

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

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

Año XXVI

Mayo 1950

Núm. 264

Aspectos hipotecarios en la compra- venta de bienes inmuebles inscritos

Se trata de poner de relieve la significación del Registro, y más concretamente de la inscripción, en relación con ciertas obligaciones del vendedor. Destacamos aquí solamente ciertos aspectos que consideramos más urgentes a la interpretación de la Ley, al buen uso y al prestigio del Notariado y del Registro. Y concretamos el estudio solamente a los inmuebles inscritos.

1.º *El vendedor está obligado a procurar y hacer posible la inscripción del comprador.*

La interpretación doctrinal y la tradición jurídica ha acentuado siempre el problema de si la compraventa es traslativa del dominio o solamente transmite una pacífica posesión, manteniéndola durante toda la vida del contrato y durante la posesión adquirida. Pero la doctrina omite el problema de si la inscripción entra a formar parte de las obligaciones del vendedor, o, mejor dicho, si el vendedor está obligado a procurar que el comprador pueda inscribir sin traba alguna su título en el Registro.

- Los civilistas, en nuestra Patria, olvidan muchas veces las importantes relaciones y efectos que tiene el Registro, incluso en los contratos, y los hipotecaristas andan siempre a vueltas con los principios de voluntariedad y obligatoriedad de la inscripción, sin preocuparse de cómo la inscripción puede entrar en los contratos

(especialmente en los onerosos) como una obligación más del transmitente.

Para nuestra tesis, la Ley Hipotecaria, desde su implantación en 1861, altera profundamente la tradición jurídica en cuanto a los inmuebles que han entrado en el Registro, y posiblemente los que pueden entrar, aunque no lo estén; pero la doctrina, discuriendo, como es costumbre, por los cánones trillados, olvida el nuevo sistema. Los viejos principios contractualistas, atrincherados en el campo de la obligación y del saneamiento, no podían comprender el alcance, eficacia y riesgo del nuevo orden hipotecario. en términos que si las obligaciones del transmitente no se transformaban, por lo menos se aumentaban en una nueva y especial: la de procurar el vendedor al comprador la inscripción de su título. Y puede preguntarse: ¿por qué surgía esa nueva obligación con el sistema hipotecario? Muy sencillo: la propiedad adquirida en virtud de la teoría del título y modo frente a una inscripción contradictoria, no era ni perfecta ni completa, además de correr un grave riesgo ante un tercero que inscribiera su título.

El Código civil no recogió las consecuencias innovadoras de la Ley Hipotecaria, como debió hacerlo; pero es curioso que, tímidamente, estampó un precepto y una norma que no ha sido ni comentado ni desarrollado: el artículo 1.537. La llamada especial en el capítulo VIII del título IV a la Ley Hipotecaria plantea esta cuestión: que las fuentes legales de aplicación a todo caso controvertido, incluido en ese artículo, son primero la Ley Hipotecaria y sus principios fundamentales (art. 6.º del C. c.), y después los textos del Código civil en cuanto no estén en contradicción con aquel sistema.

La práctica notarial y jurídica, en general, está más influida por el título que por el Registro, aunque puede decirse, sin error, que la interpretación contraria se va abriendo camino. La exigencia de la inscripción y la desconfianza hacia el título aparece en las ciudades dominadas por el tráfico, por la falta de relación y conocimiento de las partes; por la necesidad de una titulación basada en criterios y garantías objetivas, fuera de toda consideración subjetiva y personal.

Ya el Tribunal Supremo (S. 8 julio 1903) inicia una doctrina que debe constituir el punto de arranque de esta nueva idea. Para

mí en este recurso luchan las dos ideas opuestas: la tradicional y clásica de la teoría del título y modo, que mantienen el Juzgado y la Audiencia, y la nueva y moderna del tráfico, que sienta el Alto Tribunal casando la sentencia del inferior. Puede resumirse así: El vendedor debe procurar la inscripción.

El Tribunal Supremo (S. 1 mayo 1930) llega a más en la interpretación de un pacto de inscribir las fincas en el Registro: Cuando el vendedor se obliga especialmente a entregar las fincas libres de cargas e inscritas en el Registro, se entiende que no ha cumplido su obligación con la sola inscripción de posesión, sino que tiene que formalizar la inscripción de dominio. La interpretación del pacto en este sentido progresivo, que garantiza en todo lo posible al adquirente, es digna de alabanza.

Pues bien: estas tesis son las que corresponden al estado actual de la cultura, de las necesidades económicas y jurídicas y de la garantía del adquirente. No es posible sostener hoy que la buena fe, el uso y los principios generales del Derecho aconsejen otra interpretación. Los principios que gobiernan el comercio de los bienes inmuebles exigen esa doctrina, y su amparo se encuentra en la aplicación de aquello que en todo contrato se entiende comprendido. Así, el artículo 1.258 del Código civil encontrará posible aplicación: «Los contratos... obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley.»

El sistema tradicional del Derecho civil, desde el viejo *ius civile*, era algo así como un sistema de «garantías *a posteriori*», es decir, garantizaba al que perdía. El progreso jurídico se inició sobre esta idea: la de que la compraventa fuese traslativa de la propiedad. Bonfante nos dice: «El sistema de la compraventa romana era imperfecto, y todo el desarrollo progresivo de su sistema se resume en buscar expedientes para eliminar tal imperfección, es decir, en hacer que el vendedor pueda transmitir no solamente la posesión, sino también definitivamente la propiedad.» Por ello, al crearse el sistema registral, la propiedad inscrita tiene un especial carácter, y si por un lado toma prestigio, claridad y crédito, por otro lado crea riesgos ante los terceros que se amparen en la inscripción (artículo 34 de la L. H.). Y todas esas ventajas, como esos riesgos, se

eliminan con la inscripción. Si el Registro se crea para dotar de una mayor seguridad al adquirente, no hay duda de que una obligación del vendedor, conforme al buen uso y a la buena fe, es procurar al comprador un título lo más garantizado posible, y esto se consigue solamente, tratándose de inmuebles, con la inscripción. Nuestro progreso será caminar hacia la perfección del título, eliminando obstáculos al comprador para que, viendo las ventajas, crea en el sistema.

Decía antes que comprendo que la práctica profesional no esté todavía saturada de esta idea, y las mismas partes confían más en el título que en el Registro. La escritura firmada ante el Notario tiene más prestigio en las gentes que la inscripción, a la que creen un simple aditamento o formalidad. Las partes cumplen sus obligaciones más graves ante el Notario, sin esperar al Registro; y así, entregan su dinero y consuman su contrato, sin preocuparse de la inscripción, que confían exclusivamente a la buena diligencia del Notario. Pero esta dirección está en contra de los mismos principios civiles e hipotecarios y de cierta corriente, también práctica, que siguen los institutos de crédito hipotecario, y que podríamos resumir en esta frase: sin inscripción no hay dinero. El que la práctica notarial debía cambiar en parte de rumbo se acusa crudamente en la Orden de 26 de octubre de 1938, donde impone al Notario la pérdida de los honorarios arancelarios cuando la escritura no pueda inscribirse por cualquier causa, criterio cambiado por el vigente Reglamento notarial (art. 146), donde la pena se impone solamente en el caso de dolo o culpa. No obstante, el Notariado actual, comprendiendo el valor social y jurídico de la inscripción, la necesidad de que el título esté listo para el crédito hipotecario y para circular como buena moneda en el comercio, exige los requisitos más nimios y los detalles más insignificantes a fin de que el comprador inscriba. Van desapareciendo las viejas cláusulas que tomaron estilo y uso de que el Notario advertía a las partes de los defectos de inscripción. En estos casos el Notario no duda en negar la autorización o exigir garantías eficaces (con depósito de dinero) para hacer posible la inscripción. Es decir, que no sólo advertimos los defectos (como exigían los viejos Reglamentos y se viene manteniendo), sino que imponemos nuestro criterio de subsanar los defectos. Interpretar así la Ley y los usos es, a nuestro

juicio, evitar la infracción de un deber sujeto a una responsabilidad por ignorancia inexcusable.

2.º *El vendedor está obligado a procurar una inscripción plena y perfecta, libre de toda carga.*

Cuando el Notario o profesional examina la titulación y encuentra algún defecto en el asiento del vendedor, advierte al comprador de las consecuencias. Por ello el vendedor está obligado a proporcionar al comprador una situación hipotecaria estable, sin gravamen, reserva, limitación o suspensión del principio de fe pública en favor de terceros. Ya hemos examinado antes cómo el Tribunal Supremo (S. 1 mayo 1930) exigió que la inscripción fuese de dominio, sin que bastase una inscripción de posesión. Las dificultades han sido enormes, y los Notarios han abierto caminos prácticos para conseguir la armonía de los intereses contradictorios, salvando siempre el contrato. Y así, desde la promesa del Notario hasta la garantía real, el depósito de dinero, el descuento de la carga o la suspensión del pago del precio, hay muchas fórmulas para asegurar al comprador. Comprendo que la práctica ha sido en algunos casos violenta cuando se ha tropezado con logreros y especuladores, que, al amparo de una situación hipotecaria caducada y prescrita, han obtenido beneficios. El Notario ha hecho todo lo posible para evitarlo. Una de las finalidades de la vigente Ley Hipotecaria fué sanear el Registro, y se ha conseguido en parte con el régimen automático de la caducidad y el procedimiento sencillo y breve de la prescripción. No obstante, es de esperar una reforma más sencilla y automática que la establecida.

Las consecuencias para el vendedor es la de liberar la carga o limitación, y en cuanto al comprador, la de poder suspender el pago del precio en el supuesto del artículo 1.502 del Código civil. Como los vicios y defectos que emanan del Registro no se consideran cargas ocultas, según el Tribunal Supremo (S. 8 abril 1903), no tiene aplicación el artículo 1.483 del Código.

- 3.º *El comprador no está obligado a entregar el precio antes de obtener la inscripción de su derecho. Aplicación del artículo 1.502 del Código civil.*

Ante los textos bien conocidos del Código civil (artículos 1.500, 1.502, 1.466 y 1.467), no hay duda de que el principio enunciado es exacto. El comprador no está obligado a pagar el precio hasta que inscriba su título, si bien la garantía del vendedor exige que la falta de pago del precio se consigne en el asiento en forma adecuada, para garantía de su derecho y frente a tercero. Una vez extendida la inscripción, el comprador está obligado a la entrega, en cuyo momento también se verificará la posesión.

