 de la ley el Registrador que nada diga respecto a la existencia de esas otras cargas?

De todos es conocida la fraseología hipotecaria de las certificaciones: hay certificaciones de dominio, y las hay de cargas o de libertad. ¿Si no tiene sentido jurídico esta fraseología, para qué la emplea la ley?

La Ley Hipotecaria contiene varios artículos dedicados exclusivamente a las certificaciones de cargas. El 235 emplea la frase *certificación de gravámenes* y dice que si el Registrador no encuentra

ninguno lo expresará así, y si encuentra alguno lo insertará literal o en relación, agregando que no aparece ningún otro subsistente. Este artículo es de una lógica indiscutible porque si lo que se pide es que certifique de los gravámenes, lo que el Registrador ha de buscar y hacer constar son todos aquellos derechos que recaigan sobre la finca y no sean el dominio pleno, o menos pleno, ya sea útil o directo, usufructo o nuda propiedad, y también hará constar las limitaciones y modalidades que de algún modo modifiquen la libertad de una finca.

Existe en la ley otro artículo, el 225, del que haremos más adelante uso para explicar y hacer ver la clave del fundamento racional y motivo histórico del artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento civil, y respecto del cual ahora nos limitamos a hacer resaltar lo que de él decía Morell y Terry. Este artículo es el que dice que la libertad o gravamen de los inmuebles sólo puede acreditarse en perjuicio de tercero por la certificación de los Registradores; y respecto de él decía el ilustre Registrador y comentarista aludido: «Los términos del artículo autorizan para suponer que el precepto abarca toda clase de derechos limitativos del dominio, o sea, todos los derechos reales con excepción del dominio y de la posesión» (1).

Como se ve (y siguiendo este consejo de Morell no se puede incurrir en error ni omisión), cuando se pida certificación de cargas, el Registrador certificará de todos los derechos reales que encuentre en el folio registral oportuno, menos del dominio en cualquiera de las manifestaciones que da lugar al nacimiento del tercer poseedor, definido en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria.

Pero todavía nos quedan más argumentos. Se ha visto cómo esos dos artículos, 225 y 235, de la Ley Hipotecaria dan el sentido y alcance de las certificaciones de cargas en general. Pues bien: no debió quedar muy satisfecho el legislador o el intérprete gubernativo de la ley, por cuanto se creyó en el deber de decir algo más para el supuesto de que la certificación de cargas que haya de expedirse lo sea a virtud de lo dispuesto en el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento civil. Para este supuesto se redactó el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, que dice: «Las certificaciones que expidan los Registradores en cumplimiento de lo prevenido en el número 1.º del artículo 1.489 de la Ley de Enjuicia-

(1) Edición de 1917, T. 5.º, p. 81.

miento civil, expresarán *la libertad o el gravamen de los inmuebles* con referencia a todo el tiempo transcurrido desde la instalación del Registro, excepto cuando en el mandamiento se especificare el período a que la certificación deba contraerse.»

¿Por qué en este artículo no se expresó ya que los Registradores deben hacer constar la existencia del tercer poseedor si lo hubiere, y la manera de dar a conocer tan importante situación?

Este artículo, que es el sucesor del 377 del anterior Reglamento, tiene su precedente en la Real orden de 11 de mayo de 1888, que luego aclaró otra R. O. de 14 de abril de 1890. Tanto la data de estas Reales órdenes como la del anterior Reglamento figuran en la lejanía de los tiempos, y, por tanto, bien pudo haber observado el legislador durante la vigencia de los mismos, que adolecían del defecto de no decir que ante la vía de apremio de la Ley de Enjuiciamiento civil cualquiera que fuesen los términos del mandamiento y la redacción del artículo 1.489, se debía certificar de las cargas y de la última inscripción vigente de dominio, o de las últimas en los casos de división de dominios. ¿Por qué no lo hizo?

Para hacer resaltar la conveniencia y hasta la necesidad de dar una norma concreta relativa a las certificaciones de cargas en los casos de un tercer poseedor de la finca, medítese que cuando se habla de cargas en el campo del derecho, la imaginación y el pensamiento se encaminan no al sujeto de derechos, no al titular de dominios, sino que se piensa en las mermas o disminución económica de las fincas, se piensa en el objeto. Sin embargo, el artículo 143 del Reglamento Hipotecario que está redactado para los terceros poseedores, hace inexcusable el recuerdo de esta figura hipotecaria, y cabe pensar: ¿habrá modificado este artículo reglamentario la doctrina clásica de las certificaciones de cargas?

Pero siendo artículo reglamentario resulta impotente ante la ley, y lo único que le cabía haber hecho es decir claramente que para tales supuestos se ha de certificar aunque no se pida, lo que resulte del dominio, indicando además las circunstancias que habrían de consignarse.

Y si ninguna norma de la Ley ni del Reglamento Hipotecarios obligan a los Registradores a certificar del dominio cuando se les pide certificación de cargas, ¿qué responsabilidad les cabrá cuando existiendo un tercer poseedor, no lo consignen en las certificaciones del número 1 del artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento civil?

Si no cometió falta, ¿de qué se le va a exigir responsabilidad? En nuestro supuesto, ¿cabrá hablar de inexactitud, de error, o de omisión?

5. LA VÍA DE APREMIO FRENTE AL TERCER POSEEDOR DE BIENES ANOTADOS

El procedimiento de la vía de apremio en el juicio ejecutivo ordinario está redactado sin pensar en la existencia del tercer poseedor; así tenía que suceder por que cuando se redactó la primera Ley de Enjuiciamiento civil no existía tal figura, y luego, las reformas que introdujo la segunda ley rituarial civil, por inercia, dejaron en el olvido al tercer poseedor. Después de aparecida la Ley de Enjuiciamiento civil de 1881, son muchas las ocasiones que ha habido para hacer alguna alusión a tal olvido y enmendar el procedimiento, pero, sin embargo, nada se hizo. ¿Por qué? Creemos que la razón no puede ser más que ésta: que es el acreedor quien ha de averiguar si los bienes embargados siguen o no en el patrimonio de su deudor; o que son los terceros poseedores quienes han de acudir a defenderse.

El hecho de que a continuación de la vía de apremio se haya puesto el trámite de las tercerías, revela que el legislador pensaba que aunque el acreedor señale los bienes a embargar, puede sufrir error, y había que conferir al auténtico dueño los medios de defensa. Las tercerías venían a desempeñar el papel que actualmente tienen los Registros, cuando de bienes inmatriculados se trata. El contenido de los artículos 126, 127 y 134 de la vigente Ley Hipotecaria, que ya existían en la primitiva ley del 61, dan a entender por su redacción gramatical y en su espíritu que el juicio ejecutivo de la Ley de Enjuiciamiento civil deja a la indagación de los interesados la averiguación de si existe o no el tercer poseedor.

La historia del artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento civil revela con una claridad meridiana que a los interesados compete dar a conocer al Juzgado si existe o no el tercer poseedor. Cuando se publicó la Ley de Enjuiciamiento civil de 1855, aun no había sido ni concebido el sistema hipotecario actual. Entonces, el acreedor buscaba por su cuenta los bienes del deudor sin poder informarse seriamente en las Contadurías de Hipotecas porque aún no eran oficinas de la propiedad, sino solamente de gravámenes. Llegado el año 1863 se implanta el sistema de registro vigente y se introduce una verdadera

revolución jurídica inmobiliaria, que hace que la Ley de Enjuiciamiento civil se resienta en la vía de apremio. Los artículos 127 a 133 de la primitiva Ley Hipotecaria señalan la novedad del tercer poseedor de bienes hipotecados y marcan el proceso a seguir. Los juristas y abogados de la época se encuentran ante una evidente reforma procesal, pero que no destruye el procedimiento señalado en la Ley de Enjuiciamiento civil, y han de agudizar el ingenio haciendo por su cuenta el acoplamiento debido entre ambas leyes de procedimiento y de hipotecas. Pero se tropiezan con un artículo de gran enjundia a estos efectos procesales, es el artículo equivalente al actual 225 de la Ley Hipotecaria, que literalmente copiado dice así : «La libertad o gravamen de los bienes inmuebles, o Derechos reales, sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.» Este artículo, por su redacción, y porque no existe en la Ley Hipotecaria ningún otro análogo para el dominio, hace pensar que los reformadores todavía estaban, cuando lo redactaron, bajo la obsesión de los registros de gravámenes, y que lo interesante no era la seguridad del dominio, sino el conocimiento de las cargas. Lo cierto es que los jurídicos de aquella época se hallaron frente a un artículo de una ley, cuyo ámbito de aplicación llegaba a las leyes procesales, puesto que la única manera de acreditar la libertad o gravamen de los inmuebles en perjuicio de tercero, era el contenido de los Registros de la propiedad manifestados por medio de las certificaciones. Para acreditar el dominio se dejaba en libertad a los interesados ; para esto podían valerse de cuantos medios tuvieran a su alcance sin que ninguna ley exigiese un medio exclusivo de prueba. Así las cosas, los juristas introdujeron la práctica forense en materia de ejecuciones de bienes inmuebles, de pedir en sus demandas que se ordenase por los Jueces a los Registradores la expedición de la certificación de cargas en cumplimiento de lo preceptuado en aquel artículo hipotecario, y además también pedían que se reclamase por los Jueces, de los deudores embargados, los títulos de propiedad, como medio más expeditivo de acreditar la pertenencia de los mismos. Y bajo esta práctica se va elaborando la que llegó a ser Ley de Enjuiciamiento civil de 1881, y recogió en su artículo 1.489, sin aditamentos ni modificaciones, aquel hábito procesal. El artículo quedó redactado así : «Cuando los bienes embargados pertenezcan a la clase de inmuebles, antes de procederse a su avalúo se acordará : 1.º Que se expida mandamiento al Registrador de la Propiedad para que libre y

remita al Juzgado certificación en que consten las hipotecas, censos y gravámenes a que estén afectos los bienes o que se hallan libres de cargas. 2.º Que se requiera al deudor para que dentro de seis días presente en la Escribanía los títulos de propiedad de las fincas.» ;

Como se ve por la historia de este artículo, su precedente, que fué la práctica del foro, se basaba en la rogación, y la reforma legislativa lo que hace es convertir aquella rogación en una funcionalidad del Juez.

Ya habíamos aludido al artículo 225 de la Ley Hipotecaria anteriormente, y con tal ocasión quedó transcrito la primera parte de un párrafo de los comentarios de Morell y Terry referente a dicho artículo. Ahora vamos a completar, o mejor dicho, a transcribir el párrafo en su totalidad, porque por él se verá la exactitud del proceso del artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento civil. Dice así Morell y Terry : «Los términos del artículo (los del 225 de L. H.) autorizan para suponer que el precepto abarca toda clase de derechos limitativos del dominio, o sea todos los derechos reales, con excepción del dominio y de la posesión. *De modo que estos derechos principales podrán acreditarse o probarse por diversos medios; pero los que constituyen gravámenes o la inexistencia de los mismos, sólo se justifican con la certificación, siempre que se trate de terceros, y el certificado esté conforme con el Registro.*»

Ya Aragonés lamentaba que la Ley Hipotecaria no contuviera para el dominio un artículo parecido al 225. Y tenía mucha razón, ya que el germen de un artículo de tal naturaleza referido al dominio lo ofrecía la Exposición de Motivos de la primitiva ley cuando decía aquello de que quien adquiere e inscribe es un dueño respecto a terceros. Y es más de lamentar que no exista tal artículo, por lo menos en la Ley Hipotecaria de 1909, porque en tal fecha ya llevaba veinte años de existencia el Código civil, y el artículo 1.473 del mismo con su consagración de la inscripción registral como modo adquisitivo, y después de tal artículo huele a anacronismo el número dos del artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Tan verdad resulta esto que el artículo 1.493 de la Ley Rituaria se vió en la necesidad de apuntar la conveniencia de acudir a los Registros de la Propiedad para averiguar lo relativo a los títulos de dominio, cuando los deudores ejecutados se resisten a presentarlos. Y obsérvese cómo este artículo vuelve a la rogación ; según él, si el ejecutado no hubiese presentado los títulos dentro del plazo.

señalado en el número 2 del artículo 1.489, podrá el Juez, a instancia del ejecutante y a costa del ejecutado, mandar que se libre certificación de lo que respecto a ellos resulte en el Registro de la Propiedad.

La práctica forense ha puesto de relieve, que tal como está reglada la vía de apremio, el momento procesal oportuno para que se traiga a los autos la certificación de la inscripción de dominio es el de este artículo. Por eso se suele pedir, por otrosí, que para el supuesto de que el ejecutado no presente los títulos de propiedad, se expida por el Juez mandamiento a los Registradores interesando este particular. Y quienes no han seguido esta práctica forense suelen hallarse con el fiasco.

Imaginemos el supuesto del artículo 1.497 de la Ley de Enjuiciamiento civil sin que se sepa si hay o no tercer poseedor. Con arreglo a tal artículo, a instancia del acreedor pueden sacarse a subasta los bienes embargados, sin haberse presentado ni suplido los títulos de propiedad. ¿Qué cosas pueden ocurrir?

En primer lugar acontecerá que como los títulos son desconocidos y el deudor no comparecerá a otorgar la escritura (no puede comparecer porque por regla general ya no son dueños, y no se arriesgan, encima de no pagar, a cometer una falsedad), ni el acreedor ni el Juez podrán cumplir con lo que exige el artículo 173 del Reglamento del Notariado. Decimos que no se puede cumplir con tal precepto, porque lo único que se sabe en autos es que del embargo trabado se tomó anotación en el Registro, pero no se sabe nada más.

Lo otro que ocurrirá siempre es que el rematante que no queda liberado de suplir los títulos de propiedad, no podrá suplirlos nunca si existe el tercer poseedor. Y no podrá suplirlos por imposibilidad legal, y porque el supuesto del artículo 1.497 de la Ley de Enjuiciamiento civil es el de inexistencia o insuficiencia de títulos pero no el de títulos contrarios al de un adquirente legal de la finca. Ese artículo se remite al artículo 42 del Reglamento Hipotecario del 69, que fué el 103 del de 1915, y ahora es el 140 del vigente, y según su regla quinta, cuando se subastan bienes en el supuesto del 1.497, se hace con la *condición* de que el rematante verifique la inscripción *omitida* antes o después del otorgamiento de la escritura en venta. Los Reglamentos anteriores exigían que la previa inscripción se hiciera antes de otorgarse la escritura. Y en este supuesto que presentamos, ¿cuándo podrá cumplirse la *conditio legis*?

Excusado es decir que en estos casos la denegación se impone,

aunque no se hubiese escrito el artículo 38 de la Ley Hipotecaria ni el 143 de su Reglamento, y se impone, no sólo por la falta de la *conditio juris*, sino por el impedimento del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

¿Y qué acontecerá si a tenor del 1.515 de la Ley de Enjuiciamiento civil el rematante pide la posesión de la finca y se pone a disposición del mismo? En este terreno del hecho posesorio, ¿qué de conflictos no surgirán entre rematante y tercer poseedor?

Todos estos artículos de la Ley de Enjuiciamiento civil ponen de manifiesto que la falta de diligencia por parte del acreedor acarrea múltiples entorpecimientos de los que no cabe hacer responsables ni a los Jueces ni a los Registradores, sino únicamente al actor. Que esto debe ser así, lo confirmará aquel adagio con categoría de principio procesal de que la prueba incumbe a quien afirma, sin que quepa el subterfugio de que extendida la anotación de embargo ya quedó resuelto el problema de la titularidad de la finca y eliminado el de existencia del tercer poseedor.

Es verdad que entre la fecha de la anotación y la de la nota marginal notificadora de la vía de apremio mediará muy poco tiempo; pero esto no borra la enorme diferencia entre uno y otro momento procesal. Porque la anotación corresponde a un período de cognición, en tanto que la nota pertenece al de ejecución; aquel es de la mera garantía, mientras que el otro es el de realización de la garantía. Esos dos momentos corresponden precisamente a los de constitución de hipoteca y ejecución hipotecaria, con la diferencia, aparte de la naturaleza de los derechos, de que en las hipotecas el lapso de tiempo entre constitución y ejecución puede ser muy largo y existe más ocasión para que aparezcan terceros poseedores, en tanto que entre la anotación y embargo el plazo será muy breve en ocasiones, y a lo sumo durará cuatro años, si no se pidió la prórroga.

Y, en fin, el hecho de la publicidad de edictos advirtiendo que los licitadores deben conformarse con lo que respecto de los títulos conste en los autos, sin poder exigir ningunos otros; y que el rematante no puede hacer ninguna reclamación por insuficiencia o defecto de los títulos bien claro evidencia, como venimos diciendo, la irresponsabilidad de los funcionarios, y la suma de todas las diligencias previsibles en la persona del actor principalmente.

La auténtica diferencia entre la vía de apremio de la primitiva Ley de Enjuiciamiento civil y la reforma que en ella introduce la vi-

gente, estriba en que, antes, el acreedor tenía que agudizar el ingenio para averiguar el estado de la propiedad, mientras que ahora esos particulares interesados tienen a disposición un poderoso auxiliar: los Registros de la Propiedad. Pero siempre son ellos, los que a tenor de las leyes vigentes, han de instar las certificaciones oportunas.