Comprendo la importancia y trascendencia de la afirmación, pero sin remilgos creo que el dogma actual es el enunciado. Es la mejor garantía para el adquirente. El principio de la Ley (artículo 1.500) es que las prestaciones se realicen simultáneamente. Con el título y el modo la entrega no es perfecta cuando la propiedad está inscrita, en cuanto que el adquirente, además, corre un grave riesgo por el juego del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y el artículo 1.502, bien interpretado, no puede tener otra consecuencia que la apuntada. Comprendemos que va contra la interpretación corriente; pero porque no nos convence y vemos en ello un mal uso, debe reformarse la costumbre y la interpretación. Los notarios no podemos asegurar ni evitar los riesgos que surgen en el intervalo de la escritura y la inscripción. Dejando a un lado los efectos gravísimos de la fe pública, en favor de tercer adquirente protegido, basta solamente enunciar las consecuencias prácticas de un embargo anotado en ese intermedio. Se nos dirá, con los textos en la mano, que para eso se encuentra la tercería de dominio, que incluso en el nuevo Reglamento Hipotecario (artículos 198 y 175-2) han sido mitigados los efectos rígidos de una cancelación automática, pero nadie negará lo que es un pleito, una contienda, aunque de resultados casi seguros. El comprador que ve en el Registro el embargo o la anotación que contradice aparentemente su dominio, no vive tranquilo, y acude al Notario en busca de su protección. Estos riesgos y molestias graves creadas por el mismo Registro no pueden desvanecerse sino con el sistema hipotecario. Si el Registro

tiene ventajas, crea dificultades, que han de evitarse con otros medios que las viejas concepciones del saneamiento.

La Sentencia de 8 de julio de 1903, ya citada, mantiene rígidamente el principio de que el vendedor no podía exigir uno de los plazos de la venta, ni menos pedir la resolución, cuando el vendedor no tenía títulos suficientes o adecuados para asegurar al comprador contra el riesgo de ser perturbado en la posesión de los bienes que están inscritos a nombre de terceras personas. Se exceptúa, como el mismo artículo 1.502 establece, el caso de que el vendedor afiance. La naturaleza, extensión y límites del afianzamiento los determinará el Juez; pero piense el intérprete, antes de resolver sobre el afianzamiento (no la fianza), que la Ley Hipotecaria, que tanto favorece al que inscribe, crea terribles riesgos para el que no lo hace. Por ello, una vez más, la vieja *exceptio non adimpleti contractus*, al referirse a inmuebles inscritos, debe mirarse con la luz de los principios hipotecarios.

El criterio así expuesto velaría siempre por el prestigio del título, demostraría su limitación propia, evitaría riesgos a las partes y no quebrantaría nunca el crédito del Notario cuando la copia no ha sido presentada urgentemente o no ha habido posibilidad de hacerlo por defectos fiscales o trámites burocráticos ajenos a la institución notarial e hipotecaria. Ya habíamos dicho antes que la práctica de los institutos de crédito había iniciado la aplicación de este principio, y no se diga que es porque se trata de hipotecas y éstas son constitutivas, porque esto pasa también en las hipotecas de los particulares. El dinero se entrega antes de la inscripción, y es grave tal práctica.

4.º *El comprador puede pedir la resolución del contrato si el vendedor no puede cumplir con el requisito de la inscripción.*

La propiedad inscrita en favor de terceros es un grave riesgo para el comprador, y cuando el vendedor se vea en la imposibilidad de cumplir su obligación de dotar de título inscrito y perfecto al adquirente, el comprador podrá optar entre exigir el cumplimiento del contrato o la resolución de la obligación, a tenor del artículo 1.124 del Código civil.

Final: La interpretación dada a los textos se mueve en la direc-

ción indicada por creer que es lo que corresponde al estado actual del Derecho encauzado en la prevención, seriedad, seguridad y perfección. La tesis contraria de tipo contractualista y de garantizar cuando se pierde es contraria al nuevo orden del tráfico. Por ello, a la concepción primitiva, tradicional si se quiere, pero de economía atrasada, rural y lenta, del título se viene oponiendo en los Estados modernos donde domina el tráfico el sistema de seguridad más avanzado por medio del Registro. Es plausible y digno de aliento que la evolución y el progreso jurídico se haga siempre hacia la seguridad, y más concretamente a la prevención. El Registro no es el último ni el único escalón en la escalera ascendente del progreso en orden a la seguridad de los inmuebles, pero puede asegurarse que es ahora el que pretende dotar de claridad y garantía al tráfico de esa clase. Mi intención es clara: deseo el triunfo de la forma pública y clara frente a la intención socarrona y clandestina, y aunque el camino a recorrer es largo y penoso, que merezca atención y cuidado, sólo deseo que esto sirva de acicate y estímulo a partidarios y contradictores a discutir el tema. Por ello, amigos y enemigos deben discutir la materia y de ella, en franca y libre discusión, saldrá la mejor luz.

JULIÁN DÁVILA

Notario.

La Estadística de la Propiedad Inmueble en España

*Al Ilmo. Sr. Decano y Junta Directiva del
Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.*

La Estadística es poco amena, pero muy elocuente. De ella puede decirse, como de la Historia, que es maestra de la vida. No puede haber una buena legislación sin una buena Estadística. Nuestra última reforma hipotecaria adolece de eso, de falta de Estadística. La Exposición de Motivos dice que más del 60 por 100 de la propiedad no ha ingresado en el Registro, a pesar del tiempo transcurrido desde la primera ley. Hay que presumir que ese dato será meramente hipotético, pues no consta en ninguna estadística oficial ni particular conocida. Pero sea más o menos la propiedad que ha ingresado en el Registro, ese único dato, así escuetamente enunciado, induce a un grave error: el de creer que la propiedad no ingresada en el Registro vive muy cómodamente fuera de él y que la mayor parte de los propietarios no sienten el menor deseo de tener inscritas sus fincas en el Registro de la Propiedad. Nada más lejos de la realidad. El propietario español, o al menos la inmensa mayoría, conoce suficientemente las indiscutibles ventajas, más indiscutibles después de la última reforma, de tener inscritas sus fincas; pero en muchas regiones españolas las dificultades prácticas son tan grandes que les impiden tener acceso a él. Veamos si sobre esta materia nos da alguna luz la Estadística.

La Estadística que publica la Dirección General de los Registros y del Notariado se refiere exclusivamente — y no se puede referir a otra cosa — a los documentos autorizados por Notario y a las fincas inscritas en el Registro. Pero la estadística de la Dirección General de lo Contencioso del Estado se refiere a todos los documentos presentados a liquidación y a todas las fincas transmitidas por cualquier clase de título. Pocas transmisiones escaparán a ésta. Poniéndolas en relación, tal vez encontremos datos muy elocuentes.

AÑO 1933

	Nº de docu- mentos pre- sentados a li- quidación	Nº de escri- tas públicas	Nº de asien- tos de pre- sentación en el Registro ..	Nº de fincas liquidadas ...	Nº de fincas inscritas
Audiencia de Albacete:					
Albacete	7.263	2.392	3.277	20.883	13.389
Ciudad Real	8.334	5.708	7.110	20.673	16.089
Cuenca	7.587	693	912	55.981	5.641
Murcia	13.895	9.184	11.951	25.134	25.679
	37.079	17.977	23.250	122.671	60.794
Audiencia de Barcelona:					
Barcelona	31.065	20.871	21.803	23.230	32.979
Gerona	6.182	5.132	6.132	8.488	12.711
Lérida	11.108	7.313	10.122	18.575	21.317
Tarragona	10.667	9.036	10.709	14.942	24.441
	59.022	42.352	48.766	65.235	91.448
Audiencia de Burgos:					
Alava	»	903	676	»	3.861
Burgos	13.902	1.706	1.548	108.666	11.759
Logroño	6.154	1.624	2.004	25.196	6.930
Santander	11.344	3.727	4.004	38.742	14.704
Soria	5.987	271	335	74.591	2.046
Vizcaya	»	5.350	4.233	»	10.202
	37.387	13.581	12.800	247.195	49.502
Audiencia de Cáceres:					
Badajoz	11.764	6.060	8.552	19.763	18.902
Cáceres	9.339	2.481	3.234	29.374	10.314
	21.103	8.541	11.786	49.137	29.216
Audiencia de Coruña:					
Coruña	29.867	5.935	3.173	115.044	8.398
Lugo	16.183	5.584	1.681	70.913	5.746
Orense	17.953	1.327	722	64.108	4.079
Pontevedra	27.246	3.295	2.606	86.895	6.926
	91.249	16.141	8.182	336.960	25.149
Audiencia de Granada:					
Almería	7.371	4.115	5.304	15.541	12.676
Granada	10.258	5.461	7.386	20.984	17.722
Jaén	14.558	8.088	12.190	26.765	27.681
Málaga	10.880	4.658	10.317	10.633	16.971
	43.067	22.322	35.197	73.923	75.050
Audiencia de Madrid:					
Avila	6.119	1.229	1.803	26.404	14.058
Guadalajara	7.100	621	650	56.842	5.586
Madrid	23.506	14.662	12.756	15.674	26.237
Segovia	5.323	1.169	1.135	42.273	10.211
Toledo	10.588	5.064	8.213	31.310	24.743
	52.636	28.745	24.557	172.503	80.835

	Nº de docu- mentos pre- sentados a li- quidación	Nº de escritu- ras públicae.	Nº de aien- tos de pre- sentación en el Registro..	Nº de fincas liquidadas	Nº de fincas inscritas ..
Audiencia de Oviedo:					
Asturias	17.218	9.081	6.267	70.170	22.702
Audiencia de Palma:					
Baleares	11.118	9.965	10.430	17.610	20.280
Audiencia de Las Palmas:					
Canarias	13.555	5.090	6.744	26.228	12.702
Audiencia de Pamplona:					
Navarra	»	4.674	4.156	»	14.000
Guipúzcoa	»	4.015	3.697	»	6.866
	»	8.689	7.853	»	20.866
Audiencia de Sevilla:					
Cádiz	6.590	2.939	3.861	5.875	6.624
Córdoba	14.730	7.757	12.256	21.706	20.162
Huelva	5.166	4.837	2.886	6.414	6.042
Sevilla	13.596	6.403	10.658	12.452	20.194
	40.082	21.936	29.661	46.447	53.022
Audiencia de Valencia:					
Alicante	16.189	11.088	15.283	28.935	33.366
Castellón	12.130	6.849	9.476	29.611	23.983
Valencia	32.876	24.791	29.751	54.231	56.949
	61.195	42.728	54.510	112.777	114.298
Audiencia de Valladolid:					
León	19.672	1.417	1.470	107.756	7.367
Palencia	8.661	1.881	2.493	48.825	15.934
Salamanca	9.209	2.890	3.242	40.646	20.575
Valladolid	8.019	3.354	3.895	37.083	21.744
Zamora	8.645	1.350	1.771	48.924	9.594
	54.206	10.892	12.871	283.234	75.214
Audiencia de Zaragoza:					
Huesca	6.785	3.864	5.384	23.038	18.389
Teruel	8.600	1.630	3.222	37.479	18.125
Zaragoza	10.006	4.521	6.099	26.491	21.746
	25.391	10.015	14.705	87.008	58.260

A Ñ O 1934

	N.º de docu- mentos pre- sentados a li- quidación	N.º de escri- turas públi- cas	N.º de asen- tos de pre- sentación en el Registro ..	N.º de fincas liquidadas	N.º de fincas inscritas ...
Audiencia de Albacete:					
Albacete	7.592	2.836	3.223	22.450	11.230
Ciudad Real	8.722	6.328	7.149	22.466	18.529
Cuenca	7.918	635	1.278	55.674	21.840
Murcia	14.955	10.841	12.828	25.653	25.100
	39.187	20.640	24.478	126.243	76.699
Audiencia de Barcelona:					
Barcelona	33.193	21.050	21.286	23.112	35.878
Gerona	5.696	5.204	5.974	8.204	12.953
Lérida	10.145	7.394	9.364	16.389	18.787
Tarragona	9.306	9.072	10.415	13.220	20.894
	58.340	42.723	47.039	60.925	88.512
Audiencia de Burgos:					
Alava	»	982	572	»	4.754
Burgos	13.716	1.698	1.717	109.855	11.218
Logroño	5.348	1.533	1.766	21.526	5.365
Santander	7.045	3.440	3.639	30.924	11.163
Soria	6.146	291	298	79.696	1.137
Vizcaya	»	5.165	3.934	»	9.012
	32.255	13.109	11.926	242.001	42.649
Audiencia de Cáceres:					
Badajoz	13.201	7.107	10.167	22.575	25.534
Cáceres	9.013	3.958	3.280	29.478	8.336
	22.214	11.065	13.447	52.053	33.870
Audiencia de Coruña:					
Coruña	24.658	6.116	1.624	114.541	5.014
Lugo	17.742	6.220	1.634	76.123	4.682
Orense	18.283	1.234	1.227	63.723	5.920
Pontevedra	26.691	3.326	3.241	90.150	8.967
	87.374	16.896	7.726	344.537	24.583
Audiencia de Granada:					
Almería	7.560	4.371	5.541	15.291	20.524
Granada	14.886	6.701	8.055	25.075	20.694
Jaén	15.380	9.298	13.327	25.832	63.029
Málaga	11.182	5.477	10.730	11.031	28.271
	49.008	25.847	39.653	77.229	132.518
Audiencia de Madrid:					
Avila	6.603	1.343	1.639	29.765	14.588
Guadalajara ..	8.409	487	853	63.890	11.069
Madrid	26.027	13.800	11.900	46.596	24.892
Segovia	7.224	1.234	704	42.381	9.430
Toledo	11.496	5.815	6.876	34.584	19.166
	59.759	22.679	21.972	217.216	79.145

	N.º de docu- mentos pre- sentados a li- quidación ..	N.º de escritu- ras públicas.	N.º de asien- tos de pre- sentación en el Registro...	N.º de fincas liquidadas ..	N.º de fincas inscritas ...
Audiencia de Oviedo:					
Asturias	17.138	7.524	4.955	55.391	22.353
Audiencia de Palma:					
Baleares	13.132	10.314	11.036	19.630	22.886
Audiencia de Las Palmas:					
Canarias	13.514	5.919	7.060	22.875	17.806
Audiencia de Pamplona:					
Navarra	»	4.145	3.888	»	15.781
Guipúzcoa	»	4.834	3.579	»	6.720
	»	8.979	7.467	»	20.501
Audiencia de Sevilla:					
Cádiz	6.620	2.864	4.378	6.704	7.450
Córdoba	9.185	9.014	13.605	21.178	38.639
Huelva	5.373	1.848	2.991	6.981	5.333
Sevilla	16.723	7.199	12.479	14.620	35.469
	37.901	20.925	33.453	49.483	86.891
Audiencia de Valencia:					
Alicante	15.714	10.842	14.129	24.080	29.566
Castellón	10.995	6.431	8.415	28.050	23.170
Valencia	30.318	21.195	27.056	51.632	54.879
	57.027	38.468	49.600	103.762	107.615
Audiencia de Valladolid:					
León	20.868	1.476	1.336	144.248	10.180
Palencia	9.079	2.244	2.659	47.593	17.864
Salamanca	9.744	3.471	3.622	42.566	23.609
Valladolid	8.957	3.428	3.889	40.612	24.817
Zamora	10.129	1.689	1.910	47.315	9.780
	58.777	12.308	13.416	322.334	86.250
Audiencia de Zaragoza:					
Huesca	5.911	3.464	4.272	20.352	14.219
Teruel	9.006	1.523	1.426	37.531	17.048
Zaragoza	10.129	4.543	5.972	29.273	19.358
	25.046	9.530	11.670	87.156	50.625

A Ñ O 1943

	N.º de docu- mentos pre- sentados a li- quidación	N.º de escritu- ras públicas	N.º de asen- tos de pre- sentación en el Registro	N.º de fincas liquidadas	N.º de fincas inscritas
Audiencia de Albacete:					
Albacete	8.585	4.369	4.583	13.684	14.517
Ciudad Real	15.636	9.163	10.003	21.064	26.385
Cuenca	8.532	1.165	1.399	46.093	7.115
Murcia	20.175	17.848	17.344	34.842	30.405
	52.928	32.545	33.329	115.683	72.022
Audiencia de Barcelona:					
Barcelona	51.832	28.202	31.880	23.052	47.454
Gerona	7.978	5.578	6.879	9.456	15.149
Lérida	12.472	6.907	10.639	19.338	27.383
Tarragona	13.493	8.255	13.152	15.766	23.074
	85.775	48.942	62.550	67.612	113.060
Audiencia de Burgos:					
Alava	»	1.529	1.400	»	5.639
Burgos	14.725	2.054	1.674	107.799	8.962
Logroño	5.303	2.183	2.236	23.501	6.637
Santander	9.494	4.498	5.502	35.002	14.504
Soria	5.628	271	257	60.538	1.391
Vizcaya	11.982	7.350	6.679	8.773	13.368
	47.132	17.885	17.748	235.613	50.501
Audiencia de Cáceres:					
Badajoz	16.619	10.702	14.796	27.643	29.131
Cáceres	14.470	4.894	6.042	32.960	12.364
	31.089	15.596	20.828	60.603	41.495
Audiencia de Coruña:					
Coruña	27.091	6.671	3.124	118.772	5.693
Lugo	18.141	6.213	1.973	75.510	4.117
Orense	17.909	1.021	905	61.704	3.312
Pontevedra	20.295	4.044	3.138	105.395	6.416
	83.436	17.949	9.140	361.381	19.538
Audiencia de Granada:					
Almería	7.765	4.873	6.270	13.463	17.883
Granada	14.663	9.994	14.648	27.998	29.436
Jaén	20.007	14.034	20.937	31.573	43.836
Málaga	15.950	7.595	10.402	16.193	16.742
	58.385	36.496	52.257	89.227	107.897
Audiencia de Madrid:					
Avila	6.900	1.324	2.001	32.325	11.191
Guadalajara	6.533	398	924	60.209	10.499
Madrid	33.531	21.790	16.239	90.780	31.602
Segovia	5.691	1.266	1.713	29.947	14.166
Toledo	13.567	6.463	9.615	35.784	37.459
	66.222	31.241	30.492	249.045	104.917

	N.º de docu- mentos pre- sentados a li- quidación ...	N.º de escritu- ras públicas.	N.º de asien- tos de pre- sentación en el Registro..	N.º de fincas liquidadas .	N.º de fincas inscritas ..
Audiencia de Oviedo:					
Asturias	22.015	9.916	10.335	136.586	37.511
Audiencia de Palma:					
Baleares	17.356	10.313	11.238	20.828	27.987
Audiencia de Las Palmas:					
Canarias	11.108	7.569	8.336	40.319	15.101
Audiencia de Pamplona:					
Navarra	»	5.761	3.897	»	17.466
Guipúzcoa	7.084	4.657	5.508	5.540	9.596
		10.418	9.405		27.062
Audiencia de Sevilla:					
Cádiz	10.169	5.276	6.632	10.202	9.807
Córdoba	19.685	11.713	14.989	26.954	26.108
Huelva	7.723	2.459	3.538	11.672	4.368
Sevilla	26.804	11.347	17.660	20.118	27.034
	64.381	30.795	42.819	68.946	67.317
Audiencia de Valencia:					
Alicante	22.210	13.786	20.881	34.003	37.648
Castellón	14.752	8.863	14.400	23.507	26.749
Valencia	50.234	32.749	53.016	81.021	83.774
	87.196	55.398	88.297	138.531	148.171
Audiencia de Valladolid:					
León	6.029	1.645	1.610	102.311	6.296
Palencia	8.372	2.479	3.056	43.319	18.339
Salamanca	11.797	4.421	4.257	41.986	20.811
Valladolid	10.080	3.942	5.080	41.006	32.176
Zamora	8.843	1.779	2.120	45.309	13.000
	45.121	14.266	16.123	273.931	90.622
Audiencia de Zaragoza:					
Huesca	7.179	3.734	7.717	22.111	27.779
Teruel	7.905	1.080	2.286	32.155	7.803
Zaragoza	13.964	6.658	9.007	43.537	27.695
	29.048	11.472	19.010	97.803	63.277