Obsérvese cómo la reforma hipotecaria de 1909, basándose en esta idea de que al actor compete el averiguamiento del estado de las fincas embargadas, y en el artículo 1.473 del Código civil desarrolló el procedimiento de ejecución dado para Ultramar, sobre la base de que a instancia de parte se pida certificación de los dos extremos relativos al dominio y a las cargas. Es la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria que virtualmente no ha hecho más que amoldar el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento civil al estado vigente de la legislación española sobre el Derecho inmobiliario. Por eso, el espíritu de la última reforma hipotecaria de 1944 desenvuelta luego en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, no es otro que el de que se pida certificación de ambos extremos. Lo que acontecerá es, que dados los términos del artículo 1.489 tan repetido, la certificación de cargas la ordenará el Juez, y la de dominio la pedirá la misma autoridad pero a instancia de parte a tenor del 1.493.

6. LAS ACTUACIONES DEL JUEZ, NOTARIO, REGISTRADOR, ACREEDOR Y REMATANTE EN LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN DE BIENES ANOTADOS DE EMBARGO

No vamos a referirnos a los deberes de estos funcionarios y obligaciones de las personas interesadas en estos procesos de ejecución, sino solamente a señalar los puntos neurálgicos, que dada la legislación actual que venimos comentando, no deben escapar a nadie.

Para los Jueces, ni el hecho de la anotación del embargo les libera de la necesidad de conocer los títulos a efectos del otorgamiento de escritura, ni la no inmatriculación de la finca embargada les excusa de tener que pedir la certificación de cargas. Esto, por que así lo dispuso la Real orden de 14 de mayo de 1890. Aquello, por que el artículo 1.497 de la Ley de Enjuiciamiento civil, al que le sirven de

complemento y aclaración al párrafo segundo del artículo 1.493, de igual Ley Rituaria, y los párrafos cuarto y quinto del 140 del Reglamento Hipotecario sólo exceptúa el supuesto de inexistencia de títulos. A virtud de su funcionalidad ordenarán expedir la certificación de cargas, y a instancia de parte, la de dominio.

Los Notarios, al autorizar las escrituras de venta que otorguen los Jueces en nombre del ejecutado, tomarán los datos del expediente que al efecto se le remitirá, y al no constar en ellos los títulos de propiedad requerirá al Juez sobre este particular para hacer constar, a los efectos del artículo 174 del Reglamento del Notariado, de 2 de junio de 1944, lo que diga.

Los Registradores, cuya intervención es tan delicada en materia de certificaciones, no tienen más remedio que atenerse a los términos del mandamiento y concretarse a facilitar todos los datos relativos a las cargas de la finca embargada, si el mandamiento se limita a pedir las hipotecas, censos y gravámenes a que estén efectos tales bienes. Y en cuanto a las escrituras de venta, cuidará de no admitirlas, si no aparece citado el tercer poseedor, y la denegará si habiendo sido notificado no desamparó y el Juez otorga en nombre del ejecutado. Si hubo desamparo y la escritura se otorgara en nombre del tercer poseedor, creemos que tampoco se debe admitir la escritura, porque aunque el propósito de la ley es dar facilidades, y el abandono equivale a una renuncia de la facultad dispositiva que se asume en el transferente anterior.

A los acreedores corresponde el facilitar al Juzgado todos los elementos de juicio para el acertado fallo, y entre ellos el de la existencia del tercer poseedor. Así se infiere de los artículos 126 y concordantes de la Ley Hipotecaria y su Reglamento; de los 1.493 a 1.497 de la Ley de Enjuiciamiento civil; de los números cuatro y cinco del artículo 140 del Reglamento Hipotecario, y, sobre todo, del 1.493 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Y en cuanto al rematante, opinamos que su principal deber es, a más de conocer el estado real de la finca y su realidad jurídica, la de no embarcarse en la arriesgada aventura de subrogarse en las obligaciones de suplir títulos de propiedad que no pueden ser suplidos por los trámites del actual Título VI de la Ley Hipotecaria.

7. NECESIDAD DE LA REFORMA DEL ARTÍCULO 143 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO

A pesar de todo lo que queda dicho, nosotros opinamos, con La Rica, que el momento más oportuno para que el Juzgado conozca la existencia del tercer poseedor de las fincas anotadas de embargo es el del artículo 1.489 tan repetido. Creemos que ninguna responsabilidad cabría a los Registradores por excederse de su funcionalidad en este particular concreto, del mismo modo que también creemos que igualmente no cabría responsabilidad a los Jueces que en el mandamiento pidieran el punto relativo al dominio.

La Rica, sin entrar a plantear el problema que es principal tema de este trabajo, da por resuelto que en la certificación de cargas se ha de expresar el estado actual de dominio de la finca embargada. No nos dice más que lo que la lógica exige y la experiencia aconseja, y la Ley Hipotecaria ha preceptuado expresamente; pero no nos dice el fundamento legal para hacerlo así; seguramente se habrá basado en el último párrafo del artículo 233 de la Ley Hipotecaria que hemos transcrito anteriormente. Creo que lo que La Rica dice debiera elevarse a ley, para no quedar en mera interpretación de tratadista. Su gran autoridad ya es una buena garantía para que su parecer se eleve a la categoría de legalidad. Pero en tanto esto no ocurra habrá muchos Registradores que seguirán certificando, frente a los mandamientos del artículo 1.489 de la Ley Procesal civil, sólo de los censos, hipotecas y demás gravámenes. Y no se relegue al olvido que los Registradores tienen derecho al descanso del espíritu y a la tranquilidad de su ánimo. Por eso la claridad, la sencillez y la facilidad de comprensión se hacen más inexcusables para estos funcionarios.

Apuntamos la idea de que en la próxima coyuntura se dé al párrafo 1.º del artículo 143 del Reglamento Hipotecario la siguiente redacción: El tercer poseedor en el caso señalado en el último párrafo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, tendrá derecho a intervenir en el procedimiento con arreglo al artículo 134 de la misma, pero sólo deberá ser notificado, a los efectos del artículo 126 de dicha ley, cuando hubiere inscrito su derecho con anterioridad a la certificación de cargas prevenida en el artículo 1.489 de la Ley de

Enjuiciamiento civil, *en la que se consignará la última inscripción de dominio vigente con expresión de su titular o titulares y de los títulos de adquisición.*»

Tan sólo con la agregación de las palabras subrayadas quedarían resueltos una infinidad de problemas, y quedaría fuera de dudas que los Registradores han de buscar al usufructuario, al nudo propietario, al dueño directo, al que lo es del útil, y el nombre, y títulos adquisitivos, del último propietario; y los acreedores descansarían al no tener que preocuparse más que de que se extienda la anotación de embargo; y los rematantes no padecerían sorpresas; y los Notarios cumplirían con el artículo 174; y los terceros poseedores estarán al corriente de lo que con relación a sus fincas acontece; y los Jueces administrarán bien la justicia.

RAFAEL RAMOS FOLQUÉS

Registrador de la Propiedad

Ley de los Bayuvarios

Pertenece, como la anteriormente publicada, al grupo suevo, y fué notablemente influenciada por el Código de Eurico. Al frente de ella va un prólogo, que falta en la edición de Baluzio. Heroldo lo había colocado al frente de la Ley Sállica. La parte primera del mismo la reproduce San Isidoro en el Libro V de sus Etimologías al tratar de las Leyes y de los tiempos. Esta Ley cambia de estructura con respecto a las anteriores; consta de XXI Títulos, la mayor parte de los cuales se divide en capítulos, y dentro de éstos se numeran los diversos preceptos.

Conserva un gran parentesco con la Ley de los Alamanes; se acentúa el predominio de la Iglesia; el latín es menos bárbaro, y son de notar el Título primero, donde se agrupan todas las disposiciones de Derecho eclesiástico, y dentro de él la composición debida a la muerte de un obispo, el derecho de asilo y los tributos que deben pagar los colonos y siervos de la Iglesia; en el Título 2.º el intento de matar al Duque y las disposiciones con referencia a las cualidades que deben adornar a los jueces; en el Título 6.º las penas en que incurrían los que infringen el descanso dominical; los Títulos 11 y 12 con preceptos de carácter civil sobre lindes, interdictos de obra nueva; en el 14 el usufructo vidual, con su exigencia de no contraer segundas nupcias y hacer vida honesta, antecedente de disposiciones similares en nuestros fueros; el 15, dedicado a las ventas, arras, vicios redhibitorios en los animales y los curiosos y formalistas procedimientos para confirmar las ventas; y en el 16 las disposiciones con referencia a los testigos, a quienes pone en el difícil trance de tener que defender la veracidad de sus declaraciones mediante el duelo.

Aunque las leyes se entremezclan, a veces existe en ésta un intento de ordenación más logrado que en las anteriores.

* * *

En el nombre de Nuestro Señor Jesucristo, comienza el prólogo de la Ley de los Bayuvarios.

Moisés, entre los hebreos, fué el primero en explicar las Leyes divinas en los Libros Sagrados. Foroneo, rey, fué el primero que dió leyes a los griegos y estableció los juicios. Mercurio Trimegisto el primero que dió leyes a los egipcios; Solón a los atenienses, y Licurgo a los lacedemonios, con la autoridad de Apolo.

Numa Pompilio, sucesor de Rómulo, fué el primero en legislar para los romanos; después, no pudiendo el pueblo soportar a los magistrados que le engañaban, convocó a diez varones (decenviros), que vertieron al latín las leyes tomadas de los libros de Solón y las escribieron en doce tablas. Estos decenviros elegidos para escribir las leyes fueron: Apio Claudio, Genucio, Veterio, Julio, Manlio, Sulpicio, Sexto, Curiacio, Romilio y Postumio.

El cónsul Pompeyo fué el primero que intentó recoger las leyes en un libro; pero no perseveró por miedo a sus detractores. César comenzó la obra, sin poderla acabar, debido a su muerte.

Poco a poco, aquellas antiguas leyes perdieron su vigencia por el tiempo y la incuria, y aunque estén en desuso es conveniente su conocimiento. Nuevas leyes comenzaron a dictarse con el advenimiento de Constantino y sus sucesores; pero estaban mezcladas y en desorden. Por ello, Teodosio Augusto, el menor, a semejanza del Código gregoriano y hermogeniano, coleccionó todas las leyes que se habían dado desde Constantino, bajo el nombre del emperador que las promulgó, y recibieron el nombre de Código teodosiano.

Con posterioridad, cada pueblo redactó su Ley, tomada de las costumbres, pues una inveterada costumbre se tenía por Ley. La Ley es el precepto escrito; el uso de reconocida antigüedad, forma la costumbre o Ley no escrita. La Ley es llamada así *de legendo*, porque está escrita. La costumbre emana de un uso continuado y es también derecho que se recibe y tiene por Ley. La Ley es todo precepto que, ordenado por la razón, conviene a la disciplina y apro-

vecha a la salud de los pueblos. Fué llamada costumbre, por ser de uso común.

Teodorico, rey de los francos, eligió entre los más sabios varones a los que estaban versados en el conocimiento de las leyes antiguas, y con su intervención, les ordenó escribir las leyes de los francos, de los alemanes y de los bayuvarios, una para cada pueblo, de los sometidos a su potestad, basadas en sus peculiares usos y costumbres; añadió cuanto creyó necesario, aclaró las leyes imprecisas u oscuras y reformó el sentido pagano de otras, conformándolas al nuevo espíritu del cristianismo. Lo que Teodorico no se atrevió a enmendar por el arraigo de antiguas costumbres, lo intentó después Hildelberto y lo consumó el rey Clotario. Todas estas leyes fueron renovadas por el gloriosísimo rey Dagoberto, con intervención de cuatro ilustres varones: Claudio, Chadoindo, Magno y Agilolfo, y fueron escritas una para cada pueblo, rigiendo en día. Se añadieron otras leyes para corregir por el miedo la humana osadía, para defender la inocencia entre las personas honradas y para refrenar en los malos sus instintos del mal mediante la agravación de las penas.

Sigue el índice de Títulos y Capítulos, y a continuación da comienzo la Ley que fué promulgada por el rey, los príncipes y todo el pueblo cristiano.

TÍTULO PRIMERO

Este Título trata de las cosas eclesiásticas, de las instituciones y cosas que por ley pertenecen al Clero, o sea del Derecho eclesiástico. Se divide en catorce capítulos.

El capítulo primero concede facultad a cualquier bayuvario libre para donar a la Iglesia sus tierras alodiales o cualquier otra cosa que quisiere entregar. Sienta igual doctrina que el Título primero de la Lex Alamannorum, aunque limitándola a la porción propia del donante, después de verificada la partición con sus hijos.

El capítulo segundo se refiere a los que pretendieren defraudar a la Iglesia.

Si alguna persona pretendiese pleitear injustamente o apoderarse de las cosas de la Iglesia, ya sea el mismo que las donó, sus herederos o cualquier otra persona, incurra por primera providencia en

el juicio de Dios y en ofensa a su santa Iglesia ; pague al Juez tres onzas de oro ; devuelva a la Iglesia las mismas cosas de que se apropió y añada otras semejantes para el rey o príncipe que actuó de Juez y les condenó.

El capítulo tercero trata de la composición en los robos a las Iglesias.

Por cada objeto o cosa robada a la Iglesia, cuyo autor se demostrase, restituya nueve cosas iguales o nueve veces su valor. Y si el autor negare haber cometido el robo deberá probar su inocencia, jurando ante el altar de la misma Iglesia del siguiente modo, según el valor de lo sustraído : si el importe de lo robado no llega a una saiga, bastará su solo juramento ; si llega a un tremise habrá de jurar él y un cojurador, y si llega a cuatro tremises, ha de jurar con tres más. Si lo robado fuese de mayor cuantía, caballo, buey, vaca o cosa que valga más de cuatro tremises, ha de jurar con seis sacramentales en el altar ante el presbítero y el pueblo allí congregado. Si lo robado fuese algún objeto sagrado, como el cáliz, la patena, o casulla, o cualquier cosa del interior del templo y se demostrare quién fué el autor, deberá pagar el triplo de nueve, o sea veintisiete veces su valor, y si lo negare habrá de probar su inocencia en doce sacramentales en el mismo altar.

El capítulo cuarto, de los que inducen a huir a un siervo de la Iglesia.

El que incitare o aconsejare a un siervo o sierva de la Iglesia para huir, o lo llevara fuera del término y le fuere probado, devuélvalo con presteza y componga con 15 sueldos de oro por haberse permitido tal audacia. Y en tanto en cuanto lo pueda devolver, entregue a otro en su lugar y como fianza de devolución del que huyó. Si no lo encontrare deberá entregar otro semejante y pagar 15 sueldos.

El capítulo quinto, del que mata a siervo eclesiástico sin merecerlo.

El que matare a un siervo de la Iglesia, sin que éste cometiese delito o culpa que lo mereciese, restituya dos siervos semejantes en sustitución del que mató. Si lo negare deberá cojurar con doce sacramentales.

El capítulo sexto, de los que quemaren cosas de la Iglesia.

Cuando alguno, por envidia, prendiere fuego de noche o furti-

vamente y ardiesen cosas de la Iglesia ; si fuere siervo y se le cogiese *in fraganti*, córtensele las manos y sáquenle los ojos, para que no pueda repetir el mal. Su señor vendrá obligado a restitución con otras semejantes a las que ardieron en aquel incendio. Si fuere libre el que tal hiciere y se le probare, deberá componer con arreglo a ley del siguiente modo : pague ante todo por su osadía 60 sueldos de oro ; componga con 24 sueldos por el techo que ardiera y cuantas cosas hubieran ardido deberán ser restituídas por otras semejantes. Si dentro del recinto hubiere personas y resultaran lesionadas, compondrá a cada una con arreglo a la lesión sufrida, y si alguna resultare muerta o con su propia mano las hiriese, la composición será con arreglo al valor y condición de las mismas. Si negare haber provocado el incendio tendrá que demostrarlo con doce sacramentales, jurando en el altar sobre los Evangelios y ante el sacerdote de la misma. El que con motivo de incendio se apropiare de cosas de la Iglesia y se le probare, tendrá que entregar 40 sueldos, presentar fiador para la parte que al Fisco corresponda y pagar cuanto el Juez le ordene, y cuanto más duramente se le castigue tanto más firme será la paz de la Iglesia.

El capítulo séptimo, de los que buscan refugio y asilo en las Iglesias.

Si alguna persona culpable de algún delito se refugiare en la Iglesia, nadie se atreva a sacarlo por la fuerza, una vez que atravesare las puertas de ella, hasta que sea interrogado por el presbítero, o por el obispo. Si no quisiere contestar, o si tal fué su delito, que sea digno de castigo, aplíquesele de acuerdo con el consejo del sacerdote, porque allí buscó refugio. Ninguna culpa, por grave que sea, impedirá que se le conceda derecho a la vida, por temor de Dios y reverencia de sus Santos, ya que el Señor dijo : «A quien perdone se le perdonará, y a quien no perdone no se le perdonará.» Si alguno fuese tan contumaz y soberbio, sin temor de Dios ni reverencia a sus Santos que se permitiese sacar por la fuerza al siervo o a otra persona que huyendo de sus manos se hubiera acogido a la Iglesia, tendrá que pagar a la misma 40 sueldos y otros 40 más al Fisco, para de este modo satisfacer al honor de Dios quebrantado y para que la Iglesia quede invicta.

Los capítulos octavo, noveno y décimo tratan de la composición debida por injurias, heridas o muerte de los ministros, monjes, pres-

líteros y diáconos, que suele ser doble que a los demás, valorándose la muerte de un presbítero en 300 sueldos de oro, y la de los diáconos en 200.

El capítulo undécimo, de la composición debida por muerte de un obispo.