OBSERVACIONES

Hagamos las siguientes observaciones: 1.^a La Estadística de la Dirección General de los Registros y del Notariado de los años 1935 al 1939, ambos inclusive, es muy incompleta y no sirve para nues-

tro estudio. La de los años 1940, 1941 y 1942 tampoco sirve por estar en período de reconstrucción muchos Registros. Sólo nos quedan los años anteriores al 1935 y los posteriores al 1942, por lo que hemos utilizado para nuestro estudio los años 1933, 1934 y 1943. 2.ª Los datos relativos al impuesto de Derechos reales de esos tres años, tanto el número de documentos liquidados como el de fincas transmitidas, han sido amablemente facilitados por el ilustrísimo señor Inspector general del Impuesto D. Jesús Marañón y señores Abogados del Estado de dicha Inspección, quienes no han podido facilitarnos los datos de los años posteriores al 1943 por no tenerlos aún completos en la Inspección. 3.ª Las cifras de fincas inscritas comprenden también las de fincas anotadas, como figuran en el Anuario, resultando así completa la comparación con las fincas liquidadas, puesto que todas ellas han tenido que ser objeto de liquidación. 4.ª El número de escrituras públicas comprende la suma de las columnas tres al ocho, ambas inclusive, del Anuario. Es evidente que no todas estas escrituras se refieren a bienes inmuebles, pero sí la mayor parte. Fuera de esas escrituras, sólo pueden ser inscribibles algunos testamentos, que indudablemente serán muy pocos comparados con las escrituras de los números tres al ocho que no se refieren a bienes inmuebles.

Comparando las dos primeras columnas de los tres años, se observa una desproporción enorme entre el número de documentos liquidados y el de escrituras públicas. Muchos de esos documentos liquidados no se referirán a inmuebles, pero los que a ellos se refieran, que serán la mayor parte, quedan automáticamente excluidos del Registro de la Propiedad:

Comparando la segunda y la tercera columnas en los tres años, se observa que, con excepción de las cuatro provincias de la Audiencia de La Coruña, el número de asientos de presentación o tiene cifras muy similares al de las escrituras públicas o excede al número de éstas, lo que nada tiene de extraño, puesto que aunque la inmensa mayoría de los documentos que se presentan en los Registros son escrituras públicas, éstas pueden presentarse en más de un Registro, y también se presentan documentos judiciales y administrativos, siempre pocos en comparación con las primeras. En las cuatro provincias gallegas, en que el número de las escrituras públicas es aproximadamente el doble que el de los asientos

de presentación, el de las primeras es tan pequeño comparado con el de documentos presentados a liquidación, que puede asegurarse que en esas cuatro provincias la inmensa mayoría de la contratación queda fuera del Protocolo Notarial. De la comparación de esas dos columnas se deduce claramente que cuando a los dueños o adquirentes no les interesa la inscripción en el Registro tampoco les interesa normalmente la documentación pública.

Pero lo más interesante es la comparación de las dos últimas columnas, es decir, el número de fincas liquidadas con el número de fincas inscritas. Téngase en cuenta que en la estadística de las fincas liquidadas se comprende a veces documentos que no pueden ser objeto de inscripción, como arrendamientos no inscribibles, siempre pocos; pero sobre todo que en la primera pueden figurar, y de hecho figuran frecuentísimamente, dos veces unas mismas fincas con una sola transmisión. Esto ocurre cuando en una herencia se practica liquidación provisional y definitiva, puesto que en las dos liquidaciones debe hacerse constar, en la casilla correspondiente, el número de fincas transmitidas. En unos Registros es muy frecuente que se practiquen dos liquidaciones, provisional y definitiva, en una misma herencia, y en otros lo normal es que todas, o casi todas, las liquidaciones por herencia tengan el carácter de definitivas. Esto resta mucho valor a los datos relativos al número de fincas liquidadas, pero no nos impide hacer un estudio comparativo entre las diversas provincias. También debe tenerse en cuenta que los documentos liquidados en una provincia pueden inscribirse en otra u otras. Especialmente ocurre así con muchos documentos otorgados y liquidados en Madrid que tienen por objeto fincas situadas en provincias. Hechas estas salvedades acerca del valor de la estadística utilizada, se observa lo siguiente:

Hay provincias en que el número de fincas inscritas es igual, aproximadamente, o superior, en el conjunto de los tres años, al número de fincas liquidadas, y son las siguientes provincias: Murcia, Barcelona, Girona, Lérida, Tarragona, Badajoz, Almería, Granada, Jaén, Málaga, Baleares, Cádiz, Córdoba, Huelva, Sevilla, Alicante, Castellón y Valencia. En total, dieciocho provincias.

Hay cuatro provincias, las tres Vascongadas y Navarra, en que no hay datos comparativos en los años 1933 y 1934, y en el año 1943 sólo los hay en Guipúzcoa y Vizcaya, en los que ha regido el Im-

puesto en estas dos provincias. En ese año el número de fincas inscritas excede del de fincas liquidadas en las dos provincias.

Hay otras provincias en que es aceptable la proporción entre fincas liquidadas y fincas inscritas, y son las siguientes: Albacete, Ciudad Real, Toledo, Salamanca, Valladolid, Huesca y Zaragoza. En total, siete provincias.

Hay otras provincias en que la proporción de fincas inscritas es francamente pequeña, y son las siguientes: Logroño, Santander, Madrid (no tenemos en cuenta el año 1933, en que es indudable el error en cuanto al número de fincas liquidadas), Avila, Segovia, Asturias, Canarias, Palencia, Zamora, Teruel y Cáceres. En total, once provincias.

En las nueve provincias siguientes la proporción es catastrófica: Cuenca, Burgos, Soria, Coruña, Lugo, Orense, Pontevedra, Guadalajara y León. En estas provincias se puede asegurar que el Registro está casi totalmente fracasado. En ellas la desproporción entre el número de documentos liquidados y el de escrituras públicas es enorme.

¿Y a qué es debido que el Registro de la Propiedad sea un verdadero éxito en unas provincias y un fracaso en otras? ¿A que una parte del público se desentiende del Registro de la Propiedad? A juzgar por esos datos estadísticos, habrá que llegar a esta conclusión: a que la pequeña propiedad, pequeña en el valor, bien por su poca extensión (minifundio), bien por su poco rendimiento, no puede soportar cómodamente los gastos del impuesto de Derechos reales y Timbre, y el doble gasto de Notaría y Registro, o el triple gasto de Juzgado, Notaría y Registro. Esto mismo parece confirmar el hecho de que en todas esas provincias en que el Registro es un fracaso, el número de fincas liquidadas excede con mucho de las cincuenta mil al año, y sólo hay una provincia, Valencia, en que, excediendo de ese número las fincas liquidadas, tenga éxito el Registro, y así ocurre en Valencia por la gran fertilidad de su suelo, en que la división de la propiedad no impide el gran valor de cada finca. Con estos datos se llegará a la conclusión de que en esas provincias la propiedad no puede soportar cómodamente tanto gasto como supone el llegar a inscribir en el Registro. Además, las provincias de Soria, Cuenca y Guadalajara son de las más pobres de España.

Pero los datos que hemos utilizado son demasiado incompletos para que lleguemos a conclusiones definitivas. El problema requiere un estudio más amplio y más completo. Las causas son múltiples, y el problema muy complejo.

Los que parecen evidentes son los errores de los siguientes párrafos de la Exposición de Motivos de la Ley de 1944: «A los dieciséis lustros de la promulgación de la más fundamental de nuestras leyes hipotecarias, todavía se halla sin inscribir más del 60 por 100 de la propiedad, se ha iniciado una corriente desinscribitoria, y, paulatinamente, se retrocede, en amplios sectores de la vida nacional, a un régimen de clandestinidad, vencido en muchos países, y para cuya desaparición se dictó en nuestra Patria una de las leyes *más científicas entre las nacionales*. La reforma que ahora se introduce, corolario de atento e imparcial estudio, obedece al propósito inquebrantable de acometer, con las mayores probabilidades de éxito, la ya inaplazable solución que reclaman los problemas referidos, y, además, con reiteración advertidos desde distintos y hasta opuestos campos.»

Esos errores son los siguientes:

1.º No es exacto que más del 60 por 100 de la propiedad esté sin inscribir, o, al menos, no parece probable, puesto que son muchas más las provincias en que el Registro constituye un éxito que aquellas en que constituye un fracaso.

2.º No es exacto tampoco que se inicie una corriente desinscribitoria y que paulatinamente se retroceda a un régimen de clandestinidad. Lejos de ello, desde la terminación de nuestra guerra de liberación han aumentado considerablemente tanto los documentos presentados al Registro como las fincas inscritas. Esto cabe poder atribuirse a la revalorización de los productos del campo y al mayor nivel de vida que tiene el agricultor, lo que puede permitir a muchos pagar unos gastos de titulación e inscripción que antes no podían pagar. Sin embargo, la revalorización de los productos del campo y el aumento de ese nivel de vida es probablemente muy superior a lo que se refleja en los libros del Registro.