El que matare a un obispo, constituido por el rey, o a quien el pueblo eligió, deberá pagar al rey, a sus feligreses o a sus parientes de conformidad con el siguiente edicto: Hágase una túnica de plomo apropiada a la estatura del muerto, y cuanto ésta pesare, otro tanto tendrá que pagar en oro. Y si no tuviese oro suficiente, páguelo en otra moneda o en bienes muebles, o en tierras, o en casas, o en cualesquiera otros que tuviere hasta saldar toda la deuda. Y si no tuviere bienes suficientes para ello, entregue a su mujer, a sus hijos, y asimismo para el servicio de la Iglesia, en el que permanecerán hasta que puedan redimirse. Esto ha de hacerse por mandato del Rey o del Juez. Tal suma de dinero pasará al dominio de la Iglesia en que ejerció su pontificado y para siempre.

Nadie pretenda matar a un obispo; aunque apareciere culpable, por ser sumo pontífice, sino que se le debe emplazar ante el Rey o el Duque, o su propia feligresía. Si convicto del crimen no lo pudiese negar, júzguesele según los cánones ordenan, y si tal fuere la culpa que lo mereciere, depóngasele y envíesele al destierro. Igualmente se le condenará por homicidio, fornicación, consejo al enemigo o por invitarlo a entrar en sus dominios con ánimo de perder a los que tiene el deber de salvar.

El capítulo duodécimo, de las monjas o personas dadas a Dios.

Si alguno sacara de un monasterio a una monja y la llevare al matrimonio contra lo ordenado por la Iglesia, el obispo de la ciudad, con el asesoramiento del Duque, debe reclamarla, y quiéralo o no, devolverla al monasterio de donde la sacó, componiendo al mismo el doble de lo que debe componer el que rapta esposa ajena. Delito grave es hacerlo con una esposa; pero de mayor delito ha de considerarse reo el que rapta a una esposa de Cristo. Y si ella no quisiere enmendarse y volver, destiérresela de la provincia, conforme al dicho del Apóstol: «Arrancad el mal de vosotros mismos», o aquel otro: «Entregad a la muerte la carne que es de Satanás, para que el espíritu se salve en el día del Señor.»

El capítulo décimotercero prohíbe a los presbíteros tener en sus casas mujeres extrañas a la familia.

El capítulo décimocuarto se refiere a los servicios y tributos que han de hacer y pagar los siervos y colonos de la Iglesia.

De qué forma han de prestar sus servicios y qué tributos deban pagar unos y otros, debe proveer el Juez, para que cada cual dé con arreglo a lo que tiene. Como tributo agrario, de treinta modios deben darse tres y como tributo pastoril con arreglo al uso de la Provincia. Deben arar, sembrar, segar, recoger, transportar y encerrar las mieses correspondientes a una parcela de terreno que tenga cuatro pérticas de ancho por cuarenta de largo. (La pértica tiene diez pies.) De igual modo, recoger y almacenar las hierbas de un prado. Cada labrador debe escoger el grano, sembrar, recolectar y almacenar hasta dos modios de trigo; plantar viñas, podarlas, labrarlas y vendimiarlas.

Entreguen el décimo haz de lino, la décima colmena, cuatro pollos y quince huevos. Presten bestias o vayan ellos mismos a donde se les ordenare y con sus carros presten servicios, haciendo un máximo recorrido de cincuenta leguas.

En las casas de sus señores, deben atender al establo, al granero y henil, recibiendo los carros e instrumentos necesarios. Cuando estuviere cerca la cantera o el monte, 50 hombres deberán hacer el acopio de leña y piedra, y cuando estuviese lejos deben hacerlo cien hombres y acarrearla a la ciudad o villa en que se necesitasen.

El siervo de la Iglesia debe dar sus tributos en proporción a lo que posea. En la semana, tres días podrán trabajar para sí y tres días para la Iglesia; si se le hubieren dado bueyes u otros animales, trabajará para ella cuanto le fuere impuesto a cambio, y sea posible. A nadie injustamente se le debe oprimir.

TÍTULO II

Consta este Título de veinte capítulos, en su mayoría de carácter penal, y hace referencia a las causas de los Duques, delitos contra ellos, forma de enjuiciar y honores que les corresponden.

El capítulo primero trata del que es acusado de matar al Duque. Si alguno fuere acusado de intentar dar muerte al Duque, a

quien el Rey o el pueblo confió el mandato y autoridad de la Provincia, y se le probare, pasará a poder del mismo, confiscándosele su vida y bienes. Mas ello no deberá hacerse a la ligera, sino cuando la verdad resplandezca como resultado de la prueba, para lo cual no bastará la afirmación de un solo testigo, sino al menos tres, y de igual condición a la del acusado. Si uno afirma y otro niega debe acudirse al juicio de Dios. Salgan al campo y a quien Dios diere la victoria, créasele. Y todo ello en presencia del pueblo, para evitar que por envidia perezca una persona. Ningún bayuvario libre puede perder su vida y bienes sino por crimen que lleve aparejada pena capital: estos son los de conjuración o muerte del Duque, invitación al enemigo para entrar en la provincia o maquinación con ellos para tomar la ciudad. Los demás delitos admiten composición conforme a Ley.

El capítulo segundo, del que mata al Duque.

El que mata a su Duque, alma por alma y muerte por muerte debe pagar, y sus bienes serán confiscados para siempre.

Los capítulos tercero al décimoséptimo tratan, respectivamente, del que excita a la sedición, del que promueve escándalo dentro del ejército, del militar que usurpa bienes o comete atropellos, de los que roban en el ejército, del que muere en servicio del Duque o de su señor, del que mata a un hombre por orden del Rey o del Duque, del Duque que por maldad o soberbia se hiciese rebelde y descatase los mandatos de su Rey, de los hijos de los Duques que atentaren contra el honor y el poder de sus padres, del que escandalizarse en la mansión ducal, del que se lanza a la lucha antes de haberse dado la señal, de los que roban en la residencia de Duque, de los que desobedecen e incumplen sus órdenes, que las Ásambleas deben reunirse en las Calendas de cada mes o cada quince días, que el Juez cobre sus derechos en las causas que falla (se establecen en una novena parte).

El capítulo décimoséptimo ordena cómo debe ser el Juez.

Procure comportarse el Juez de tal manera que resplandezca la verdad en sus juicios conforme a este edicto. No debe ser el Juez complacedor de las personas ni avaro de riquezas. La Ley padece por el amor del dinero; los premios y las dádivas se dan a costa de las leyes, y la crápula y vida licenciosa suelen por ellas quedar sin

castigo. Cuídese, por tanto, de nombrar a Juez que ame más a la justicia que al dinero.

El capítulo décimoctavo, del Juez que por dádivas sentencia injustamente.

El Juez que por dinero diese una sentencia injusta, vendrá obligado a restituir aquello de que injustamente se le privó al contrario. El Juez que sentencie dolosamente, estará obligado a resarcir el doble del daño ocasionado, por haber juzgado contra lo dispuesto en nuestras leyes, y abonará además al Fisco 40 sueldos.

El capítulo décimonoveno, del que sentencia mal por ignorancia.

Si no juzgó mal por amistad, ni por avaricia, sino simplemente por error, la sentencia no será firme, pero el Juez estará exento de culpa.

El capítulo vigésimo establece la genealogía de los Duques, trata de los honores que le son debidos y de la composición.

TÍTULO III

De las personas libres y de la composición debida.

Consta de quince capítulos, en su mayoría de carácter penal, y hasta el décimocuarto tratan: del que por ira hiere a un hombre libre (establece una tabla de composiciones para veinticinco casos de heridas, golpes y mutilaciones); de los que arrojan a una persona al río, desde la orilla o desde un puente; de los que tiran a otra de su caballo; de los arrojados por una escalera; de los arrojados al fuego; de los que hieren a otro con saeta envenenada; del que ata y encierra a un hombre libre; de los que a la fuerza toman en fianza a otra persona; de los que dispersan a una pía con ruidos o de otra forma; del que detiene a un hombre perseguido por sus enemigos y da lugar a su muerte; del que hiere a otro, dejándolo cojo, y del que mata a otro. Si es mujer, por no tener armas con que defenderse, la composición es doble.

El capítulo décimocuarto de los peregrinos.

Nadie ose inquietar, ni hacer daño a los peregrinos, ya que unos por amor de Dios y otros por necesidad caminan, y la paz les es necesaria. A los que los mataren, hieran o despojen se les impone

una fuerte sanción para el Fisco, y además tendrán que componer con el doble.

El capítulo décimoquinto sanciona con pérdida de manos o de ojos al que roba a un hombre libre y atado lo vende, si es siervo el que tal hizo y por apreciado que sea para su señor, habrá de señalársele para que jamás pueda evadirse.

TÍTULO IV

Trata de la composición debida a los manumitidos o libertos. Sólo contiene once casos, y no está dividido en capítulos.

TÍTULO V

Igual que el anterior, con referencia a los siervos.

TÍTULO VI

Trata de las nupcias prohibidas y actos ilícitos ; se compone de tres capítulos.

El capítulo primero prohíbe las nupcias incestuosas. Los que las contrajeran serán desterrados del lugar y perderán sus bienes a favor del Fisco. Si fueren menores, perderán su libertad.

El capítulo segundo, del día del Señor.

Si una persona en domingo hiciere trabajo servil, esto es : si unciere sus bueyes y con su carro trabajar, perderá el buey unciendo a la derecha. Si cerrase la cerca, cortase heno, segare la mies, la recolectase o hiciere cualquier otro trabajo servil, será corregido una y otra vez, y si no se enmendase se le romperá la espalda con cincuenta palos ; si aun así insistiere en no celebrar el día del Señor, se le quitará la tercera parte de sus bienes, y si aún reincidiese perderá la libertad y sea siervo por siempre, quien no quiso ser libre en el día del Señor. Al siervo por el mismo delito se le vapuleará, y si no se corrigiese se le cortará la mano derecha ; porque es necesario evitar tal infracción, que provoca la ira de Dios y cu-

yas consecuencias pagan todos, en pérdida de frutos y en escasez de alimentos.

También se prohíbe en domingo proseguir viaje antes emprendido en carro o en barca, debiendo descansar hasta la segunda feria. El Señor dijo: «No hagas obra servil en el día Santo, ni tu siervo, ni tu sierva, ni tu buey, ni tu asno, ni ninguno que te esté sometido.» El que no quisiere guardar este precepto, se halle en camino o no, deberá ser condenado a pagar doce sueldos y someterse a condena mayor, si reincidiere.

El capítulo tercero dispone que ninguna persona pierda su libertad y su herencia si no es por delito grave.

TÍTULO VII

De las casadas y cosas torpes que con frecuencia ocurren.

Consta este Título de veintiún capítulos, y sancionan en su mayoría delitos contra la honestidad. Tratan, por su orden, del que cohabita con mujer casada (exime de pena y de composición al marido que los sorprenda en el lecho y los matare); del mismo delito cometido por los siervos; de los que tocan a una mujer libre; de los que les levantan las baldas hasta cierta altura; de los que les sueltan por lujuria los cabellos; del rapto de las vírgenes; del de las viudas (con doble composición para éstas); de la fornicación con y por persona libre; del siervo con libre; con sierva manumitida y casada; con doncella manumitida; con sierva casada; con sierva virgen; del que sin razón abandona a su mujer; del que no quiere recibir en matrimonio a su prometida o desposada; del que rapta a la mujer con otro desposada; del que rapta a una mujer con promesa de matrimonio y en el camino la abandona; del aborto provocado con brebajes; de otras causas y modos de abortar; de la permanente composición debida en algunos casos por la eterna privación que ha de sufrir el alma del recién nacido, si por causa del abortivo muere sin bautismo, y de los daños causados por el aborto.

TÍTULO VIII

Trata del hurto.

Se compone de dieciocho capítulos, cuyos epígrafes dan idea de su contenido, y son : del hurto cometido por persona libre ; del que roba en lugar público, entendiéndose por tal la Iglesia, la residencia del Duque, la fábrica y el molino ; del robo superior a doce sueldos ; del que roba y vende a hombre libre ; del ladrón nocturno (si sorprendido fuere muerto no hay responsabilidad) ; del que convence a un siervo ajeno para que robe ; del que compra lo robado sin saberlo (deberá requerir al vendedor, y si no le hallare y prueba su inocencia, pierde sólo la mitad, mas si hubiere pretendido ocultar al ladrón entonces será tratado como a tal) ; del que roba oro, plata, animales o cosa de valor ; del que, escondidamente, mata un caballo u otro animal ajeno ; del que lo mata por accidente ; del que roba la campanilla que llevan los animales ; del que entra a robar en un huerto ; del que compra cosa robada ; del que la recibe en depósito ; del que recibe composición del ladrón sin ser juzgado por el Juez ; que los juramentos no se acepten ligeramente ; de la acusación falsa y del que acusa injustamente a un siervo.

El capítulo décimoséptimo dice que no se acepten a la ligera los juramentos ; antes bien, el Juez debe indagar primero y conocer a fondo la materia sobre que ha de juzgar, para que no se le oculte o desfigure la verdad. No se debe acceder con facilidad a la prueba del juramento, para evitar el perjuicio.

TÍTULO IX

Del incendio de las casas y de su composición.

Consta de dieciséis capítulos, que tratan y sancionan el incendio hecho de noche ; al que pone fuego a las dependencias de una casa ; a los techos de las mismas ; del que pone fuego a una casa, cuando fuere extinguido antes de arder ; de los daños a las casas ; del que por enemistad, delito o negligencia derriba el techo, la columna en que se apoya u otras partes de casa ; del que ocasiona daños en la puerta ; en las paredes exteriores ; en las vigas, ejes ; en los patios ;

en las cercas ; del que quita los mojones o señales de los campos ; del que cierra u obstruye la vía pública ; o el camino vecinal ; o una senda, y del que llena de inmundicias una fuente y ensucia sus aguas.

TÍTULO X

De la violencia.

Consta de dos capítulos, castigando al que entra por la fuerza en morada ajena y del que entra en la casa con violencia sin encontrar nada de su pertenencia.

TÍTULO XI

De la ruptura de linderos.

Consta de siete capítulos. El primero y segundo castigan al que allana lindes o se atreve a quitar las señales fijas, y el segundo libra de castigo, pero obliga a recomponer al que hace lo propio sin querer estando arando.

El capítulo tercero, del que pleitea acerca de los linderos.

En cualquier ocasión en que surgiere contienda acerca de los linderos de una finca, conviene realizar una investigación sobre las señales que de antiguo estuvieren colocadas, a saber : sobre los ribazos o montones de tierra y las piedras o hitos que hubiesen sido colocados por los antiguos. Si faltasen estas señales, convendrá observar las marcas, que con idéntico fin se hacen sobre los árboles, sobre todo si son de probada antigüedad.

El que se introdujere en fundo ajeno, por ignorancia o por ausencia del vecino, tan pronto se pruebe por las señales o por el testimonio de personas de edad, donde estaba el lindero consienta a su dueño reformar la linde, sin que pueda alegar prescripción por largo que sea el tiempo que lleve en posesión. Si el terreno discutido hubiere sido objeto de compra, cítese al vendedor y resuélvase el caso según Ley.

El capítulo cuarto se refiere a las lindes que se ponen de nuevo y ordena que nadie pretenda establecer un nuevo lindero sin consentimiento del vecino o por orden del inspector.

El capítulo quinto trata de las cuestiones que surgen sobre linderos en los que no se aprecian señales evidentes.

Cuando surja contienda entre colindantes y no existan ribazos, hitos o mojones o marcas en los árboles y uno de ellos asegura que tal terreno perteneció a sus antepasados, se lo dejaron a él en herencia y señala a su arbitrio el sitio donde debe estar la linde; y el otro contendiente asegura lo propio e indica lugar distinto por donde la linde pasa, podrán avenirse y compensar; y si no quisieren, acudan al juicio de Dios en duelo, y a quien Dios diere la fuerza y la victoria, corresponderá el terreno que se debate.

El capítulo sexto sobre las columnas aún no colocadas.

Si alguno antes de que el pleito termine quisiere a la fuerza construir un edificio sobre el terreno litigioso y la parte contraria se opusiere antes de haber colocado las columnas en que debe apoyarse, con testigos, cuando el contrario no quisiere atemperarse a la Ley, siguiendo la obra con contumacia, el opositor debe dirigirse y decir: «Limpia mi terreno de toda obra hasta que la Ley defina y juzgue del pleito». Y si el contrario dijere que por haber edificado en su posesión no estaba obligado a demoler y limpiar, debe aquél replicar: «Tengo testigos de que antes de colocar las columnas yo me opuse». Atestigüenlo los testigos, bajo juramento, y determínese lo procedente en la sentencia. En los demás casos no se admitan testigos, y defiéndase con arreglo a Ley. Si en vez de edificio se tratara de cerca y se discutiere el lugar por donde deba pasar, tome el que pretenda levantarla una segur que valga una saiga y arrójela en dirección a los cuatro puntos cardinales y no sobrepase con la cerca el lugar a donde llegare la segur, a menos que espere la terminación del pleito.

El capítulo séptimo sanciona al que trunca por envidia o enemistad un árbol de otro y del que se aprovecha de él en su beneficio.

TÍTULO XII

Trata de las fianzas y prendas.

Consta de nueve capítulos. El primero prohíbe pignorar a cualquier persona, sino lo hace con permiso del Juez.