3.º La reforma no ha tenido el éxito práctico que esperaba el legislador. Así se demuestra poniendo en relación los datos de los últimos años publicados del Anuario con los años anteriores a la Ley:

ASIENTOS DE PRESENTACION

	Año 1934	Año 1943	Año 1946	Año 1947
Audiencia de Albacete:				
Albacete	3.223	4.583	4.967	5.653
Ciudad Real	7.149	10.003	11.897	11.650
Cuenca	1.278	1.399	1.869	1.910
Murcia	12.828	17.344	16.680	17.366
	24.478	33.329	35.413	36.579
Audiencia de Barcelona:				
Barcelona	21.286	31.880	31.184	31.428
Gerona	5.974	6.879	6.770	7.225
Lérida	9.264	10.639	8.875	9.129
Tarragona	10.415	13.152	11.221	12.036
	47.039	62.550	58.050	59.818
Audiencia de Burgos:				
Alava	572	1.400	1.351	1.590
Burgos	1.717	1.674	3.215	3.396
Logroño	1.766	2.236	4.141	5.527
Santander	3.639	5.502	5.239	5.538
Soria	298	257	608	563
Vizcaya	3.934	6.679	6.432	6.652
	11.926	17.748	20.986	12.753
Audiencia de Cáceres:				
Badajoz	10.167	14.786	15.437	13.823
Cáceres	3.280	6.042	5.921	5.724
	13.447	20.828	21.358	19.547
Audiencia de Coruña:				
Coruña	1.624	3.124	3.749	4.072
Lugo	1.634	1.973	2.654	2.476
Orense	1.227	905	1.175	1.476
Pontevedra	3.241	3.138	4.306	4.715
	7.726	9.140	11.908	12.739
Audiencia de Granada:				
Almería	5.541	6.270	6.770	7.271
Granada	8.055	14.648	15.251	14.572
Jaén	13.327	20.937	20.582	20.340
Málaga	10.730	10.402	10.660	8.735
	39.653	52.257	53.263	50.918
Audiencia de Madrid:				
Avila	1.639	2.001	2.007	1.791
Guadalajara	853	924	1.052	1.306
Madrid	11.900	16.239	18.117	19.628
Segovia	704	1.713	2.173	1.974
Toledo	6.876	9.615	9.729	9.287
	21.972	30.492	33.078	33.986

	Año 1934	Año 1943	Año 1946	Año 1947
Audiencia de Oviedo:				
Asturias	4.955	10.335	10.810	11.362
Audiencia de Palma:				
Baleares	11.036	11.238	7 619	12.180
Audiencia de Las Palmas:				
Canarias	7.060	8.336	9.174	8 758
Audiencia de Pamplona:				
Navarra	3.888	3.897	5.266	5.389
Guipúzcoa	3.579	5.508	4.384	4.970
	7.467	9.405	9.650	10.359
Audiencia de Sevilla:				
Cádiz	4.378	6.632	6.949	7.757
Córdoba	13.605	14.989	16.410	15.905
Huelva	2.991	3.538	4.105	4 198
Sevilla	12.479	17.660	16.696	15.296
	33.453	42.819	44.160	43.156
Audiencia de Valencia:				
Alicante	14.129	20.881	17.357	19.040
Castellón	8.415	14.400	12.322	13.348
Valencia	27.056	53.016	52.341	51.071
	49.600	88.297	82.020	83.459
Audiencia de Valladolid:				
León	1.336	1.610	2.039	2.269
Palencia	2.659	3.056	4.278	4.781
Salamanca	3.622	4.257	6.865	6.384
Valladolid	3.899	5.080	5.609	5.873
Zamora	1.910	2.120	3.741	4.515
	13.416	16.123	22.532	23.822
Audiencia de Zaragoza:				
Huesca	4.272	7.717	5.079	5.587
Teruel	1.426	2.286	2.429	2.947
Zaragoza	5.972	9.007	8.653	8.364
	11.670	19.010	16.161	16.898

FINCAS INSCRITAS

	Año 1934	Año 1943	Año 1946	Año 1947
Audiencia de Albacete:				
Albacete	11.230	14.517	12.702	12.051
Ciudad Real	18.529	26.385	24.750	24.175
Cuenca	21.840	7.115	6.973	7.284
Murcia	25.100	30.405	25.583	28.228
	76.699	72.022	70.008	71.738
Audiencia de Barcelona:				
Barcelona	35.878	47.454	41.117	44.935
Gerona	12.953	15.149	14.135	13.482
Lérida	18.787	27.383	21.806	19.486
Tarragona	20.894	23.074	19.572	22.213
	88.512	113.060	96.630	100.116
Audiencia de Burgos:				
Alava	4.754	5.639	5.525	5.162
Burgos	11.218	8.962	15.562	18.267
Logroño	5.365	6.637	10.850	13.754
Santander	11.163	14.504	12.903	14.503
Soria	1.137	1.391	2.818	3.332
Vizcaya	9.012	13.368	12.003	11.664
	42.649	50.501	59.661	66.682
Audiencia de Cáceres:				
Badajoz	25.532	29.131	25.017	24.757
Cáceres	8.336	12.364	12.372	12.786
	33.870	41.495	37.389	37.543
Audiencia de Coruña:				
Coruña	5.014	5.693	6.871	7.785
Lugo	4.682	4.117	5.565	5.409
Orense	5.920	3.312	3.377	3.608
Pontevedra	8.967	6.416	7.520	7.669
	24.583	19.538	23.333	24.471
Audiencia de Granada:				
Almería	20.524	17.883	16.141	18.744
Granada	20.694	29.436	28.071	26.156
Jaén	63.029	43.836	32.716	35.119
Málaga	28.271	16.742	14.363	14.836
	132.518	107.897	91.291	94.855
Audiencia de Madrid:				
Avila	14.588	11.191	11.697	12.215
Guadalajara	11.069	10.499	6.386	9.921
Madrid	24.892	31.602	27.729	35.075
Segovia	9.430	14.166	19.787	18.108
Toledo	19.166	37.459	29.718	23.254
	79.145	104.917	95.317	98.573

	Año 1934	Año 1943	Año 1946	Año 1947
Audiencia de Oviedo:				
Asturias	22 353	37.511	34.911	32.011
Audiencia de Palma:				
Baleares	22.886	27.987	16.007	18.014
Audiencia de Las Palmas:				
Canarias	17 806	15.101	16.190	14.401
Audiencia de Pamplona:				
Navarra	15.781	17.466	14.955	18.477
Guipúzcoa	6.720	9.596	7.595	8.285
	20.501	27.062	22.550	26.762
Audiencia de Sevilla:				
Cádiz	7.450	9.807	10.324	11.826
Córdoba	38.639	26.108	28.246	28.378
Huelva	5.333	4.368	6.591	6.529
Sevilla	35.469	27.036	26.031	23.694
	86.891	67.317	71.192	70.247
Audiencia de Valencia:				
Alicante	29.566	37.648	32.321	32.290
Castellón	23.170	26.749	25.614	25.425
Valencia	54.879	83.774	72 654	74.622
	107.615	148.171	130.589	132.337
Audiencia de Valladolid:				
León	10.180	6.296	6.301	7.537
Palencia	17.864	18.339	24.140	21.352
Salamanca	23.609	20.811	28.432	32.448
Valladolid	24.817	32.176	27.873	30.557
Zamora	9.780	13.000	14.093	16.602
	86.250	90.622	100.839	108.496
Audiencia de Zaragoza:				
Huesca	14.219	27.779	15.821	18.782
Teruel	17.048	7.803	6.234	7.474
Zaragoza	19.358	27.695	19.759	19.761
	50.625	63.277	41.814	46.017

Los datos del año 1943, que el legislador de 1944 podía haber conocido, dejan muy mal parada su tesis desinscribicionista. Entre este año y los de 1946 y 1947 no hay diferencia apreciable.

Y llegamos a la única conclusión a que queríamos llegar: nuestra legislación inmobiliaria está fracasada en nueve provincias y en otros muchos partidos judiciales, y la nueva Ley no ha resuelto el problema que intentó resolver.

Y éste es el problema jurídico que tiene planteada nuestra propiedad inmueble, el grave, el importante, el auténtico problema, junto al cual palidecen todos los demás y quedan convertidos en meras sutilezas jurídicas. Tal vez no sea de fácil solución, pero tampoco de solución imposible. Y son los Colegios de Registradores de la Propiedad y Notariales (y de éstos los más indicados son los del Noroeste de España), en colaboración con la Dirección General de los Registros y del Notariado y, a ser posible, con la de la Dirección General de lo Contencioso del Estado, los que deben estudiar el problema y dar la solución.

MARIANO HERMIDA LINARES.

Registrador de la Propiedad

Revisión de ideas ⁽¹⁾

IV

DESVIRTUACION GERMANICA DEL SISTEMA ESPAÑOL

En el examen del sistema registral español hemos llegado a un solo efecto: garantía de preexistencia, integridad del Registro, presunción de «*juris et de jure*» en beneficio del titular protegido, de que aquél refleja y agota la realidad jurídica.

Se dice que este primer efecto logrado pone en juego la fe pública del Registro y que responde al principio de publicidad.

Es posible afirmar que todos los sistemas registrales imaginables buscan y logran este primer efecto fundamental, que hemos dado en llamar de terceros. Y, por lo tanto, que el sistema germánico es un sistema de terceros al igual que el español en este primer plano de publicidad.

Entremos ahora en otro plano: el que surge al conjuro del llamado principio de legitimación, poniendo en juego la presunción «*juris tantum*». Puede llegar ahora el sistema a adquirir desenvolvimientos inusitados.

El negocio inscrito, en sí mismo considerado, antes de que del mismo derive otra inscripción que ponga en marcha el efecto de preexistencia propio del sistema en su primer grado de publicidad o «*fides*» pública, se halla sujeto a sus propios vicios y corre la suerte que civilmente le depare la realidad o irrealidad de los presupuestos esenciales: capacidad, consentimiento, causa lícita, etcétera. Nada ha ganado el negocio por su inscripción, que se le impone tan sólo como tributo obligado al sistema registral al

(1) Véanse los números 261, 262 y 263 de esta REVISTA.

que se acoge, como un eslabón esencial de la cadena de que en adelante formará parte para el desenvolvimiento de aquel sistema.

Se trata de dar efectos propios a esta inscripción.

Considerarla como una primera apariencia de realidad, dándole el alcance jurídico adecuado.

No ya con presunción «*juris et de jure*», sino «*juris tantum*».

Presunción de realidad del derecho que aparenta.

Bien se alcanza que no podrá obrarse con la misma desenvoltura, energía y seguridad, «orden jurídico, en definitiva», partiendo de un sistema como el inmobiliario germano, de prueba preconstituída e inscripción obligatoria, que de un sistema como el español, de características contrarias, parcial, voluntario, adjetivo y circunstancial, según vimos.