El capítulo segundo sanciona al que no quiere pagar en justicia, para lo cual debe emplazarlo ante la Asamblea con testigos que oigan

y vean cómo contesta el deudor, para que luego depongan ante el Juez. Hecho esto, ordénele el Juez que comparezca a su presencia, júzguele y condénele a pagar además doce sueldos por no haber restituído lo que en justicia debía, y cuarenta sueldos para el Fisco.

Los restantes capítulos hasta el noveno sancionan al que pignora contra Ley; al que toma en prenda puercos u ovejas; al que ara sembrado ajeno; al que roba mieses en sazón; al que con malas artes infecta o envenena mieses o productos agrícolas, y al que persuade a un siervo para que se fugue.

TÍTULO XIII

De los daños que causan los animales y su composición.

Consta de doce capítulos. que tratan: de los que saltan cercado ajeno y los matan; del que obliga a un animal a saltar la cerca; cuando esto lo hiciere el propio dueño; cuando resultare lastimado el animal; cuando el autor lo confiese; del que se niega a recibir al animal herido; del que salta un ojo a un animal; del que arranca los cuernos al buey o a la vaca; del que les corta la cola o las orejas; del que utiliza animales de otro sin su consentimiento, y del que mata animal ajeno.

TÍTULO XIV

Trata de los depósitos y préstamos.

Consta de nueve capítulos. El capítulo primero trata del depósito.

El que recibe en depósito para su custodia un caballo o cualquier animal por un precio convenido, si perece en su poder debe devolver otro de igual valor si cobró la merced estipulada; si no la hubiere recibido y el animal muriere, ni reclame la merced, ni se le obliga a devolver otro en su lugar. Es de razón, sin embargo, el que pueda demostrar, mediante juramento, que el animal que tenía en custodia no murió por culpa o negligencia suya, cumpliendo entonces con devolver la piel. Lo mismo debe observarse en caso de préstamo.

El capítulo segundo hace referencia al oro robado.

Cuando a una persona a quien se le confió oro, plata u orna-

mentos para su custodia, le ardiera casualmente la casa en que los guarda y se quemen, tendrá que probar con juramento que de nada se aprovechó por haber totalmente ardido, y en este caso no tendrá obligación de devolverlos, excepto el oro y la plata, que no pueden arder.

El capítulo tercero sanciona al que roba alguna cosa durante un incendio.

El capítulo cuarto trata de la composición cuando se roban cosas en depósito.

Si las cosas dadas a otro para su custodia le fueren robadas, debe dársele un plazo para que investigue y busque al ladrón; si lo hallare, procure recuperar las cosas robadas y entregarlas a su dueño. Si no lo hallare, deberá abonarla la mitad de su valor, a fin de que ambos sufran por mitad la pérdida de lo robado. Y si después el verdadero dueño de las cosas entregadas en depósito las encontrare en poder de aquel a quien las confió, no obstante haber declarado que le fueron robadas, bien por no haber ocurrido así o por haberlas recuperado del ladrón, deberá componer como si fuese ladrón, con arreglo a lo establecido en las leyes.

El capítulo quinto establece: Que a nadie le es lícito vender o donar una cosa cuya propiedad está sometida a litigio.

El capítulo sexto hace referencia a las viudas, y establece:

Si una viuda, después de la muerte de su marido, permanece en tal estado, debe recibir de los bienes de aquél en usufructo una parte igual a la que corresponda a cada uno de sus hijos, que poseerá por todo el tiempo de su vida.

El capítulo séptimo, de las segundas nupcias.

Si la madre viuda contrajere segundas nupcias, en el mismo día perderá el usufructo de los bienes del primer marido, y los hijos podrán reivindicar todos los bienes de su padre. La madre saldrá de la casa sólo con sus bienes, si los tuviere, y con la dote que por Ley le corresponda. Si no tuviere hijos del segundo matrimonio, todos los bienes que de sus hijos hubiere recibido pasarán a éstos.

El capítulo octavo, de la división entre hermanos.

Los hermanos dividan la herencia paterna por iguales partes; aunque existan varias hembras libres y de distintos matrimonios y de diversos medios de fortuna por herencia de sus respectivas madres, los bienes del padre deberán repartirse por igual.

Si tuviere hijos de sierva, no percibirán éstos la porción que a sus hermanos corresponda, sino solamente lo que aquéllos tuvieren a bien darle por misericordia; porque en las leyes antiguas está escrito: «No será heredero el hijo de sierva, en concurrencia con el hijo de mujer libre». Sin embargo, debe obrar en estos casos la misericordia, porque al fin se trata de la misma carne.

El capítulo noveno, del que muere sin hijos.

Cuando el padre muere sin descendencia, la mujer debe tomar para sí la mitad de los bienes, que conservará mientras permanezca viuda; la otra mitad corresponde a los parientes más próximos del marido. Si la mujer muriese después o tomare nuevo marido, se quedará con sus bienes propios y los que por Ley le correspondan, pasando los demás bienes a poder de los parientes del primer marido.

Si el primer marido, por carecer de hijos e hijas, de nietos o biznietos y de parientes próximos, por donación o por testamento dejare el todo o parte de su fortuna a la mujer y ella permanece en viudedad, honrando la memoria del marido y guardando castidad, será dueña de cuanto el marido la dejó y podrá disponer de ello conforme a su voluntad. Si marido y mujer fallecieren sin parientes dentro del séptimo grado, la herencia pasará al Fisco.

TÍTULO XV

Trata de las ventas.

Consta de trece capítulos. El primero, del que vende cosas sin la conformidad de su dueño. Las debe devolver y añadir otra semejante, y si no pudiere recuperar la vendida deberá entregar dos semejantes a aquélla.

El capítulo segundo, del que vende sus fincas.

Si alguno vendiere a otro sus tierras de cultivo o incultas, prados o bosques, después de recibido el precio, deberá acreditarse la firmeza de la venta por carta de vendición o con testigos, y éstos deben ser llevados de las orejas, conforme a nuestra Ley, y debiendo ser, por lo menos, dos o tres o más los que intervengan. Si la venta se consiguió con violencia por miedo a la muerte o dada en depósito, por ninguna razón sea firme tal venta.

El capítulo tercero trata de la compra hecha a un siervo ajeno. Si la venta se hizo sin conocimiento de su señor, éste podrá rescatarla, devolviendo el precio al comprador, y la venta no será firme; si al reivindicarla el comprador ya no la tuviese en su poder, vendrá obligado a devolver otra semejante.

El capítulo cuarto, del litigio sobre la cosa vendida.

Cuantas veces surgiere contienda sobre una cosa vendida, por afirmarse que era de otro, nadie la podrá comprar sin que recaiga sentencia acerca de su dueño. Al que la vendiere deberá obligársele a pagar el doble, devolviendo al comprador el precio entregado.

Carecen de interés los capítulos quinto, sexto y séptimo, que hacen referencia a la venta de un hombre libre, de siervo propio y de siervo redimido con su peculio.

El capítulo octavo da a la permuta, esto es, a lo que se cambia, igual firmeza y validez que a la compra.

El capítulo noveno, de la forma de la venta.

Guárdense tales formalidades en las ventas de cosas muebles o inmuebles y en la de todo género de animales que nadie pueda romper su firmeza aun diciendo que la vendió por precio vil, a menos que el comprador encontrare vicio oculto en la cosa o en el caballo; esto es, si fuere ciego o herniado, o caduco, o leproso. En los animales hay vicios, que el vendedor puede ocultar; pero si el vendedor los manifestase al comprador, la compra será válida. Si los calla, puede invalidarse hasta el tercer día, y si pasan tres noches ya no podrá invalidarse. Si no encontrare al vendedor en ese plazo, una vez que lo hallare, éste vendrá obligado a recibir la cosa vendida y viciada, y si se negare a ello jure con un sacramental que tal vicio no existía en el día de la venta y estése a lo hecho.

El capítulo décimo trata de las arras, y dispone que el que las dió viene obligado a entregar al comprador el precio convenido, y si no compareciere el día señalado, de no haber obtenido ampliación del plazo, o se negare a cumplir, perderá las arras, y además debe pagar el precio estipulado.

El capítulo undécimo trata de la firmeza o confirmación de la venta.

Cuando se discute la propiedad de alguna cosa y el que pretende ser su dueño dice: Esta propiedad la adquirí fuera del territorio, allí donde el Duque me condujo con su ejército; o bien, el Duque

la tomó por justa y debida culpa a su propietario, y graciosamente me la entregó; o tratándose de ajuar dice: Estas cosas se hicieron y trabajaron con materia propia y los artesanos me las entregaron, y por tanto yo las pude vender y confirmar. Si no existieren tales razones no se podrá confirmar la venta. Si la confirmare, ya no podrá retraer la cosa sin la voluntad del adquirente.

Si hubiere prometido hacerlo al comprador y no puidere en los términos antes expresados, devolverá el precio y la tierra o la cosa, cuya venta había prometido confirmar, la restituya sin demora a su dueño, porque es reprehensible en grado sumo enajenar la cosa ajena, de lo que sobrevienen contiendas y escándalos. De igual modo el que donó, como propia, cosa que nunca había tenido.

Si fuere animal y dice: «Mi padre me lo dejó en herencia», o «yo lo crié en mi casa y nació de animal propio», trátase de jumentos o animales parecidos, puede demostrarlo y confirmar la venta.

El capítulo décimosegundo, de la confirmación de la venta por carta o ante testigos. Cuanto un hombre vendiere o comprare debe ser confirmado por carta o ante testigos que un día lo puedan probar; ello es válido para los muebles, tierras, casas y bosques, con objeto de evitar contiendas.

El capítulo décimotercero, de los pactos o convenios.

Los pactos o convenios que se hicieren por escrito, o ante tres o más testigos, cuándo constare el día y año en que se hicieron, no permitimos que se cambien por ninguna razón.

TÍTULO XVI

Trata de los testigos y causas en que intervienen.

Consta de cinco capítulos. El capítulo primero se refiere a ellos cuando una persona quiere reivindicar su propiedad.

Si alguna persona invadiere prado, yermo o tierra de labor contra ley y de mala fe, alegando que es suyo, salga de ella y abone seis sueldos por su presunción.

Mas si quisiere reivindicarlo como propio, promueva pleito y hágalo de esta forma: Jure con seis sacramentales y diga: «Yo tengo preferente derecho sobre ese campo, que no invadí contra ley, y por tanto ni debo salir ni pagar los seis sueldos, porque además allí

están mis labores, que son anteriores a las tuyas». El dueño puede contestar: «Tengo testigos que saben perfectamente que yo hice siempre las labores de este campo, sin que nadie se me opusiera, que yo lo transformé y poseí hasta hoy; mi padre me lo dejó en herencia». El hombre que haya de declarar como testigo debe ser convecino, poseer los seis sueldos y un campo similar al que se discute, y debe jurar así: «Yo oí con mis oídos y vi con mis propios ojos que los trabajos de este hombre son anteriores a los tuyos y, además, recogió siempre sus frutos y cosechas; por ello juro en este pleito». Después de este sacramento se le devolverá al dueño el campo. Pero el contrario si cree en justicia que el campo es suyo, en presencia del pueblo y para que nadie pierda por envidia, debe dirigirse al testigo y decirle: «Juraste con mentira contra mí; prométeme luchar en duelo y que Dios decida si juraste con verdad o mentirosamente; tú eres el que debes pagar doce sueldos y además entregarme la tierra que me quitaron por tú mentir». Si venciere el que retó al testigo, éste tendrá que componer con doce sueldos y devolverle la tierra, y si no pudiere darle la misma, déle otra que no esté más lejos de un tiro de segur o hacha que valga una saiga; y si no la hubiere tan próxima o no la pudiere adquirir, jure que no pudo hacerlo por su precio ni por el duplo o triplo de su valor, y dé, entonces, su campo, tal y como lo posea.

El capítulo segundo trata del que aportó en testimonio un testigo de los traídos por la oreja.

Si alguno presentare testigo de esta calidad en cualquier pleito y lo probare por otros testigos, no se le debe inquietar, ni privar de lo que es suyo, por haber demostrado su razón. Y si aun así el contrario insistiere, defiéndase con testigos; uno de ellos habrá de atestiguar cómo le consta y sabe dónde fué llevado el testigo traído por la oreja, confírmelo mediante juramento, sin que el que lo aportó pueda rechazar su testimonio. Si el contrario quisiere demostrar que el testigo había mentido, podrá rechazar su testimonio con arreglo a la Ley y mediante el duelo, diciéndole: «Yo no te traje como testigo de esta causa y no acepto tu declaración».

El capítulo tercero se refiere al testigo vencido, y dispone que en este caso el vencedor no tiene que acudir de nuevo al duelo, si no que con juramento debe declarar, como es de Ley, y su declaración se tendrá por firme.

El capítulo cuarto dispone que cuando los jueces no estuvieren conformes con lo declarado por el vencedor, éste volverá a jurar que no dió falso testimonio, y entonces su declaración se tendrá por firme.

El capítulo quinto regula el caso en que sean varios los testigos:

Cuando sean varios y acudieren todos juntos, sortéense entre sí, y al que tocara en suerte jure de este modo, y diga: «Fuí sorteado y quiero dar testimonio». Tome la mano de la persona más próxima y continúe: «Así Dios me ayude, y a aquel cuya mano toco, que fuí testigo traído por la oreja, para decir la verdad en este pleito». Jure entonces con su mano; deposite a continuación sus armas y jure por ellas con un sacramental. Si jurase en falso vendrá obligado a componer a quien quitó la razón con doce sueldos y devolver el objeto del pleito, o tendrá que defenderse en duelo.

TÍTULO XVII

De (campionibus) los que luchan en duelo y de las causas que a ellos se refieren.

Consta de dos capítulos. El primero dispone que si uno de ellos fuere muerto por el otro, aunque se trate de persona doble, la composición no podrá exceder de doce sueldos, que pagará el que lo invitó injustamente a defenderlo.

El capítulo segundo trata de los que vendieron su tierra alodial.

Regula el caso de venta de un alodio, cuando otra persona pretende reivindicarla de manos del comprador para incluirla en su patrimonio. En tal caso el comprador debe dirigirse al vendedor y decirle: «La tierra o la casa que me vendiste quiere quitármela un convecino mío, diciendo que le pertenece». El vendedor debe responder: «Lo que te entregué quiero confirmarlo con arreglo a la Ley y ante testigos». En plazo de siete noches reúnanse la Asamblea y, ante ella diga al intruso: «¿Por qué pretendes apoderarte del terreno que justamente transmití y que era mío por derecho de herencia?» El contrario puede contestar: «¿Por qué entregaste lo que era mío y mis antepasados poseyeron antes que tú?» Replique el primero: «No es esa la verdad, sino que fueron mis padres quienes la poseyeron y me la dejaron como alodio, y por ello quiero

confirmar la venta a favor de quien la entregué; y si al punto quisiere hacerlo, hágalo libremente; después, a los tres, cinco o siete días haga la tradición. Vaya al campo, y de los cuatro ángulos, dentro de los linderos, tome un puñado de tierra, o dé una vuelta de arado, o coja hierbas y ramas, si se tratare de bosque, y diga: «Te entrego esta tierra, y legítimamente te confirmo en su posesión, y dígallo por tres veces». Entregue la tierra con la derecha mano al comprador, y con la izquierda ofrezca el wadium (especie de prenda) al que alegaba ser suya, y diga a éste: «He aquí la prenda que te doy de que no entrego tierra tuya, sino que cumplo la ley». Reciba el wadium y délo a los vecinos para que la ley se cumpla. Mas si quisiere decidirlo en duelo, diga: «Sin razón entregaste y confirmaste la venta de mi terreno; debes entregármela a mí y componer con doce sueldos». Comprométanse ambos a luchar, y decida el juicio de Dios. Pero si quisiere defender lo suyo sólo mediante el sacramento, entonces ni debe restituírsele el campo, ni componer con doce sueldos.

TÍTULO XVIII

Trata este título de los cadáveres y las causas con ellos relacionados; se compone de siete capítulos, con disposiciones de carácter penal para los que sacaren a un muerto de su fosa; para el que lo arroja a un río; para el que se apodera de sus vestidos; para los que lo laceran o descuartizan; premia a los que lo inhuman para que las bestias no lo destrocen, y por último trata de los que se apoderan o cambian de lugar a una nave.

TÍTULO XIX

Trata de los perros y de su composición. No se divide en capítulos, y sólo se enumeran diez disposiciones para diferenciar la composición, según la clase de perro de que se trate y según se trate de robo o de muerte.

TÍTULO XX

Como el anterior, no se divide en capítulos, y sanciona hurtos y muertes de los halcones y de otras aves.

TÍTULO XXI

Este Título trata de la composición debida por daños en los huertos, bosques y en las colmenas ; sólo tiene once apartados, sin el mayor interés.

* * *

Así termina la Ley de los Bayuvarios, al final de la cual se insertan los decretos del Duque Tassilon, emanados del Santo Synodo, que se celebró en Dingolyinga. Consta de doce disposiciones ; de un capítulo con referencia a los sufragios que los obispos y abades deben hacer por sus difuntos hermanos ; y de otras dieciocho disposiciones, bajo el epígrafe de leyes populares y que vienen a ser aclaraciones o complemento de otras insertas en la Ley que acabamos de reseñar.

FRANCISCO RUIZ MARTÍNEZ
Registrador de la Propiedad

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

¿PROCEDE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE UNA DEMANDA, DIRIGIDA CONTRA LA TITULAR REGISTRAL DEL PLENO DOMINIO DE UNA CASA BARATA, Y EN QUÉ SE EJERCITA LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LA NUDA PROPIEDAD EN JUICIO DE MAYOR CUANTÍA, O SI, POR CORRESPONDER AL MINISTERIO DE TRABAJO LA APLICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL, ES INCOMPETENTE PARA ORDENAR TAL ANOTACIÓN LA JURISDICCIÓN ORDINARIA?