En aquel sistema, toda concesión de efectos tendrá las mayores probabilidades de acierto, precisamente por basarse en las formalidades probatorias de certeza exigidas al negocio, al refuerzo ganado por las inscripciones anteriores y a la obligatoriedad de la inscripción, que desvanecen la posibilidad de vida clandestina válida. Se hace patente que el sistema germánico toma su fuerza no en el Registro mismo, sino en el total civil registral en que consiste, lograda ahora con pleno rigor científico, como anteriormente se impuso, carente del mismo, en la «*guewere*», acusando así la racial tendencia a un derecho fuerte sobre toda consideración jurídica.

Ciertamente, dará a la presunción consideración de «*juris tantum*», pero tendrá en esencia valor casi absoluto al acortarse la distancia que la separa de las bases de previsión que harían posible considerarla de «*juris et de jure*».

Por el contrario, todo indica que el Derecho español ha de manejar estas ideas básicas con exquisita figura y previsora cautela, a menos de caer en la confusión y el desorden jurídico.

Veamos cómo lo han hecho los legisladores que han sucedido a los primitivos.

El hecho de que éstos crearan un Registro de legalidades, al igual que el germano, hizo a aquéllos olvidar, o tal vez no percibir, la originalidad y el alcance de la desviación de la embestida germanizante de Luzuriaga por el engaño de la larga cambiada del capotillo español de García Goyena, considerándole como una

especie de sucedáneo del sistema germano, como una obra de discípulos carentes de la decisión del maestro. Como un sistema germánico vergonzante.

Y teniendo todos ellos por norte este sistema, buscan ciegamente la meta, sin otra finalidad que alcanzarla y sin más medios que el insertar a viva fuerza en el español las piezas de aquél que consideran fundamentales, sin percibir que amenazan hacerlo saltar en mil pedazos al introducirlas como palanquetas. Y ni siquiera al llegar al desorden absoluto—como veremos—les volverá a la realidad.

Inicia la marcha la ley Hipotecaria de 1909, en sus artículos 24 y 41 (hoy 38 y 41), con base parcial en los artículos 15 y 16 de la ley de abril anterior. Su aliento vital se expresa sin rodeos por los comentaristas de la época: D. Pascual Aragonés dirá que la idea de sus autores fué implantar los efectos del artículo 7.º de la ley de Prusia de 1872, el 43 del Acta Torrens, el 937 del Código suizo y demás Códigos alemanes; Barrachina, coincidiendo en parte con aquél, añadirá que «no nos desagradá esta tendencia, ni menos diremos que haya pecado el legislador por carta de menos: Lo importante es fijar jalones para recorrer el camino que habremos de seguir pausadamente, pero sin retroceder, hasta llegar al sistema absoluto».

Esta es la ideología de todos los hipotecaristas, salvo Sanz, culminando en Roca Sastre, que nos dirá: «La reforma de 1909, al fortalecer en sus artículos 24 y 41 el principio de legitimación, acentuó dicho carácter (germánico). En la reforma de 1944, esta nota característica se acusa aún más.» Sigue señalando el autor el entronque del artículo 38 (antes 24) con el 891 del Código alemán y el 937 suizo, y afirma «que nuestro sistema quedó catalogado en el grupo germánico», declarando que no halla en ello un mal, sino todo lo contrario.

Cierra la marcha el intento de introducción de la pieza fundamental germánica, inscripción obligatoria de la ley de 1944, absoluto desorden jurídico, cuyo examen dejamos para la segunda parte de este trabajo.

La ley Hipotecaria de 1909 dice en su artículo 41 que quien tenga inscrito el dominio se presume que tiene la posesión:

Procede no sólo sin una previa meditación del sistema español,

sino con desconocimiento del sistema germánico en su esencia. Lo rebasa, o, mejor, lo desarticula.

Introduce una presunción de posesión totalmente innecesaria y perturbadora. Luego lo veremos claramente.

Su consecuencia es que deja en la indefensión a los titulares no inscritos, posiblemente válidos en el sistema español, así como a los poseedores extrarregistrales con usucapión consumada, en defensa de titulares que dejaron de serlo civilmente o tal vez de momias vivificadas en sus sucesores, de buena o mala fe. Esta presunción posesoria, que se utiliza prácticamente en lugar de la presunción de realidad del derecho en que se apoya, permite convertir en precaristas a aquellos titulares contrarios que válida y legalmente son tales titulares con arreglo al sistema civil español, al que sujetaron su vida jurídica y económica, e incluso autoriza al ejercicio de acciones interdictales netamente posesorias. También, jurisprudencialmente, al desahucio por precario. Y con ello se llega, en aras a un pretendido sistema germánico poco estudiado, e impuesto con intención de no admitir oposición, a provocar el desorden social incluso en formas directas y cruentas.

A más, no faltará quien afirme que la presunción es de «juris et de jure», con lo que amenaza en convertir en definitivo el inmediato despojo legal, privando incluso del ulterior restablecimiento de la realidad y de la justicia que pudiera asistir a los despojados «presuntivamente».

La reforma de 1927 se ofrece como un remedio de urgencia para esta indefensión.

Toma el asunto como se lo presentan. No puede resolverlo a fondo, replanteándolo, por su carácter circunstancial e inmediato. En consecuencia, se ve obligado a partir de la presunción posesoria ya esgrimida, y se limita a restringir sus desorbitados efectos, subordinándolos a la inexistencia de un poseedor de mejor condición y a la posibilidad de la declaración judicial de que los términos de la inscripción no concuerdan con la realidad jurídica.

En tal estado se plantea el problema a los legisladores modernos de 1944.

Lo solucionan en los artículos 38 y 41, que vamos a examinar seguidamente.

Siguiendo nuestra costumbre, en vez de torturarnos mental-

mente en su exégesis, forzándola hasta sujetarla a nuestra interpretación, una más entre las tantas como comentaristas (lo que prueba su misma confusión), optamos por replantearnos el problema que abordan los legisladores, con las ideas sencillas que debieron haber tenido presentes.

En el sistema inmobiliario alemán se ciñe la primera exactamente a su expresión «la inscripción de un derecho implica la presunción («juris tantum») de que «el mismo» existe en la persona del titular registrado». Su inmediata consecuencia será justificar la efectividad de la entrega de la cosa al titular registral, «pretensión de entrega». Esta expresión, bien se alcanza, equivale jurídicamente a la pretensión de ejercicio de la titularidad por el titular inscrito (sea aquélla cualquiera y envuelva o no su material entrega o posesión material).

Ejercicio de la titularidad, entrega y posesión, cobran idéntico valor espiritual, identificándose jurídicamente ahora.

La presunción de «existencia» de la titularidad en el titular registral del sistema germano lleva implícitamente el ejercicio de todas las pretensiones que sean contenido de la misma titularidad, y, por lo tanto, el de las acciones concedidas procesalmente para su efectividad y para su defensa (así se desenvuelve en los artículos 891, 895 y siguientes del Código alemán).

Para nada juega, como vemos, la idea de presunción de posesión; sin ella actúa el sistema germánico sin fisura alguna, certamente. Casi absolutamente, diremos: la inscripción obligatoria y las propias garantías de su derecho inmobiliario permiten asegurar que frente al titular inscrito sólo habrá detentadores.

Si después de ello leyéramos el artículo 937 del Código civil suizo: «La presunción del derecho y las acciones posesorias tan sólo corresponden a la persona inscrita», tendríamos buen cuidado de no dejarnos influenciar por la expresión y seguiríamos apartando de nosotros la interposición de la «presunción de posesión».

Seguidamente se encadenarían las ideas:

1. La titularidad que muestra el Registro, y sobre la que pretendemos proyectar el efecto legitimador germánico, muestra a un titular de derecho. La proyección legitimadora consistirá en la presunción «juris tantum» de que es perfecta y real. No la pose-

sión, sino la realidad del titular de derecho que muestra. La de esta titularidad de derecho.

2. La titularidad de que se trata, cualquiera que sea, tiene en su contenido el poder ejercitarla y el de impedir la ejercitación contraria que se oponga a aquélla y las acciones correspondientes a ese poder: reivindicatoria, confesoria, negatoria, etc.

Pero no es menos cierto que todos los aparentes titulares de derecho de una misma titularidad, inscritos o no inscritos, tienen potencialmente a su favor ese contenido y las correspondientes acciones. En el Derecho germano se simplifica la cuestión, puesto que en principio no existen titulares de derecho no inscritos.

En el Derecho español la base del problema es la contraria. En aquél se plantea la lucha entre un titular de derecho y un poseedor extrarregistral que ha de ser vencido. En éste, entre dos posibles titulares de derecho. O entre un titular de derecho inscrito y otro no inscrito que posee. O entre aquél y un poseedor sin título. Y en beneficio del titular de derecho inscrito se ha de conceder la presunción de realidad de derecho.

Mas esa presunción, en el Derecho español, la tienen todos los titulares de derecho.

Partiendo, pues, de ello, nada habrá ganado el titular inscrito con la presunción registral, que también tenía antes de la inscripción, como la tienen los titulares contrarios.

3. Todo titular de derecho lleva potencialmente en su titularidad, como contenido de la misma, un doble poder, ofensivo y defensivo, que puede resumirse así: «Autorizarle para el ejercicio de la titularidad e impedir el ejercicio de la misma por quien lo pretenda en contrario; impedir que se vea perturbado en el ejercicio por una ejercitación contraria. Y para ello, utilizar las acciones correspondientes ofensiva y defensivamente.»

En la contienda, todos los titulares de derecho, así como el prescribiente con usucapión consumada, esgrimen las mismas armas: sus títulos de derecho respectivo. Potencialmente iguales, ofensiva y defensivamente.

En esta lucha de titulares de derecho, de lo que uno pretende ejercitar y se opone otro que ya ejercita, en que uno pretende y otro se opone a la pretensión, se percibe una posición de ventaja, procesal, a favor del que por tener la posesión real se halla

en postura defensiva, que arroja la carga de la prueba a quien le ataca. Prueba que se contrae a la realidad o irrealidad, a la virtualidad en suma, de los títulos de derecho que se alegan. Nunca a la posesión material misma, sino a la base jurídica, de derecho, que la sustenta.

4. La legitimación registral presumida, si ha de tener algún valor jurídico, será el de conferir al titular inscrito la posición de ventaja en la contienda.

Se concibe que ello tenga lugar sin necesidad de un desplazamiento material de la cosa, sin una puesta en posesión directa e inmediata del titular inscrito sobre la cosa mediante conferirle simplemente la posición de ventaja a efectos procesales. Pero ello significaría tan sólo una declaración de principio, sin trascendencia práctica e inmediata para el ejercitante, que seguiría poseyendo, y sin ventaja directa para el titular inscrito, que continuaría desposeído.

La contienda entre ambos no es un episodio de índole especulativa y teórica, sino práctica y real, que se plantea a la finalidad de ser obtenido por el vencedor el ejercicio de la titularidad que pretende. Y la expresión material de esa concesión registral de la posición de ventaja ha de ser la puesta en ejercicio al titular inscrito de la titularidad que encarna presuntivamente mediante un procedimiento en el que el juez invierta las posiciones, confiéndole directa e inmediatamente la posesión jurídica o ejercitación, prohibiendo al que se opone el ejercicio de la titularidad que ejercita y autorizando al inscrito su ejercicio «provisional y presuntivamente».

En esta concepción la operación abarca todas las titularidades reales, tanto las que impliquen ocupación o contacto material de la cosa como las que no sean de contacto, siquiera tome mayor relieve en aquéllas.

Decimos que le autoriza provisional y presuntivamente porque lo realizado por el juez al invertir las posiciones no prejuzga el valor de los títulos de derecho en contienda. El desposeído, si bien queda privado de las defensas interdictales de su posesión, que pasan al repuesto en la posesión, contienda con éste con la fuerza de su propio título de derecho o con el vigor que los ordenamientos civiles den a la posesión en el campo prescriptorio hasta ele-

varla a título de derecho en la usucapión consumada. En nada disminuye su poder, si bien ocupa ahora la posición desventajosa de cargar con la prueba de su mejor derecho sobre el opuesto. Esto es todo.

Por su parte, al titular registral así protegido por la legitimación no le ha hecho falta alguna utilizar acciones posesorias, de desahucio e interdictales, que no podía invocar sin violencia jurídica. Y esa posición de ejercitación así obtenida evitará tal vez la contienda, sustituyendo ventajosamente para él incluso a la propia acción reivindicatoria.

Se puede afirmar ahora que no se trata del ejercicio de acciones con carácter ejecutivo, sino de una sencilla inversión de posiciones en función de procedimiento.

Ahora bien: ¿es esto lo realizado por los legisladores en el artículo 41?

Si es así, lo aceptamos complacidos, cualesquiera que sean las deficiencias técnicas de la realización.

Continuando en su examen, nos detendremos en el mecanismo de la inversión de posiciones. Ciertamente, la última palabra, contienda acerca de los derechos, realidad o irrealidad jurídica de la inscripción presumida real, será pronunciada en el juicio declarativo correspondiente. Pero entretanto, no es menos cierto que en este primer procedimiento de inversión de posiciones, efectuación posesoria, proceso de ejecución o como quiera llamársele, se efectúa una operación jurídica que requiere la cautela que la vida jurídica exige para su armonía, y como primera previsión, la posibilidad de oposición por parte del amenazado mediante el ejercicio de demanda de contradicción, fundada en causas evidentes y directa e inmediatamente apreciables: falsedad, inscripción a su favor, error material de finca. Y en razones jurídicas amparadas por el mismo derecho registral:

a) Tener su derecho (no su posesión) por derivación directa del mismo u otro titular registral, naturalmente, dentro de los términos que señala el sistema, o sea con respecto de los artículos 34 y 32, y

b) Que lo base en el juego y vigor civil de la prescripción, reconocido por la misma ley registral aun en contra de la propia inscripción.

Así lo hace el artículo 41.

Nos detendremos en el inciso b), que ajustándose al principio indicado truncará, sin duda, las aspiraciones de los hipotecaristas. Podrá el poseedor oponerse, en la demanda de contradicción, invocando el alcance del artículo 36, y éste, en esencia, deja en la indefensión al titular registral, si no es tercero, ante la prescripción consumada, y si es tercero no sólo le limita su ejercicio (del artículo 41) a un año, si estaba ya consumada, sino que para su ejercicio, aun dentro del año, en este supuesto de consumación, no ha debido conocer, al adquirirla, que estaba poseída por otro.

Confesamos que ello no nos contraría. Y que esa supeditación del artículo 41 al sistema español en que se introduce, así como su ingeniosa construcción total, provoca nuestra admiración.

Nos satisface también observar que la obra del legislador presupone la debilitación de la teoría del título y el modo en tal forma que sólo puede hallar base jurídica en la concepción espiritual que defendemos. (Lo mismo que la sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid que cita Cánovas Coutiño en el número 240 de esta REVISTA, que permite utilizar el artículo 41 contra el vendedor que no entrega.)

Frente a ello, por contra, los legisladores recaen en el máximo error: dejan viva la presunción posesoria en el artículo 38.

Presunción inútil después del artículo 41.

Podrá decirse que no hay perjuicio en que subsista.

Nada más lejos de la realidad.

Porque ésta nos dice que mediante el artículo 38 se pretende nuevamente dar a la inscripción aquel desorbitado valor de la ley de 1909, reforzado aún más con la nueva redacción más amplia: «A todos los efectos legales...» Ello nos sitúa en línea más avanzada que en los peores tiempos de la germanización a ultranza, sin meditación y adecuación al sistema español, con sus desahucios e interdictos. Sin posibilidad de oposición de los despojados, ni siquiera con las débiles defensas de la reforma de 1927 y del artículo 100 del Reglamento anterior. Utilizando los fusiles como mazas, según frase de D. Jerónimo:

Pero a los hipotecaristas, ante la debilidad del artículo 41 (ade cuado al sistema), les ofrece el camino extraviado del artículo 38, incontenible como río desbordado, pero utilizable a su terca fina-

lidad mediante equilibrios mentales e involucración de ideas, y les permite ofrecer el sistema español con vigor inusitado, casi tan absoluto como el germánico.

Tal vez sea ello lo que les impida el ataque franco que merece, que no ha impedido a la sinceridad de Roca Sastre volverse contra la presunción posesoria de dicho artículo 38 pidiendo su supresión, *combinándola con el abandono de la teoría del título y el modo*, no obstante haberse apoyado en el mismo, en relación con el 34, para evitar el derrumbamiento del sistema registral ante la falta de la tradición que invoça Sanz. Y que desasido de tal soporte, cuya debilidad se acusa ahora por el mismo Roca, caería inmediatamente con estrépito.

Aun admitido el criterio de los hipotecaristas, se percibe la existencia de una amenaza directa del sistema sobre la realidad jurídica. No nos rebelamos contra ella, sino contra la escasa preocupación que ha merecido al legislador, que, de haberla sentido, hubiera salido al paso sin merma del sistema registral que preconiza. Vuelve a sentirse la necesidad de un procedimiento rápido y expeditivo que permita la eliminación de momias registrales, antes de que produzcan la perturbación civil a que el sistema registral puede conducir sin beneficio para nadie.

El párrafo tercero del artículo 38 (antes 24), al sobreseer todo procedimiento de apremio contra quien no sea el titular registral, avanza por la misma vía, con idénticos espíritu y despreocupación. Sacrifica ahora al acreedor en aras de lo absoluto, y carga con todo el armamento registral al titular momificado, sin que el deudor, sucesor, desertante del Registro, pueda sospechar el milagro de vivificación que en su beneficio se produce.

Y si del mismo artículo 38, presunción de exactitud, deducimos que al titular inscrito le afectan los deberes y responsabilidades de su titularidad, y que, en último término, los bienes inscritos a su favor responden, no sólo de aquéllas, sino de sus obligaciones puramente personales, nos hallaremos a un paso de asistír a un místico sacrificio del titular inscrito o del no inscrito, o de ambos a la vez, a la diosa registral.

A la diosa registral germánica, desde luego.

Por último, la lírica consagración del párrafo tercero del artículo 1.º de la Ley nada añade ni quita al sistema español inmo-

biario, que, como todos los jurídicos, implica que los derechos se hallan bajo la salvaguarda de los Tribunales, que los defiende, imponiéndolos en la contienda con su propia fuerza y energía.

Pero nos permite esbozar seguidamente el radio del Derecho inmobiliario español, en nuestra opinión.

1. *Ley civil*.—Atrae a su órbita toda la vida sustantiva de las titularidades reales: creación, definición de su contenido, sucesión de titulares, extinción de titularidad, requisitos de fondo y forma, etc., etc.

Con carácter y efecto general y universal.

Sin más límites a su generalidad y universalidad de efectos que los que sean precisos para la actuación del sistema registral, que se interfiere adjetivamente: «Los efectos civiles señalados por este cuerpo legal se alteran en la forma y extensión que determine la Ley registral y el sistema de Registros.»

2. *Ley registral*.—En esencia, determina los efectos del sistema de que es instrumento el Registro, en sus dos disposiciones fundamentales:

a) Fe pública: «Se presume, con presunción «*juris et de jure*», en beneficio del titular derivado, oneroso y de buena fe, que el contenido del Registro, en que se basó, muestra y agota la realidad jurídica.»

b) Legitimación: «En cuanto no alcance la presunción anterior, se presume, con presunción «*juris tantum*», en beneficio del mismo titular inscrito, que su inscripción refleja la realidad jurídica.»

El restante contenido de la Ley constituirá la regulación de su mecanismo: libros, asientos, calificación, etc.

3. *Ley procesal*.—Regulará los procedimientos especiales que requiera el sistema registral, como los del civil. Y ambas Leyes, civil y registral, constituirán la base de los derechos de los litigantes, que protegen los Tribunales.

JOSÉ URIARTE BERASÁTEGUI.

Notario.

(Continuará.)

Falsas posiciones en la interpretación de los artículos 34 y 207 de la Ley Hipotecaria

No tiene gramatical explicación el que, si se dice que se matriculan los carruajes, diga la Ley que se inmatriculan las fincas, empleando una palabra construida con un prefijo de negación y un verbo de acción, denotadora, por lo tanto, de concepto diametralmente opuesto al deseado; por ello emplearemos la palabra afirmativa matricular.