Resolución de 18 de mayo de 1952 (B. O. de 20 de agosto de 1952.)

Demandada una señora que tiene inscrito el pleno dominio de una de las denominadas Casas Baratas, porque con arreglo al testamento de su difunto esposo y consiguiente partición de bienes, sólo le corresponde el usufructo de aquélla, pues la nuda propiedad se adjudicó al demandante, como heredero del testador, y dictada Providencia por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Granada en la que, entre otros extremos, se decretó la anotación preventiva de la demanda sobre la Casa en cuestión, fué denegado el correspondiente Mandamiento por el Registrador de dicha ciudad, porque apareciendo inscrita la finca de referencia a favor de doña X. X. como beneficiaria de Casa Barata, sometida en toda su titularidad a las disposiciones del Real decreto-ley de 10 de octubre de 1924, el conocimiento de las cuestiones que sobre su título versen, es de la exclusiva competencia del excelentísimo señor Ministro de

Trabajo, según el artículo 59 de dicho ordenamiento supletorio en este extremo de la legislación vigente.

Interpuesto recurso, la Dirección, previo informe del Juez del referido Juzgado que se mostró conforme con el criterio del Registrador, revoca la nota de éste, que había ratificado el Presidente de la Audiencia, mediante la doctrina siguiente:

Que los Registradores de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario en relación con los artículos 42, número primero, y 43 de la Ley, están facultados para calificar, en los documentos judiciales, la competencia de los Juzgados, tanto por razón de la materia o de la cuantía litigiosa como del orden jerárquico judicial, que responden a principios de orden público.

Que la anotación preventiva de demanda constituye una fundamental medida cautelar para asegurar las consecuencias de un juicio, encaminado, en el caso del recurso a rectificar el asiento del Registro, en donde figura inscrito el dominio de la casa barata a favor de doña X. X., a quien, según el demandante, únicamente corresponde el usufructo de acuerdo con el testamento y la partición de bienes de su esposo, sin que la circunstancia de haberse dirigido también la demanda contra la representación del Estado pueda afectar al problema de orden privado objeto del litigio.

Que las Casas Baratas, hoy denominadas Viviendas Protegidas, se rigen fundamentalmente por la Ley de 19 de abril de 1939 y su Reglamento de 8 de septiembre del mismo año, que en sus artículos 22 y 110, respectivamente, derogaron las disposiciones hasta entonces vigentes, con respecto de los derechos y obligaciones nacidos con arreglo a las que estuvieran en vigor cuando se construyeron las casas, si bien el procedimiento para su ejercicio se atemperaría en lo posible a las nuevas normas, y que la legislación especial aplicable dispone que en la sucesión de Casas Baratas se reserve al cónyuge superviviente el derecho de habitación, aunque exceda de su cuota viudal, y regula el caso de que el causante no hubiere dispuesto de la nuda propiedad por testamento, conforme a la legislación civil, o falleciera intestado.

Que si bien los artículos 69 del Real decreto-ley de 10 de octubre de 1924 y 331 de su Reglamento, de 8 de julio de 1922, a la sazón vigentes, prescriben que «de todas las cuestiones judiciales y civiles a que den lugar la adquisición de solares y terrenos y la construcción

de Casas Baratas, entenderán los jueces de Primera Instancia, por los trámites del juicio verbal cuando la cuantía no exceda de pesetas 2.500, y por los de los incidentes en los demás casos»; que la Ley de 23 de septiembre de 1939 y Decreto de 13 de abril de 1945 ordenan un peculiar procedimiento administrativo de desahucio por falta de pago o utilización ilegítima, y, por tanto, en todos los demás litigios de carácter privado sobre Casas Baratas, no aparece razón suficiente para sustraer su conocimiento a la jurisdicción ordinaria, a la que, en general, está reservada la potestad de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, sin perjuicio de que se observen los requisitos establecidos en la legislación correspondiente.

* * *

Para el estudio y efectos de la Anotación de Demanda, a más de lo expuesto con su habitual maestría por Roca Sastre (págs. 423 y siguientes, T. III, Derecho Hipotecario) debe consultarse en esta Revista la clara recensión llevada a cabo por La Rica (núm. febrero, 1947) de la interesantísima y brillante conferencia de Ramón Feded, pronunciada dicho año en el Colegio Notarial de Valencia, «La Anotación de Demanda. Su valor jurídico».

También puede verse en «Revista de Derecho Privado», número julio-agosto, 1952, el trabajo de Ignacio Nart, «Proyecciones registrales de la responsabilidad».

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO
Registrador de la Propiedad

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

C I V I L

SENTENCIA DE 16 DE JUNIO DE 1952.—*Enriquecimiento sin causa.*

La doctrina de la *condictio sine causa* o enriquecimiento torticero, es la que no requiere para su aplicación que exista mala fe ni conducta ilícita por parte del enriquecido, sino solamente que éste haya obtenido o experimentado una ganancia sin causa o sin derecho, lo que es compatible con la buena fe que en el pleito no se niega al recurrente en su actual situación.

SENTENCIA DE 8 DE JULIO DE 1952.—*Condiciones resolutorias tácitas.*

En la interpretación del artículo 1.124 del Código civil, viene la jurisprudencia de esta Sala señalando las condiciones necesarias para la aplicación de su contenido que, aparte alguna otra, pueden concretarse en los siguientes: a) La exigibilidad de las mismas; b) Que el reclamante haya cumplido lo que a él incumbía, y, por último, c) Una voluntad rebelde y declarada en el acusado de incumplidor.

SENTENCIA DE 8 DE JULIO DE 1952.—*Consignación.*

Según dispone el artículo 1.177 del Código civil, en su párrafo 2.º, es ineficaz la consignación que no se ajuste estrictamente a las normas que regulan el pago; no entendiéndose satisfecha una deuda, conforme a lo prevenido en el artículo 1.157 del mismo, sino cuando completamente se hubiese entregado la cosa o hecho la prestación en que la obligación consista.

SENTENCIA DE 8 DE JULIO DE 1952.—*Resolución de contrato arrendaticio urbano por necesidad.*

Conforme a lo estatuido en el artículo 77 de la citada Ley, se presume la necesidad de ocupar la vivienda en el caso de que la persona para quien se reclama haya contraído matrimonio, y deba residir en la localidad en que

esté situada la finca, cuyos requisitos se estiman acreditados por la Sala, y consiguientemente, no obsta al éxito de la acción, que entre la fecha del matrimonio y la del requerimiento transcurriese más de un año, pues aparte de que al celebrarse aquél, se hallaba suspendida la tramitación de acciones de desahucio, la circunstancia de que el matrimonio O.-L. conviviese con la actora durante dicho plazo, ante la imposibilidad legal de reclamar la vivienda litigiosa, justifica el ejercicio de la acción en el momento de presentarse la demanda, al efecto de proporcionar a la hija de la actora hogar independiente, bastando tal fundamento legal para que la Sentencia pueda mantenerse, sin necesidad de aplicar la presunción establecida en el apartado b) del artículo 77, procediendo por ello desestimar los motivos tercero y cuarto.

SENTENCIA DE 10 DE JULIO DE 1952.—*Resolución de contrato arrendaticio urbano por necesidad.*

Como tiene declarado esta Sala, independientemente de las presunciones de necesidad establecidas en el artículo 77, debe estimarse éste en todos los casos en que se demuestre, según el propio artículo determina.

SENTENCIA DE 12 DE JULIO DE 1952.—*Arrendamiento de industria.*

Según tiene declarado esta Sala con reiteración dehnidora de cuando se ha de entender que un arrendamiento lo es de industria con arreglo al artículo 4.º de la Ley especial de Arrendamientos urbanos, es atribuible esta calificación a los contratos en que además de un local se comprende y entrega una universidad de elementos materiales aptos para el ejercicio en el mismo de una actividad industrial determinada aunque se halle inactiva y pendiente de que el arrendatario la ponga en funcionamiento con los elementos que se le entreguen, sin que la sustitución o adición de algunos por razones de utilidad o conveniencia puede modificar el concepto expresado.

SENTENCIA DE 1.º DE JULIO DE 1952.—*Traspaso de local de negocio.*

Los requisitos necesarios para la existencia legal del traspaso se consignan en el artículo 45 de la L. A. U., uno de los cuales es el señalado con la letra d), de notificación fehaciente al arrendador, cuya falta impide miento de dicho requisito, como falta, según la Sentencia recurrida en el traspaso concertado entre el arrendatario don J. E. S. y don M. F. G., constituye la tercera causa de resolución del contrato de arrendamiento, del artículo 149 de dicha Ley.

Al derecho del arrendador a resolver el contrato por tal causa, no se opone el de retracto, que con opción entre ambos, porque a ninguno da preferencia, concede también al arrendador, a falta de la preceptiva oferta, el artículo 48, siendo el arrendador el único que por ser el favorecido con ambos derechos puede, atendiendo a su interés, decidir la opción, y no el

arrendatario oponer el de retracto, del que no es titular, al de resolución, ejercitado por aquél.

SENTENCIA DE 3 DE JULIO DE 1952.—*Traspaso de local de negocio.*

El artículo 44 de la L. A. U. define el traspaso de los locales de negocio como la cesión, mediante precio de tales locales, sin existencias, hecha por el arrendatario a un tercero, el cual quedará subrogado en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento; pero dicho acto jurídico exige para su validez el cumplimiento de los requisitos que el artículo 45 de dicha Ley previene, y como don R. A., al aportar el expresado derecho de arrendamiento a la sociedad formada por él y por don F. A., que por haberse constituido legalmente tenía una personalidad jurídica independiente de la de sus componentes, realizó un acto de traspaso del local de negocio que tenía arrendado en beneficio de dicha sociedad y no dió cumplimiento a los requisitos que respecto a la persona del arrendador le imponía dicho precepto legal en sus apartados d) y e), y por lo que el arrendador tiene derecho a no reconocer el traspaso, como prescribe el último párrafo del citado artículo, sino también a pedir la resolución del contrato de arrendamiento, conforme a la causa tercera del artículo 149 de la repetida Ley.

PROCESAL

SENTENCIA DE 16 DE MAYO DE 1952.—*Eficacia probatoria de la escritura pública.*

Es reiterada la jurisprudencia de este Tribunal Supremo, en la que, se declara que el contenido de una escritura pública puede impugnarse y ser desvirtuada por otros medios de prueba de los reconocidos en las leyes.

SENTENCIA DE 26 DE MAYO DE 1952.—*Prueba documental.*

El deber establecido en el artículo 504 de la Ley de Enjuiciamiento civil de presentar con la demanda inicial de un juicio declarativo el documento o documentos en que la parte interesada funde su derecho, no se extiende hasta constituir la necesidad de probar en todo caso el hecho causa o título del derecho alegado, mediante documento o documentos acompañados a la demanda, porque ni todos los hechos pueden probarse por tal medio, y por eso la Ley admite y regula otros igualmente eficaces al efecto; ni todos los hechos susceptibles de ello pueden probarse por tal medio, y por eso la Ley admite y regula otros igualmente eficaces al efecto.

LA REDACCIÓN

Jurisprudencia sobre el Impuesto de Derechos reales

*Resolución del Tribunal Económico - Administrativo Central de
1.º de mayo de 1951.*

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, POR EL QUE EL VENDEDOR SE RESERVA EL DOMINIO DE LA COSA VENDIDA HASTA LA TOTAL ENTREGA DEL PRECIO, NO ENCIERRA UNA CONDICIÓN SÚSPENSIVA, SINO RESOLUTORIA, Y DEBE SER LIQUIDADO COMO CONTRATO CONSUMADO.

Antecedentes: En contrato privado se pactó la venta de un buque con la condición de que el precio se pagaría en plazos, comprometiéndose el comprador a no hipotecarlo ni venderlo y reservándose el transmitente el dominio hasta el completo pago del precio, considerándose el adquirente hasta ese momento como depositario.

El contrato fué liquidado como compraventa sobre la base del total precio pactado, y recurrida la liquidación sosteniendo que el contrato estaba afecto a la cláusula suspensiva de pacto de reserva de dominio y, en su virtud, procedía aplazar la liquidación, conforme previene el artículo 57 del Reglamento del Impuesto en relación con los 1.104 y 1.125 del Código civil.

La liquidación fué confirmada por el Tribunal Provincial por entender que la cláusula de reserva de dominio no encierra una condición suspensiva ni afecta a la perfección de la compraventa, siendo exigible, desde luego, el impuesto.

Planteado el problema al Tribunal Central confirmó el acuerdo y dijo que el único problema planteado consiste en determinar si,

como sostiene el contribuyente, debió aplazarse la liquidación por estar afectado el contrato de una condición suspensiva producida por el pacto de reserva de dominio.

Eso supuesto, añade literalmente, «que con arreglo al artículo 1.445 del Código civil el contrato de compraventa es de naturaleza consensual, perfeccionándose conforme al 1.450 si comprador y vendedor hubiesen convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, siendo obligatorio para ambos aunque ni la una ni el otro se hubiesen entregado, preceptos que son consecuencia del supuesto de que parte el Código de que los contratos no son por sí solos modos de adquirir la propiedad y que dan lugar con frecuencia al *pactum reservati dominii*, que no constituye condición suspensiva a su perfección por cuanto de él no depende el nacimiento de las obligaciones propias de la compraventa, obligación de entregar la cosa y obligación de pagar el precio, sino que afecta a la consumación del contrato y consiste en una estipulación expresa de las partes por virtud de la cual el dominio de la cosa no se transfiere al comprador mientras no se realice el pago total del precio, pero sin que por ello se desnaturalice el concepto jurídico de la compraventa ni se prive a los contratantes, una vez perfecta aquélla, por el libre consentimiento, del derecho a exigir recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones esenciales de la misma».

Sentadas esas premisas, dice la Resolución que el examen del documento en cuestión demuestra que las partes no sólo celebraron un contrato válido de compraventa con todos los requisitos que la integran a tenor de los artículos 1.261, 1.445 y 1.450 del Código civil, sino que, además, los pactos indicados tuvieron plena efectividad desde el momento en que el comprador se hizo cargo del buque y satisfizo parte del precio, quedando el barco en su poder para utilizarlo libremente; o sea, que existe una indudable entrega de la cosa vendida y un pago de parte del precio con todas sus consecuencias en cuanto a la consumación del contrato, de donde deduce que «frente a ese contrato perfecto e incluso consumado» no puede producir efecto suspensivo ni causar aplazamiento de la liquidación el simple pacto de reserva de dominio.

A continuación cita varias Sentencias del Tribunal Supremo y la Resolución del propio Tribunal Central de 4 de febrero de 1947.

Comentarios: La citada Resolución de 4 de febrero de 1947,

examinó un caso de compraventa con el *pactum reservati dominii* y lo resolvió con el mismo criterio ahora aplicado, o sea, calificando la condición de resolutoria y no de suspensiva.

Esa Resolución fué comentada por nosotros en esta «Revista Crítica de Derecho Inmobiliario» en el número de diciembre de 1948, y, como los puntos de vista del Tribunal son los mismos que entonces, sostuvo, y los nuestros tampoco han variado, nos limitamos a reproducir lo que allí expusimos, que era la siguiente:

«Como nuestro objeto no es dedicar las modestas apostillas que ponemos a las Resoluciones o Sentencias que registramos, a comentar puntos de Derecho sustantivo civil, sino considerarlas desde el punto de vista del impuesto, diremos que los razonamientos empleados por el Tribunal Central sobre la exigibilidad del impuesto a las compraventas con el pacto «*reservati dominii*», consistentes en sustancia en que el contrato se perfeccionó y en que la ley sujeta al impuesto las transmisiones de dominio a título oneroso, no nos convencen del todo ni nos parecen aplastantes.

»La razón de nuestras reservas es que, en puridad, no se trata de si el contrato se perfeccionó o no —cosa, por otra parte, indiscutible—, ni tampoco de si el dominio transmitido está sujeto al impuesto, ya que así lo dispone la ley, sino que lo que verdaderamente se debate es si un contrato de compraventa en que el dominio de la cosa queda provisionalmente en el patrimonio del vendedor y de momento no se transmite debe tributar como tal compraventa.

»Siendo este, pues, el nervio del problema, la cita del primer artículo de la Ley no solamente no parece eficaz, sino que da pie para hacer el contrargumento; si ese artículo sujeta las transmisiones de dominio a título oneroso, a «sensu contrario», no estarán sujetas aquéllas en que el dominio no se transmita de momento, aunque quede pendiente de una real transmisión futura, el día en que ciertas previsiones se cumplan.

»Con lo dicho no queremos llegar a la conclusión de que el contrato discutido no deba tributar como compraventa, pero sí decimos que a la argumentación dada por la Resolución se la podría reforzar diciendo que en estos casos de reserva de dominio lo que se gravó no es el dominio adquirido «in actu», sino el derecho a adquirirlo que positivamente entra en el patrimonio del comprador. Algo parecido, en una palabra, a lo que ocurre con la promesa de venta a tí-

tulo oneroso de bienes inmuebles, y también con la constitución o transmisión a título oneroso del derecho de opción a la compra o arriendo de minas o de bienes inmuebles, en cuyos casos, como es sabido —artículo 11, apartados 11) y 13)—, se tributa como transmisión de bienes inmuebles sobre la base del precio convenido.»

Resolución del Tribunal Económico - Administrativo Central de 22 de mayo de 1951.

CUANDO EN LA COMPROBACIÓN DEL VALOR ASIGNADO A LOS BUQUES Y ARTEFACTOS NAVALES SEAN NECESARIOS DICTÁMENES PERICIALES, SE ACUDIRÁ A LOS PERITOS INSPECTORES DE BUQUES, COMO DISPONE LA ORDEN DE 17 DE OCTUBRE DE 1930, PERO OBSERVÁNDOSE EN SU DESIGNACIÓN, FORMA DE LA TASACIÓN Y DEMAS TRÁMITES EL PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO DE LOS ARTÍCULOS 90 Y SIGUIENTES RELATIVOS A LA TASACIÓN PERICIAL.

Antecedentes: Una escritura de compraventa de un casco de buque pesquero en precio de 75.000 pesetas fué liquidada provisionalmente sobre esa base a reserva de que se presentase certificación del Ingeniero naval acreditativa del valor de dicho casco.

Una vez presentada a requerimiento de la Oficina Liquidadora la aludida certificación, en la que constaba que el valor del casco y pertrechos era de 331.000 pesetas se giró liquidación por diferencias entre esta cantidad y la antes dicha.

El interesado entabló recurso aduciendo en contra de la liquidación como fundamental, entre otros argumentos de menos importancia, el de que la segunda liquidación es consecuencia de la revisión de la primera sin haberse notificado el resultado del expediente de comprobación que debió instruirse y que la revisión se llevó a efecto sin acuerdo de proceder en principio a efectuarla, sin audiencia del interesado y por órgano incompetente, siendo en definitiva improcedentes en el caso por tratarse de medio extraordinario de comprobación.

La Oficina Liquidadora informó en el sentido de que la primera fué una liquidación provisional, haciéndose así constar en la misma y reteniendo el documento hasta la presentación de la certificación reclamada, antes aludida, a la vista de la que se giró como comple-

mentaria la segunda liquidación y siendo por lo mismo infundada la alegación de que es revisión de la primera.

El Tribunal Provincial dice que no es admisible la pretendida revisión porque la segunda liquidación implica simplemente el ejercicio de la facultad de comprobar, de acuerdo con los artículos 80 y 82 del Reglamento, siendo la certificación mencionada medio ordinario de comprobación en esta clase de transmisiones a tenor de lo establecido en las Ordenes de 17 de octubre de 1930 y 19 de junio de 1941; sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la tasación pericial.

El fallo fué recurrido ante el Central alegando: que la primera liquidación, por afectar a una base de 75.000 pesetas se practicó previa comprobación aprobada por la Abogacía del Estado de la provincia; que la segunda liquidación implica necesariamente revisión de la primera por referirse al mismo contrato y al mismo documento; y por ello se infringe el artículo 141 del Reglamento en cuanto a la competencia para acordar la revisión, propia de la Dirección general de lo Contencioso, y en cuanto a la forma de practicarla sin acuerdo previo debidamente notificado; que hay infracción del artículo 80 al no apurar los medios ordinarios de comprobación antes de acudir a los extraordinarios, y el 85 al no notificar el resultado de la comprobación al interesado antes de girar la liquidación; que la valoración del Inspector de buques es un medio extraordinario de comprobación del artículo 81 que no puede ser utilizado unilateralmente por el liquidador según el artículo 90 y siguientes, ni ser empleado sin agotar previamente los ordinarios.

El Tribunal Central revoca el acuerdo teniendo en cuenta primeramente el artículo 81 del Reglamento, el cual prevé los supuestos en que se puede acudir a la tasación pericial, que son el haber utilizado los medios ordinarios sin resultado; cuando el Reglamento expresamente lo preceptúa, y cuando los interesados lo piden.

Ninguno de los dos últimos supuestos se da, y el primero tampoco, porque pudo acudirse al medio ordinario de comprobar con arreglo al capital asignado en el contrato de seguro del buque, y si esa base no se estimaba aceptable, entonces sería procedente el acuerdo de tasación pericial.

Respecto a la interpretación que debe darse a la Orden de 17 de octubre de 1930, dice el Tribunal que en ella se dispone efectivamente que cuando para aclarar dudas sobre el verdadero valor asig-

nado a los buques y artefactos navales, a los efectos del Impuesto de Derechos reales, sean necesarios dictámenes periciales, se acuda a los Peritos inspectores de buques de las Comandancias de Marina, y que tal disposición ha de interpretarse en armonía con el procedimiento reglamentario establecido para la tasación pericial, en el sentido de que el nombramiento de peritos para dichas valoraciones habrá de recaer preferentemente en los funcionarios expresados, pero observándose en la designación, forma de tasación y demás trámites el procedimiento taxativamente marcado en los artículos 90 al 94 del Reglamento.

*Resolución del Tribunal Económico - Administrativo Central de
22 de mayo de 1951.*

Al fallecer la esposa, ya viuda, se comprobó su caudal hereditario, valiéndose la Oficina Liquidadora de certificaciones del Catastro referidas al difunto marido, cuya herencia había sido ya liquidada en su momento oportuno, y tomando como valor comprobado y liquidable el que resultó de esas certificaciones.

Tal comprobación fué recurrida diciendo que el dato comprobatorio era inadmisibile y falaz en el caso, porque en las certificaciones indicadas figuraban fincas, unas transmitidas al fallecimiento del marido y otras vendidas por él.

Con este motivo y prescindiendo de otros detalles innecesarios a nuestro objeto queremos destacar que el Tribunal Central, al acoger la reclamación sienta la sana doctrina de que no es aplicable al caso el artículo 48, el cual, como se sabe, dice que para exigir el impuesto en las sucesiones, una vez probado el hecho originario de la transmisión basta que consten inscritos los inmuebles o Derechos reales en el Registro de la Propiedad o en los amillaramientos de riqueza, Registros fiscales o trabajos catastrales; y no es aplicable porque la inscripción en el caso actual figura a nombre del marido de la causante y, por tanto, lo que a lo sumo podría establecerse sería la presunción de copropiedad derivada de la sociedad conyugal disuelta, sobre la base de considerar los bienes como gananciales por aplicación del artículo 107 del Código civil.

Además de ese extremo resuelve esta Resolución el relativo a la inaplicación al supuesto estudiado del apartado 7) del artículo 85

que prohíbe recurrir contra las comprobaciones en las que la base adoptada sea la capitalización del líquido imponible amillarado o la renta figurada en el Catastro o en el Registro fiscal, si no se acredita tener entablada reclamación previa contra el líquido imponible o la renta catastrada; y da la razón diciendo, que en el caso de autos la reclamación económico-administrativa no se ha entablado contra la capitalización de las rentas registradas o catastradas como tal medio comprobatorio, sino que la reclamación va contra la forma de aplicación del mismo a determinadas fincas rústicas.

*Resolución del Tribunal Económico - Administrativo Central de
22 de mayo de 1951.*

PRESENTADA UNA SOLICITUD DE PRÓRROGA, SI LA OFICINA LIQUIDADORA SE CREE INCOMPETENTE PARA OTORGARLA, LO PROCEDENTE ES DEVOLVER LA INSTANCIA CON LA NOTA A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 105 DEL REGLAMENTO PARA QUE EL INTERESADO ACUDA A LA OFICINA QUE PROCEDA, Y NO DESESTIMAR LA INSTANCIA POR CONSIDERARSE INCOMPETENTE.

Antecedentes: En la A. del E. de Madrid se presentó dentro del plazo una instancia pidiendo prórroga ordinaria de liquidación para cierta herencia y la solicitud fué desestimada por entender que aquella A. del E. era incompetente para concederla, ya que la competencia correspondía a la A. del E. de Málaga, lugar del fallecimiento del causante, a tenor del artículo 109 del Registro del Impuesto.

El acuerdo fué recurrido diciendo que al fallecimiento del causante existían bienes usufructuados por él que produjeron liquidación por consolidación del dominio pleno previa presentación de los documentos en la Oficina Liquidadora que rechaza la competencia, por lo cual ese hecho atraía la competencia en virtud del artículo 104 del Reglamento en su regla 8.ª, y en caso de duda la competencia ha de atribuirse a la Oficina de Madrid, como dispone el artículo 109 citado.

Confirmado el acuerdo por el Tribunal Provincial, el Central lo revoca y dice que la Oficina de Madrid al estimar que la competencia para resolver sobre la prórroga radicaba en la Oficina de Málaga, debió devolver la solicitud al interesado con la nota prevista en el artículo 105, en vez de limitarse a desestimar la solicitud;

y razona su tesis diciendo que en el citado artículo se establecen las reglas de competencia entre las Oficinas Liquidadoras para la liquidación de los documentos que en ellas se presentan, y siendo esas reglas aplicables a lo más, es decir, a la liquidación que es el acto administrativo esencial, es lógico que sean aplicables a lo menos, esto es, a una incidencia previa a la liquidación, como lo es la simple petición de la prórroga ordinaria.

A mayor abundamiento, añade el Tribunal Central, que las reglas de competencia del Reglamento de Procedimiento Económico-administrativo de 29 de julio de 1924, son de general aplicación con carácter supletorio, según la disposición final primera del mismo Reglamento y por ello era obligado plantear la cuestión en la forma dicha, en vez de limitarse a desestimar la solicitud de prórroga.

*Resolución del Tribunal Económico - Administrativo Central de
22 de mayo de 1951.*

Si en los expedientes de declaración de herederos se formula oposición, ésta origina la suspensión de los plazos de presentación, sin que sea necesario que las partes acudan al juicio ordinario con la correspondiente demanda.

La oposición en tal caso ha de entenderse iniciada el día en que la oposición se formula; y si la oposición sólo se refiere a una parte de la herencia, en cuanto al resto debe presentarse la oportuna documentación, al efecto de la liquidación y exacción del impuesto.

JOSÉ M.^a RODRÍGUEZ-VILLAMIL.
Abogado del Estado y del I. C. de Madrid

V A R I A

Propiedad Horizontal.—Ley-decreto número 407, de la República de Cuba, de fecha 16 de septiembre de 1952, publicado en la «Gaceta Oficial» el día 18 del referido mes, que literalmente dice así:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Esta Ley-decreto se denomina «Ley de la Propiedad Horizontal».

Art. 2. Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al edificio o casa de apartamentos cuyo titular único o titulares todos de la propiedad del mismo, si hubiese más de uno, declaren expresamente su voluntad de someterlo al régimen establecido en esta Ley, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

Art. 3. A los efectos de estas disposiciones, se entenderá por apartamento la construcción que ocupe todo o parte de un piso o de más de uno, en edificio de uno o varios pisos o plantas, bien se destine lo fabricado a viviendas, oficinas, explotación de alguna industria o comercio o a cualquier otro tipo de aprovechamiento independiente, siempre que tenga salida directa a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

Art. 4. Los apartamentos expresados en el artículo anterior podrán individualmente transmitirse o gravarse y ser objeto de do-

minio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos intervivos o mortis-causa, con independencia del edificio total de que formen parte, siempre que el acto o contrato conste por documento fehaciente y éste se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Art. 5. En los casos de transmisión o gravamen de un apartamento proyectado y no comenzado a fabricar, se entenderá adquirida por el nuevo titular, o gravada, la participación que corresponda al transmitente, o, en su caso, al deudor, en los elementos comunes del edificio proyectado y el derecho que tenga a que se le construya el apartamento, entendiéndose subrogado el adquirente en el lugar y grado de aquél, a todos los efectos legales.

Art. 6. Si la transmisión o gravamen se refiriese al apartamento que ya hubiese comenzado a construirse, se entenderán adquiridas o gravadas las participaciones a que se contrae el artículo anterior, y de modo privativo lo que ya esté fabricado del apartamento en cuestión, entendiéndose también subrogado el adquirente en el lugar y grado del transmitente, a todos los efectos legales.

Art. 7. Cada apartamento puede pertenecer en comunidad a más de una persona.

Art. 8. El titular tendrá derecho exclusivo a su apartamento y a una participación con los demás titulares, en los elementos comunes del inmueble, equivalente al porcentaje que represente el valor de su apartamento dentro del conjunto del edificio. Este porcentaje se calculará tomando como base lo que valga el apartamento, en moneda de curso legal, en relación con lo que valga el edificio en total.

Dicho porcentaje se expresará al constituirse el régimen de la propiedad horizontal y tendrá carácter permanente, no pudiendo ser variado sin la anuencia de los titulares que representen la totalidad de los apartamentos del edificio.

El citado valor básico, que se fijará al solo efecto de esta Ley y con independencia del valor real, no impedirá, en forma alguna, que cada titular señale un valor circunstancial distinto a su apartamento en toda clase de actos o negocios jurídicos.

Art. 9. Los créditos hipotecarios constituidos con posterioridad a esta Ley y antes de organizarse el edificio en régimen de propiedad horizontal, se registrarán por lo establecido en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria, pero el acreedor al iniciar el procedimiento para su cobro deberá dirigir la acción, simultáneamente, por la

totalidad de la suma garantida contra todos los titulares de los apartamentos que estén gravados. Si se constituyeren dichos créditos después de organizarse el edificio en régimen de propiedad horizontal, se hará la distribución de aquéllos, en la forma a que se refiere el artículo 119 de la Ley Hipotecaria, entre los apartamentos gravados que estuvieren ya construídos; y si se tratare de apartamentos meramenté proyectados o en vía de construcción, la distribución del crédito deberá hacerse entre las participaciones o derechos inscritos, a tenor de los artículos 5 y 6 de esta Ley.

Art. 10. Siempre que hubiere distribución de créditos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, la acción hipotecaria podrá ejercitarse en un solo procedimiento y con una sola certificación del Registro de la Propiedad, que deberá expedirse dentro del término de cuatro días hábiles de hecha la solicitud, más un término adicional de un día por cada tres fincas filiales que hayan de certificarse.

Art. 11. Se consideran elementos comunes generales del inmueble:

- a) El terreno en que se asiente el edificio.
- b) Los cimientos, paredes maestras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.
- c) Los sótanos, azotea, patios y jardines, salvo disposición o estipulación en contrario.
- d) Los locales destinados a alojamiento de porteros o encargados del edificio, salvo disposición o estipulación en contrario.
- e) Los locales o instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares.
- f) Los ascensores, incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos o instalaciones existentes para beneficio común.
- g) Todo lo demás que fuere racionalmente de uso común del edificio o necesario para su existencia, conservación y seguridad.

Art. 12. También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que se acuerde expresamente así por la totalidad de titulares del edificio, aquéllos que se destinen al servicio de cierto número de apartamentos, con exclusión de los demás, tales como escaleras y ascensores especiales, porterías distin-

tas, servicios sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso y otros análogos.

Art. 13. Los elementos comunes generales o limitados se mantendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad. Cualquier pacto en contrario, será nulo.

Art. 14. Cada titular podrá usar uno de los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás

Art. 15. El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las siguientes reglas:

a) Realizarlas de acuerdo con el destino dado al edificio. Si el edificio fuere destinado a vivienda, no podrá ningún titular establecer en él oficina, comercio, industrias, laboratorios, ni ninguna otra forma de explotación, a menos que expresamente se autorice por todos los titulares.

En los edificios de propiedad horizontal destinados a viviendas, podrán sus titulares, no obstante, dedicarse al ejercicio de sus respectivas profesiones liberales.

b) No producir ruidos o molestias, ni daños ni ejecutar actos que perturbén la tranquilidad de los demás titulares o de los vecinos.

c) No utilizar el apartamento para actos o fines contrarios a la moral y buenas costumbres.

d) Ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su apartamento, sin que puedan perturbar el uso y goce legítimo de los demás, ni cambiar la forma externa de las fachadas ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas de las del conjunto.

La infracción de las reglas contenidas en este artículo, dará lugar al ejercicio de la acción de indemnización de daños y perjuicios a favor de los titulares que resultaren particularmente afectados, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el artículo 51 de esta Ley.

Art. 16. Las reformas del edificio destinadas al mejoramiento del mismo o al uso más cómodo de los elementos comunes, así como cuantas alteren el aspecto general de la fabricación, serán acordadas por la mayoría, salvo si afectaren el derecho privativo de uno o más titulares sobre sus respectivos apartamentos, caso en que deberá obtenerse, además, el consentimiento de los mismos.

Art. 17. Cuando el edificio o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias de reparación, seguridad o conservación, cualquier titular podrá hacerlas a sus expensas y repetir contra los demás para el pago proporcional de los gastos hechos, mediante las justificaciones pertinentes. La estimación de la urgencia y necesidad de las obras, y su importe, corresponde a la mayoría de los titulares o, en su defecto y a petición de cualquiera de éstos, al Juez de Primera Instancia del lugar, quien decidirá por el procedimiento que en el Capítulo IV de esta Ley se establece.

Art. 18. Ningún titular podrá, sin el consentimiento unánime de los otros, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones o realizar obras que afecten a la seguridad, solidez y conservación del edificio.

Art. 19. Los titulares de apartamentos tendrán entre sí un derecho de tanteo o preferencia, en igualdad de precio y condiciones, respecto a la venta que concierte cualquiera de ellos con personas extrañas.

A la finalidad del mencionado derecho de preferencia, el vendedor del apartamento notificará a los demás titulares, la venta en proyecto, con expresión del precio ofrecido, para que en un término de doce días hábiles, ejerciten tal derecho, y si no lo verificaren lo perderán y podrá llevarse a efecto la enajenación.

La notificación deberá hacerse a los interesados personalmente y a quien ejerza la administración, o de no ser posible, por medio de un anuncio que se insertará durante tres días en uno de los periódicos de mayor circulación del lugar y a falta de ellos en la «Gaceta Oficial».

Si varios titulares desearan adquirir el apartamento en venta, será preferido el que tuviere el apartamento en más proximidad horizontal al que se venda; en su defecto, el titular que represente el menor interés económico en el edificio y si hubiere varios titulares en igualdad de circunstancias, será preferido el que sea elegido mediante insaculación por el Consejo de Titulares.

Art. 20. El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior, dará un derecho de retracto al titular que se considere perjudicado por la venta realizada, para adquirir el apartamento por el precio de la enajenación, con exclusión de cualquier otro gasto en que se hubiere incurrido con motivo de la misma. En tal caso, deberá ejercitarse el derecho de retracto, dentro de nueve días hábiles,

contados desde la inscripción en el Registro de la Propiedad o desde que el retrayente hubiere tenido conocimiento de la venta.

Art. 21. Cuando un apartamento perteneciere proindiviso a varias personas, y una transmitiere su participación, corresponderá a los demás comuneros de aquel apartamento el derecho de tanteo y de retracto, en su caso, referidos en la Ley, con preferencia a los titulares de otros apartamentos del edificio; e igual preferencia tendrán éstos con respecto a las personas extrañas al edificio.

Art. 22. Las ganancias y los gastos comunes del edificio se distribuirán entre los titulares de apartamentos, de acuerdo con el porcentaje que represente cada uno en el valor básico del edificio total.

Art. 23. Siempre que en esta Ley se hable de mayoría de titulares se entenderá referida a la que represente el cincuenta y uno por ciento o más en el valor básico del edificio total, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos según el artículo 8.

Del mismo modo, siempre que en esta Ley se hable de Consejo de Titulares, se entenderá referida a la totalidad de ellos; pero integrarán *quorum* para la adopción de acuerdos la mayoría, según ha quedado definida ésta en el párrafo anterior, salvo en los casos que en esta Ley se disponga otra cosa.

CAPITULO II

DE LA ESCRITURA PÚBLICA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Art. 24. La escritura pública a que se contrae el artículo 2 expresará las circunstancias siguientes:

a) Descripción del terreno y del edificio, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.

b) Descripción de cada apartamento y número de cada uno, con expresión de sus medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada y lugar con el cual inmediatamente comunique, y demás datos necesarios para su identificación.

c) Descripción de los elementos comunes generales del edificio

y, en su caso, de los elementos comunes limitados a cierto número de apartamentos, con expresión de cuáles sean esos apartamentos.

d) Indicación clara del destino dado al edificio.

e) Valor del edificio, en moneda de curso legal, y valor de cada apartamento en la misma moneda, fijándose de acuerdo con estos valores básicos, el porcentaje que tengan los titulares en los gastos, ganancias y derechos sobre los elementos comunes.

f) Lo relativo a la administración del edificio, en su caso.

g) Y cuanto más se refiera al edificio y sea de interés hacerlo constar.

Art. 25. La escritura que se refiera a cada apartamento individualizado, expresará las circunstancias previstas en la letra a) del artículo anterior, las previstas en la letra b) del mismo artículo relativas al apartamento de que se trate y además el porcentaje que corresponda a dicho apartamento en los elementos comunes del inmueble.

Art. 26. A la escritura matriz que origine la primera inscripción del edificio total y a la que origine la primera del apartamento individualizado, se les unirán los planos del edificio o los planos de cada apartamento, según los casos; y los testimonios que se expidan de dichas escrituras, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, deberán tener agregadas, bajo fe de Notario, copias de sus planos correspondientes en las cuales se indicarán de modo gráfico y detallado los particulares del edificio o del apartamento.

Los planos del edificio detallarán las circunstancias comprendidas en las letras a) y b) del artículo 24; y los planos del apartamento, las comprendidas en la letra b) del propio artículo que se refieran a dicho apartamento.

Además, se acompañarán copias iguales de esos mismos planos, siempre bajo fe del Notario, para dejarlas archivadas en el Registro de la Propiedad.

Art. 27. La propiedad horizontal queda organizada en el Registro por un sistema de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia.

La inscripción del edificio se llevará a efecto en la finca en que aparezca inscrito el terreno y se denominará finca matriz.

Cada apartamento se inscribirá como finca aparte, en registro particular filial de la finca matriz.

Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras «Propiedad horizontal».

Art. 28. Al inscribirse el edificio en la finca matriz figurarán como circunstancias del asiento, aquellas que aparecen relacionadas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en concordancia con los del Reglamento dictado para su ejecución y con el artículo 24 de la presente Ley. Además, se expresarán las obras que estuvieren en proyecto, las comenzadas y las realizadas, según el caso.

En dicho asiento quedarán también inscritos, de modo permanente, los elementos comunes, a favor del o de los que resulten ser titular o titulares del edificio total y en lo futuro de los apartamentos, sin expresar sus nombres y apellidos, y en la proporción correspondiente.

Art. 29 Al inscribir los apartamentos en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento, las que resulten del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en concordancia con los del Reglamento dictado para su ejecución y con el artículo 25 de la presente Ley, excepto las referidas en la letra a) del artículo 24.

En cuanto a la parte que en los elementos comunes generales o limitados, en su caso, les corresponde a los titulares de apartamentos, se hará una oportuna y breve referencia al asiento de la finca matriz en que aparezcan inscritos.

Mientras las obras no estén comenzadas sobre el suelo del respectivo apartamento, no podrá inscribirse éste como finca filial o independiente. Cuando las obras estén comenzadas, pero no concluídas en el apartamento, deberán señalarse las que ya estén realizadas y las que se encuentren pendientes de fabricación.

Art. 30 Las obras en proyecto o comenzadas, que hayan sido objeto de inscripción conforme al artículo 28 de esta Ley, o las obras ya comenzadas a tenor de lo dispuesto en el artículo anterior, deberán declararse a su terminación, en escritura pública. Tal declaración se hará por los interesados y será inscrita en el registro particular de la finca respectiva. Podrá inscribirse la descripción definitiva de cada apartamento construído, aunque sólo aparezcan registradas las obras en proyecto o en vías de construcción del edificio, debiendo ponerse nota marginal de referencia en la finca matriz.

Art. 31. La transmisión o gravamen previsto en el artículo 5, se inscribirá en el registro particular de la finca matriz; pero en el

supuesto del artículo 6, la inscripción se practicará en el registro particular filial del apartamento, debiéndosele abrir como finca nueva a tenor de lo ordenado en el último párrafo del artículo 29.

Art. 32. El tracto sucesivo se llevará a efecto en los registros filiales de los respectivos apartamentos .

La parte proporcional o porcentaje en los elementos comunes que corresponde al titular de cada apartamento, se entenderá transmitida o gravada conjuntamente con éste, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de esos elementos en la finca matriz.

Art. 33. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, las agregaciones de nuevos pisos o las adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes, efectuadas por la totalidad de titulares para que formen parte de los elementos comunes del edificio, se inscribirán en la finca matriz. Del mismo modo la cancelación total o parcial de gravámenes anteriores a la constitución del edificio en propiedad horizontal, y las inscripciones o anotaciones preventivas que hagan referencia expresa al edificio o a los elementos comunes del mismo en su totalidad, se practicarán en la finca matriz ; dejando siempre constancia marginal de estas operaciones en los registros filiales.

Art. 34. En la segregación de porciones de terreno común, transmitidas por la totalidad de titulares, la escritura pública contendrá la descripción del edificio y del terreno, tal como deban quedar después de deducidas aquellas porciones. Esta nueva descripción se practicará en la finca matriz.

Art. 35. Quien tenga algún derecho real sobre cualquier apartamento no inscrito en dominio o posesión, podrá solicitar la inscripción de aquél, mediante la observancia de lo establecido en los artículos 442, párrafo segundo, al 448, ambos inclusive, del Reglamento dictado para la ejecución de la Ley Hipotecaria.

Cuando la finca esté inscrita a nombre de persona distinta, el que tuviere el derecho real sobre un apartamento, podrá solicitar la inscripción de su derecho, observando en lo pertinente lo dispuesto en los artículos citados en el párrafo anterior: El requerimiento o requerimientos al titular o titulares del inmueble, que no aparezcan aún del Registro, a fin de que inscriban su derecho, serán notariales y por un plazo de diez días hábiles.

Art. 36. La totalidad de los titulares de un edificio construido en

propiedad horizontal o el titular único, podrán renunciar a este sistema y solicitar del Registrador la reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz, siempre que éstas se encuentren libres de gravamen o, en su defecto, que las personas a cuyo favor resulten los mismos inscritos, presten su confirmidad para sustituir la garantía que tengan con la participación que corresponda a aquellos titulares en el inmueble total, dentro del régimen de comunidad de bienes señalados en los artículos 392 y siguientes del Código civil.

Art. 37. La refundición prevista en el artículo anterior no impedirá, en modo alguno, la constitución posterior del inmueble en propiedad, horizontal, cuantas veces así se quiera y se observe lo dispuesto en la presente Ley.

CAPITULO III

DE LA ADMINISTRACIÓN Y SEGURO

Art. 38. La administración de los edificios constituidos en propiedad horizontal se registrará por las disposiciones pertinentes, que deberán insertarse en la escritura de su constitución o en un Reglamento que se agregará a dicha escritura.

Art. 39. Tanto la escritura como el Reglamento, si lo hubiere, proveerán obligatoriamente, por lo menos, a los extremos que siguen:

a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un administrador o de una Junta de Administración, con expresión de sus facultades, remoción y, en su caso, remuneración.

b) Sistema de convocatoria o citación para las reuniones de los titulares, mayoría del cincuenta y uno por ciento, por lo menos, necesaria para tomar acuerdos, persona que presidirá y la que llevará el Libro de Actas debidamente habilitado en que han de constar los acuerdos.

c) Cuidado, atención y vigilancia del edificio en sus elementos y servicios comunes generales o limitados.

d) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes.

e) Designación y despido del personal necesario para la realización de obras y servicios comunes generales o limitados del edificio.

En cualquier momento, el titular único del edificio o, si hubiere más de uno, todos ellos, podrán modificar lo relativo a la administración pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este artículo, no surtiendo efecto la modificación mientras no se haga constar en escritura pública y además se inscriba en el registro particular de la finca matriz.

Art. 40. El administrador o la Junta de Administración, si la hubiere, anotará detalladamente en un libro habilitado ante Notario público, las partidas de ingresos y gastos que afecten al edificio y a su administración, fijándolas por orden de fechas y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y demás realizados. Tanto el expresado libro como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas estarán disponibles para su examen por todos los titulares en días y horas hábiles, que se fijarán para general conocimiento.

Art. 41. Los titulares de apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del edificio y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca.

Art. 42. El crédito contra cualquier titular, por su parte en los gastos a que se refiere el artículo anterior, tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza, exceptuando los siguientes:

1.º Los créditos a favor del Estado, la Provincia y los Municipios, por el importe de la última anualidad vencida y no satisfecha de los impuestos que graviten sobre el apartamento.

2.º Por la prima del seguro de dos años, del apartamento o del edificio total, en su caso, y si fuese el seguro mutuo por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido.

3.º Los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad.

Art. 43. La acción para el cobro del crédito referido en el artículo anterior será ejecutiva y se despachará la ejecución mediante presentación de certificado expedido por Contador público, acreditativo del adeudo, con vista del libro a que se refiere el artículo 40

de esta Ley, debiendo prestar juramento el que administre sobre la certeza de la deuda.

Art. 44 En toda escritura pública en que se transmita un apartamento, se agregará a la matriz una certificación de los adeudos del transmitente expedida por quien administre, con vista del libro mencionado en el artículo 40, incluyendo en ella cualquier otro expendio que le comprenda aprobado por el Consejo de Titulares, aunque no se hubiesen ejecutado todavía las obras correspondientes; o si procediere, certificación negativa de los extremos antes relacionados.

El adquirente será solidariamente responsable con el transmitente del pago de los adeudos que figuren en la citada certificación, ya causados y no satisfechos hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.

En caso que sea omitida la certificación referida, los contratantes serán también solidariamente responsables de los mencionados adeudos.

Estos adeudos no se harán constar en los libros del Registro de la Propiedad.

De la autenticidad de la firma del Contador público o del administrador o de los integrantes de la Junta de Administración, en su caso, contenidos en los certificados a que se refieren este artículo y el anterior, deberá dar fe un Notario público.

Art. 45. Cuando no se cumpla por el administrador o por la Junta de Administración, las reglas acordadas para la buena administración del edificio, los interesados podrán acudir ante el Juez de Primera Instancia del lugar, para que decida por el procedimiento que en esta Ley se establece, lo que sea más conveniente a la administración del edificio.

Quando no se reúna el quórum necesario para tomar acuerdos, no obstante la convocatoria previa, los interesados podrán acudir ante la propia autoridad judicial, en virtud del mismo procedimiento a que se contrae el párrafo anterior, a fin de que resuelva lo que estime más oportuno.

Art. 46. Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán asegurar contra riesgos el edificio, sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamento.

Art. 47. En caso de siniestro la indemnización del seguro del edificio se destinará, salvo lo establecido en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, a la reconstrucción del mismo.

Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del edificio o más de sus tres cuartas partes, no será obligatorio hacerla. En tal caso y salvo convenio unánime de los titulares en otro sentido, se entregará la indemnización proporcionalmente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se estará a lo establecido en el artículo 804 del Código civil.

Si procediere hacer la reconstrucción, se observará lo previsto para tal hipótesis en la escritura constitutiva de la propiedad horizontal, y, en su defecto, lo que acuerde el Consejo de Titulares.

Art. 48. Cuando el edificio no estuviere asegurado o la indemnización del seguro no alcanzare para cubrir el valor de lo que deba reconstruirse, el nuevo costo de edificación será abonado por todos los titulares a quienes afecte directamente el daño, en proporción al valor de sus respectivos apartamentos; y si alguno o varios de aquéllos que integren la minoría se negaren a ello, la mayoría podrá hacerlo a expensas de todos, en cuanto las obras les beneficien, tomando el oportuno acuerdo, que fijará los particulares del caso e inclusive el precio de las obras, con intervención del Consejo de Titulares.

Lo dispuesto en el presente artículo podrá variarse por acuerdo unánime de los interesados, adoptado con posterioridad a la fecha en que ocurriere el siniestro.

CAPITULO IV

DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL Y DE LAS SANCIONES

Art. 49. Las controversias que se susciten entre los titulares respecto del edificio y del régimen establecido, se sustanciarán ante el Juez de Primera Instancia del Partido en que esté situada la finca, por los trámites de los incidentes regulados en el Título III del Libro Segundo de la Ley de Enjuiciamiento civil. Se exceptúan de esta disposición los casos previstos en los artículos 20 y 43 de la presente Ley.

La Sentencia que dicte el Juez será apelada en ambos efectos; y la dictada en apelación, será recurrible en casación.

Art. 50. Los Jueces adoptarán, dentro del procedimiento a que se contrae el artículo anterior, las medidas cautelares que sean pertinentes al objeto de asegurar el normal funcionamiento del régimen de propiedad horizontal.

Art. 51. A virtud de denuncia de cualquier titular o de quien administre el edificio en régimen de propiedad horizontal, el Juez correccional competente sancionará la infracción de las disposiciones contenidas en las letras a), b) y c) del artículo 15 de la presente Ley, como contravenciones, con sujeción a lo dispuesto en el Libro Tercero del Código de Defensa Social.

Cuando una misma persona infringiere más de dos veces las disposiciones a que se refiere el párrafo anterior, el Juez deberá imponer la sanción o sanciones en toda su extensión.

Disposiciones finales

Art. 52. Se adicionan las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Reglamento dictado para su ejecución, con las contenidas en la presente Ley, que se considerarán como complementarias.

Art. 53. Se derogan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes en cuanto se opongan al cumplimiento de lo que se establece en la presente Ley, y especialmente se deroga en su totalidad el Derecho Presidencial número 2.890, de 28 de agosto de 1950, publicado en la Primera Sección de la «Gaceta Oficial», correspondiente al día 22 de septiembre del mismo año.

Art. 54. Esta Ley comenzará a regir desde el día siguiente al de su publicación en la «Gaceta Oficial» de la República.

La elaboración científica de la Ley que antecede, se inicia en 1949 por la Asociación de Registradores de la Propiedad de Cuba, cuya Junta de Gobierno tomó el acuerdo de crear una Comisión para el estudio de la propiedad horizontal y entregó al Poder Ejecutivo un Reglamento de la propiedad horizontal, que rigió desde el 28 de agosto de 1950 hasta que fué sustituido por la Ley transcrita.

La referida Asociación, según a su tiempo tuvieron conocimiento nuestros lectores, presentó a la VII Conferencia Interamericana de Abogados, reunida en Montevideo, una Ponencia oficial del ilustre Profesor y Registrador de la Propiedad don Agustín Aguirre. Las conclusiones finales de la Conferencia concordaron en lo esencial con esta Ponencia y la reciente Ley desarrolla, con la debida adaptación al sistema legislativo cubano, los principios que informaron dichas conclusiones, que fueron circuladas a todos los pueblos de América, incluso los Estados Unidos y el Canadá.

Para la divulgación científica y objetiva de los propósitos del legislador, el ilustre Registrador de la Propiedad y Presidente actual de la Asociación de Registradores, doctor don Dámaso Pasalodos y Febles, publicó en el «Diario de la Marina», de La Habana, tres artículos titulados: «La propiedad horizontal. Su concepto. Multivivienda familiar. Destino del edificio. Ventajas económicas». «Elementos comunes, generales y limitados. Su indisoluble unión con los apartamentos», «Sistemas de administración. Distribución proporcional de gastos y utilidades». A estos artículos han seguido otros, cuyo contenido ignoramos por no haber llegado aún a nuestro poder, de nuestro ilustre compañero, con la colaboración de los doctores Aguirre y Medina, en explicación del articulado de la Ley y que seguramente se reunirán en un folleto, el cual constituirá el mejor preámbulo de la Ley y su más autorizado comentario, tanto por la valía personal de sus autores, inspiradores de los principios que desenvuelve, como por las acertadas consideraciones que comprenden.

De la Justicia y de los Jueces.—Discurso leído por el Excmo. señor don Antonio Iturmendi Bañales, ministro de Justicia, en la solemne apertura de los Tribunales, celebrada el 15 de septiembre de 1952.—Instituto Editorial Reus. Madrid, 1952.

Comprende este folleto el discurso y unos cuadros estadísticos. Previos una introducción, con referencias a los sugestivos discursos de Castán en las aperturas de años anteriores, y un emocionado recuerdo a la persona y a la labor del recién fallecido Conde de Ro-cázno, se adentra el ministro en el concepto, sentimiento e idea de la Justicia en la doctrina aristotélica, coincidente de la tomista y

la de San Agustín, que luego recogé Ulpiano en su divulgada definición. Debe de darse a cada uno lo suyo, debe hacerse el bien y evitarse el mal, ha de buscarse el concepto proporcional de la justicia. Es pura concepción moral en los clásicos españoles.

Mitológicamente, el anciano, la escuadra y la balanza, son símbolos de la proporción y de la exactitud. Más tarde, Themis y Astrea, con la balanza, la espada y los ojos vendados, representan el equilibrio y la proporción, pero ya unidas al castigo y a la pureza de la conciencia. En las letras, la E, la más parecida a la balanza, y en los números el 8, por su perfecto equilibrio, fueron también símbolos de la Justicia.

Los clásicos españoles (Santiago de Simancas, Mariana, Molina y Suárez, Domingo de Soto, Suárez, Vives, Francisco de Vitoria, Fray Luis de Granada, Rivadeneyra, un rosario de nombres y un mundo de ideas) y los modernos escritores de la escuela católica (Rodríguez de Cepeda, Mendizábal Martín, Vázquez Mella, Lagaz y Lacambra, Luño Peña, Pradera, el dominico Fray Albino G. Menéndez Reigada, Jules Simón...), y el mismo pueblo español, desfilan de la mano de un experto, que no está ayuno de ideas propias, ni mucho menos, sino que las enlaza con las irrefutables y antiguas, para demostrar que no es modernidad, sino permanencia, inmutabilidad, tradición, la idea pura de la justicia, a diferencia de la seguridad jurídica, criterio práctico de pueblos legalistas.

La parte segunda está dedicada a los Jueces. Realmente, la aplicación de la justicia, concepto teórico, al caso concreto, requiere cualidades especiales. No es función estática, inflexible. El Juez ha de mirar en torno suyo a la sociedad en que vive, y captar la realidad de la vida diaria, para poner en relación la ley escrita con las mudanzas continuas de ambiente, ideas y problemas; el progreso no admite inmutabilidades. La historia de la organización judicial, en un principio de Derecho divino, después encarnada en el Rey, suprema autoridad, más tarde delegada en órganos especiales, demuestra que siempre fué rodeada de excelsitud y magnificencia.

Examina el pesimismo y el legalismo, la técnica, la vocación y la profesión, los peligros de la rutina y la falta de formación humana. Lástima grande de la falta de espacio que siempre delimitan las notas bibliográficas, pues el ministro, abogado en ejercicio, es un maestro en el decir y un convencido de que debe hacerse justicia para evitar que el mundo perezca.

Sin embargo, no quiero terminar sin que indique que late a través de todas las páginas una exacta interpretación de lo que es la justicia para el pueblo español: se condensa la idea en la frase siguiente: «Ya vimos cómo la desconfianza innata del español en una recta aplicación de la justicia no nacía de desconfianza hacia los encargados de ejecutarla; no era menosprecio de la rectitud de la sentencia ajena, sino sobreestimación de la propia; no era desdén hacia el juez, sino realmente valoración de sí mismo, puesto que estimándose máximo depositario de la justicia él mismo se colocaba en el lugar del Juez y dictaba su propia Sentencia.» Y aun más gráficamente, Ganivet narraba: «Un día se me acercó un hombre del pueblo para preguntarme: Usted, que es abogado, ¿no quiere decirme qué pena corresponde a quien ha hecho tal cosa de ese modo o de aquel modo? Porque me citan como testigo de tal causa, y yo no quiero ir a ciegas, sin saber si hago bien o mal. Este hombre es el testigo español, el cual declara, no lo que sabe, sino lo que previamente adiestrado comprende que ha de coincidir a la imposición de la pena *que él cree justa*.» Más exactamente no puede dibujarse un retrato.

Claro que a este sentido de la justicia hay que añadir un aspecto, tal vez el más importante y significativo: el español nunca comprenderá, *ni perdonará*, la justicia que agravie, la justicia que recargue la nota de dureza y que infiera un daño inevitable, innecesario para la ejemplaridad. El castigo, se soporta; el agravio encona la herida y engendra ideas de venganza. Y si el agravio hiere la dignidad personal o profesional, las consecuencias engendran catástrofes insospechadas. Por eso el ministro de Justicia español, alza su voz serena en pro de una justicia humana desde el alto sitio que ocupó en la apertura de los Tribunales de este año de 1952.

La lesividad de los actos administrativos, por Manuel Bustelo Vázquez, primer premio Angel C. Betancourt, del Colegio de Abogados de La Habana, año de 1950.—Editorial Librería Martí, La Habana, 1952.

Declara el autor en el Proemio que se propone examinar la potestad de la Administración pública de declarar lesivos al interés público sus propios actos. El objeto de los tres primeros capítulos

es fundar la obligatoriedad del Derecho en general, fijar la sujeción de la Administración pública al Derecho y establecer los casos en que dicha Administración puede privar de efectos a sus actos. En los cuatro capítulos que siguen estudia la naturaleza y caracteres de tal potestad, el acto por el cual se ejercita y el acto sobre el cual puede ejercitarse; los efectos inmediatos (administrativos) y los efectos mediatos (procesales). Por último, se refiere al ejercicio de la potestad en la Administración central, provincial, municipal y en otras administraciones que denomina autónomas o autárquicas.

Como ha procurado abarcar los aspectos teórico, práctico y jurisprudencial, e incluye índices de autores, de jurisprudencia, de disposiciones legales y alfabético, creemos que la obra está completa, si bien justo es destacar que el esfuerzo del autor ha sido más intenso en el aspecto doctrinal ante el escaso material que proporciona la doctrina. El mismo lo reconoce así.

El principio de derecho de que nadie puede ir contra sus propios actos, bastante matizado por la jurisprudencia, fué desconocido por los regímenes absolutos y los administrados no tenían garantía alguna contra las arbitrariedades de la Administración. Desde la Revolución francesa, la Administración pública queda sometida al Derecho y aunque conserva la facultad de revocar sus propios actos, esta potestad está limitada por una condición: la de que el acto no haya creado derechos en favor de un tercero. Se distingue entre la nulidad (inexistencia) y la rescisión y para que proceda esta última, potestad discrecional de la Administración, ha de surgir un conflicto entre el interés particular y el interés público. Pero mientras el interés particular, ordinariamente se encuentra protegido por un precepto legal, el interés público raramente se encuentra definido legalmente; de ahí la dificultad en señalarle y la posibilidad del abuso.

Pueden distinguirse caracteres comunes y diferenciales según las distintas clases de actos que pueden ser declarados lesivos y los requisitos exigidos que han de reunir estos actos (acto administrativo, válido, que haya causado estado, no firme, no ejecutado, etc.) y surge también el problema de la eficacia de la declaración de lesividad hasta que el Tribunal competente decida la controversia. Hay que determinar el procedimiento adecuado, los recursos procedentes, prescripción, indemnizaciones, etc.

Todo lo indicado y mucho más omitido, es objeto de minucioso examen por el autor, siempre en párrafos cortos y claros. Hay más

que sobradas razones para que el Jurado que concedió el premio estimase el valor del trabajo sin necesidad de valoraciones subjetivas: la simple lectura es suficiente para dar a conocer el valor a todo el que lo lea.

La materia es delicada por los peligros de una Administración arrogante, de signo totalitario, que se cree poseedora de la verdad y que no admite contradicciones al criterio propio.

El raquítrico, repelente y árido Derecho administrativo de principios de siglo, se robustece y atrae con las nuevas doctrinas y las nuevas teorías. El autor cubano contribuye con una excelente monografía a la evolución de esta interesante rama del Derecho.

Instituto «Francisco de Vitoria».—Sección de Derecho Aeronáutico. Consejo Superior de Investigaciones Científicas y Ministerio del Aire.

Hemos recibido tres folletos y un excelente trabajo, procedentes de esta Sección; dos de los mismos, separatas de la Revista española de «Derecho internacional». El primero lleva como lema «La Sección de Derecho Aeronáutico del Instituto «Francisco de Vitoria» (motivos, actividades y fines de su creación)», y su autor, don Luis Tapia Salinas, del Cuerpo Jurídico del Aire y profesor de Derecho aéreo de la A. M. I. A.; el segundo, trata de la «Asistencia y salvamento en el Derecho Aeronáutico internacional», y es un trabajo de don Ernesto Machín Sánchez, también del Cuerpo Jurídico del Aire; el tercero es una «Aportación española al desarrollo del tráfico y Derecho aéreo internacional», del referido don Luis Tapia Salinas. Y, por último, una monografía, derivada de una tesis doctoral, acerca de «Las libertades del aire y la soberanía de las naciones», de don José María García Escudero, también del Cuerpo Jurídico citado; Letrado de las Cortes españolas, profesor de la Universidad de Madrid.

No es insospechado, ni mucho menos, el porvenir del Derecho aéreo. Por el contrario, es muy fácil de predecir a plazo corto. Intimamente ligado al Derecho internacional, es fácil que la primera rama del Derecho objeto de unificación legislativa internacional sea el Derecho aéreo.

Para el estudio de este Derecho (Derecho en amplio sentido, por-

que no sólo comprende lo propiamente jurídico, sino los aspectos político y económico de tal materia), se ha creado la Sección antes mencionada. En ella han de encontrarse en plazo breve, diversos ficheros de materias, autores, bibliografía, legislación, jurisprudencia, tratados, etc. Alguno está totalmente terminado. También organizará conferencias, cursillos, seminarios, y editará trabajos, monografías, obras generales y especiales.

España no podía estar ausente en esta clase de estudios y la labor que se ha realizado, legislativa, doctrinal y práctica, está expuesta en los trabajos de Tapia Salinas. Por su parte, Machín Sánchez resalta la similitud entre el Derecho marítimo y el aéreo en cuanto a asistencia y salvamento, menciona los Convenios internacionales, en especial la Convención de Ginebra de 1938 (de la que hace un detenido examen) y comenta sus 17 artículos. A su vez, García Escudero ha escrito un trabajo *para hoy*, en el que refleja el presente, pues si las realidades políticas cambiaran o sin más factor que el transcurso irremediable del tiempo, es posible que en breve el edificio construido tendrá que ser apuntalado o destruido para construir otro nuevo. Sin embargo, las bases doctrinales en que descansa son más perdurables. Uno de los mayores aciertos, a mi modesto juicio, es iniciar el estudio del Derecho aéreo como conjunto de normas que a la navegación aérea consagran los distintos Derechos conocidos y no como una disciplina jurídica homogénea, de contenido preciso, integrado en una rama determinada del Derecho actual.

El sumario de la monografía es suficiente para interesar su lectura. En la Introducción se refiere a la conquista del aire, a la autonomía del Derecho aéreo y a la soberanía del espacio aéreo. Siguen los antecedentes del problema (soberanía o libertad aérea).

En las dos primeras partes se estudia: el aire y el espacio aéreo; la propiedad del espacio aéreo; el dominio público de dicho espacio y la soberanía y propiedad, así como el contenido y el ámbito de esta soberanía para desarrollar el régimen jurídico del espacio aéreo (posibilidad y necesidad de la soberanía; la libertad de los mares), señalándose las fronteras aéreas, el espacio territorial y libre y los derechos de soberanía sobre el espacio aéreo territorial, los límites de la soberanía (servidumbres, limitaciones naturales), la legislación aeronáutica uniforme, la libertad de paso y su fundamento y amplitud.

La tercera parte comprende la situación presente (internacionalis-

mo y Estado mundial ; de Ginebra a San Francisco ; la aviación y la crisis del Estado nacional), la organización mundial de la aviación civil (la experiencia de la CINA ; la conferencia de Chicago y la OACI) y la soberanía política y libertad de comercio (las cinco libertades del aire ; la polémica sobre la quinta libertad ; el proyecto multilateral de Ginebra y la política internacional aérea de España). Se concluye con un epílogo y la bibliografía examinada.

Dentro de límites que se ha trazado el autor, el trabajo es completísimo y proporciona el hilo conductor hasta la ampliación de la materia objeto de la consulta. Obras semejantes son el mejor índice del trabajo realizado en España y fuera de España y el exponente de cuanto queda por realizar.

PEDRO CABELLO

Registrador de la Propiedad

QUINTANA RIPOLLÉS (ANTONIO), Doctor en Derecho, Fiscal de la Audiencia de Toledo, ex Magistrado de los Tribunales internacionales del Sarre y El Cairo. *La falsedad documental*.—Madrid.—Instituto Editorial Reus, S. A., 270 págs.

La obra publicada por el Instituto Editorial Reus viene a llenar un vacío en nuestra literatura jurídica, que adolece de monografías sobre la parte especial del delito y señala un amplio campo a los publicistas para el estudio de las materias que no pueden ser tratadas, en los Manuales o Tratados, con la debida extensión.

El tema que se estudia en la obra es materia que hace tiempo viene preocupando la atención del legislador, sin encontrar otro remedio que la mitigación de las penas, pero el autor, superando las formas arcaicas del Derecho positivo, aprovecha las modernas tendencias para hallar en cada caso la solución justa a los problemas que plantean las falsedades documentales.

Analiza en primer término el «mudamiento de la verdad» desde el campo filosófico, para pasar a señalar las diferencias entre la falsedad civil y penal, y los efectos que el conocimiento de la jurisdicción penal produce sobre el civil.

En la exposición del libro se alterna la teoría con la práctica, haciendo uso de una abundante bibliografía nacional y extranjera, con lo que ha logrado una obra densa y muy clara, cuya consulta será obligada para el estudio de las falsedades documentales.

J. L. B.

Ilustre Colegio Notarial de Albacete

Prer J "Jerónimo González" (1)

El plazo de presentación de las obras que quieran optar al Premio «Jerónimo González», correspondiente a 1952, es todo el mes de enero del próximo año de 1953.

Las Bases que lo norman y la información que precisen los autores a quienes interese, se facilitará en la Secretaría del Colegio.

(1) Véanse las Bases de este Premio en el número 254-255 de esta Revista, correspondiente a los meses de julio-agosto de 1949, página 534.

Inicia el estudio del Derecho histórico con el Código de Hammurabi, para pasar del de Oriente a los de Grecia y Roma, siguiendo las distintas etapas de evolución del Derecho, que culminan en el sistema formulista y casuista del Código francés de 1810, al que opone entre los del Código alemán de 1870, reformado en 1943, con sistemática subjetiva y características finalistas, que sintetiza las falsedades documentales en material e intelectual, con modalidades agravatorias en los supuestos de ánimo de lucro y resultancia perjudicial.

El objeto de la falsedad documental que Feuerbach calificó de «delito vago y proteico» es materia analizada minuciosamente en tres capítulos, en los que dedica especial atención al término «Documentos», que interpreta en sentido amplio.

La legislación española, al igual que la extranjera a efectos de la penalidad de la falsedad documental, crea tipos especiales agravatorios por la intervención de un elemento subjetivo personal investido de una cualidad especial, bien agrupándolos en el mismo capítulo o llevando los tipos a distintos títulos, en donde se sanciona con penalidad adecuada al particular que falsificare un documento. Estima que ello crea un principio confuso que podría evitarse, con relegar este elemento de funcionario a una circunstancia específica de agravación, si no basta la genérica ya existente, con lo que se simplificaría el estudio de los problemas de comunicabilidad cuando en la comisión del delito de funciones interviene conjuntamente en «extraneus».

Después de analizar la voluntariedad determinante del delito de falsedad, plantea el problema de la posibilidad de su ejecución culposa, en cuya materia está dividida la doctrina. Excluye de la forma culposa los casos en que el Código exige un dolo específico y se pronuncia por la culpabilidad culposa cometida por los funcionarios públicos.

Hace una exégesis minuciosa del articulado del Código penal, que para mayor claridad clasifica siguiendo la sistemática de falsedad material e ideológica, y en particular se ocupa de los casos de firma en blanco y las omisionales de ocultación, para estudiar seguidamente el *iter criminis* y el concurso de delito, entre los que resalta el complejo de falsedad y estafa.

Por último, estudia la falsedad en documentos privados y el uso de documentos falsos, sin omitir un estudio criminológico.