ORBITA DE ACCION DE ARTICULO 34

Después de reproducir la afirmación de Morell de que pasados los dos años la inscripción de matriculación se hace firme y eficaz contra todo tercero, replica Vallet de Goytisolo (número 230-31 de esta REVISTA, pág. 170): «Esto es, contra los mismos antes excluidos del perjuicio y sin necesidad de que el titular instrito tras pasase la inscripción a tercer adquirente. Grave olvido de que para gozar del beneficio de la fe pública que el artículo 34 concedía era y es, cuando menos, preciso haber adquirido de persona que en el Registro aparezca con derecho a ello.»

Posteriormente (referencia facilitada por Molina Ravello en el número 247 de esta publicación), el segundo de aquellos dos autores distingue entre el caso de que la finca venga inscrita, aunque con interrupción del tracto sucesivo que la inscripción del título del transferente reanuda, y el de matriculación. Naturalmente, en el primer caso se le hace muy duro que el tercero no sea mantenido en su adquisición, sin conceder importancia a la fecha en que se inscribe el título del transmitente, y en el segundo afirma que el tercero no puede ser protegido por la fe pública, porque tal título no estaba inscrito en el momento de la adquisición realizada por dicho tercero.

La Ley no hace ese distingo. Esta distinción que hace el intér-

prete obedece a un error en que incurre al fijar los supuestos de hecho a los que provee el artículo 34. Falseados aquéllos, la interpretación no puede ser correcta. Aunque dicho autor no lo dice expresamente, bien claro está que el hecho tomado en consideración es el de que el dueño real impugne la inscripción extendida a favor del tercero, caso no previsto en el precepto legal de que se trata. Este sólo gira en torno a las hipótesis de que se pida la nulidad o resolución del derecho de quien transmitió al tercero. El dueño real no ejercita ninguna de dichas acciones contra el título del transmitente, ni contra el del tercero, y no puede ejercitarlas, porque para ello hay que partir de hechos que tienen relación con el título. Por el contrario, parte de hechos, ajenos a aquellos títulos, que le dan preferente derecho a la finca, y, por ello, pide que la inscripción se cancele.

Teniendo en cuenta la reciente unanimidad de criterio con que, al decir de Molina Ravello, se suscribe la tesis de Vallet, poco nos parece lo que en contrario queda expuesto. Por este motivo, pondremos de relieve el variado juego a que se presta el artículo 34, para demostrar que es aplicable tanto a las inscripciones cuyo tracto sucesivo está interrumpido en el momento de la adquisición por el tercero y se reanuda posteriormente, como a las de matriculación, y que tal aplicación no puede rebasar el límite de nulidad o resolución del derecho del transmitente, con lo que queda excluido el dueño real.

Tómese en consideración el caso de retracto convenido en escritura de compraventa. Regulando uno de sus efectos el artículo 1.510 del Código civil, declara que el vendedor podrá ejercitar su acción contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador, aunque en el segundo contrato no se haya hecho mención del retracto; salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria respecto de terceros. Supongamos que el transferente compró la finca con dicho pacto y que por un descuido del Registrador no aparece consignado en el asiento correspondiente; en virtud del artículo 1.510, el retracto se daría en perjuicio del tercero, y, por no ser la inscripción un título de derecho, sino garantía del que reviste este carácter, la resolución actúa contra aquel tercero, aun cuando inscriba la adquisición. Pero la Ley Hipotecaria, ante la posibilidad de que el tercero, al examinar el Registro antes de la adquisición,

no halle inscrita la cláusula de retracto, le mantiene en su derecho. Lo contrario supondría, cuando menos, decepción en el tercero y siempre desdoro de la Institución. Que la compra no está inscrita, ya no ha lugar a pensar en el descrédito de la Institución, ni en la sorpresa del tercero. La Ley supone, entonces, que éste indaga directamente en el título de quien le va a transmitir; y contra su negligencia actúa además el asesoramiento del Notario, y de un modo u otro tiene conocimiento del pacto de retro. Precisamente el artículo 1.510 dispone que el vendedor puede retraer, aunque en el segundo contrato no se haya hecho mención del pacto, y juega contra el tercero civil la presunción de derecho de que tiene conocimiento del retracto.

Llevada la aplicación del artículo 34 al caso de resolución regulada por el 1.124 del Código civil, la situación es distinta. El tercero está protegido en su derecho por ser preceptivo en dicho artículo 1.124 que la resolución no se da en contra suya, sin que sea necesario que el título del transmitente esté registrado antes de la adquisición por parte de aquél.

De lo dicho se concluye que el artículo 34 exige, siempre y en todo caso, que el derecho del transferente esté inscrito antes de que transmita; que la causa de nulidad o de resolución aparezca indubitadamente en el título a ellas sujeto; que las causas no se lleven a la inscripción, y que en virtud de otras leyes produzcan efecto contra el tercero.

Nuestra posición orienta la interpretación en inusitado sentido, y seguramente que los tratadistas de uno y otro bando encuentran en ella una situación de inferioridad del dueño real con relación a quien tiene a su favor acción de nulidad o resolución. Basta una limitada incursión en los antecedentes históricos del artículo 34 para desvanecer cualquier suspicacia de trato de inferioridad. Decía aquél en su anterior redacción: «en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no consten claramente del mismo Registro». El primer término del dilema suponía que al adquirir el transmitente ya la finca venía afectada a nulidad o resolución, y el segundo, que la adquisición por el transmitente y dichas causas eran congénitas. La redacción actual ha suprimido el primer término, porque es mucho exigir que el interesado o el Notario lleven sus indagaciones más allá del título de quien va a transmitir,

y no juega la presunción de que el tercero conoce la causa de resolución o nulidad como tal presunción. En el segundo término del dilema, al fin y al cabo, se está en presencia de un derecho que nace con indeleble tara; por eso la Ley vigente lo conserva. Entre ser o no ser anulable un derecho, no cabe encajar el término medio de la posibilidad de serlo. Esto es lo que acontece en el supuesto de que el dueño real de la finca no sea el transmitente. Su derecho nace con todas las apariencias de normalidad.

La colisión entre el dueño real y el tercero, la resuelve el artículo 32 de la Ley. preceptivo de que los títulos no inscritos no perjudican a tercero. A esta tesis objetará Vallet que el titular de la inscripción de matriculación no es tercero a los efectos de la fe pública, por cuanto la Exposición de motivos de la Ley de reforma hipotecaria únicamente considera como tercero al causahabiente oneroso de un titular registral. Rotundo mentís a tal definición se contiene en el artículo 37, también regulador de la protección de la fe pública, al llamar al adquirente gratuito tercero, con todas las letras. en el caso 4.º del apartado a). El artículo 34 niega la protección del Registro a las personas que no adquieren en las condiciones que expresa. frente a la nulidad o resolución, pero de esto a desconocer en ellas la condición de tercero media un abismo.

CUESTIONES EN TORNO AL ARTICULO 207

a) ALCANCE DE LA FRASE «NO SURTIRÁN EFECTO».

Los comentaristas, sin parar mientes en que la redacción literal de la Ley, que podemos llamar clásica. empleó y emplea las palabras efecto y tercero en singular, en lugar de buscar un solo efecto, que la inscripción no causa. contra un solo tercero. se afanan en señalar los que produce contra el tercero en general. Vallet cambia de táctica. porque enfoca el caso frente al dueño real, pero (párrafo XIV) entra en detalles, exponiendo qué perjuicios causa la inscripción. y cuáles no, al tercero. El éxito de la posición que se mantenga depende de que acuse un concepto singular, pero absoluto, que comprenda toda esa prolija enumeración de efectos que produce la inscripción y de los que no produce.

En el párrafo VI de su trabajo reproduce Vallet la posición de Morell, al decir éste que a esas inscripciones y a las derivadas las

envuelve una especie de condición resolutoria, y que el derecho de tercero es el de reclamar contra la inscripción. La Resolución de 26 de junio de 1933 decía que las excepciones al principio del tracto sucesivo reconocidas en el artículo 20 producen inscripciones que, por envolver una especie de condición resolutoria, no producirán efecto contra tercero hasta dos años fecha. He aquí el punto de partida para llegar a la solución.

Las condiciones resolutorias, atendiendo a su efecto, se clasifican en expresas u operantes automáticamente, que son la excepción, y no expresas u operantes sólo a través del concierto de voluntades o, en su defecto, por decisión de los Tribunales, que son la regla general. A este último grupo pertenece la condición de que se trata. Para fijar de modo indubitado cómo actúa, comparémosla con los bienes reservables. De poco le sirve al reservatario, una vez fallecido el reservista, reivindicar de tercero la finca reservable, si no reclama al mismo tiempo la cancelación de la inscripción a favor de aquél, porque la inscripción está amparada por los Tribunales y produce sus efectos mientras no se cancele. Ni más ni menos acontece con la condición del artículo 207. Por esto dice Morell que el derecho del tercero es el de reclamar contra la inscripción. Para que el ejercicio de la acción prospere, es necesario que el resolvente ostente sobre la finca un derecho civilmente preferente con relación al del titular de la inscripción primera y que ésta lo contradiga. Desde el momento en que el artículo 207 impone una condición, por haberse practicado la inscripción acogiendo el interesado al beneficio de las excepciones al tracto sucesivo, hecho que tiene constancia en la inscripción primera, en virtud del artículo 37 de la Ley, tal condición envuelve también, cual ha dicho Morell, a las inscripciones derivadas. He aquí cómo la Ley, pese al criterio contrario de Alonso Fernández (núm. 204 de esta publicación, pág. 316), declara expresamente que el tercero hipotecario no puede oponer al que impugne su derecho los privilegios que concede el sistema.

El resolvente, para lograr el efecto apetecido, tiene que instar la cancelación de todas las inscripciones, vigentes o no, que estén extendidas, citando, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20, a todos los titulares de las mismas. Pero entiéndase bien que de nada le sirve tener derecho preferente contra las inscripciones posterior-

res a la primera, si no lo tiene con relación a ésta, porque la condición opera indirectamente sobre aquéllas, cual expresado queda.

Ponemos punto final a este epígrafe, dejando, por lo tanto, la encuesta en pie; pero es tal la trabazón que hay entre él y el siguiente, que mientras éste no se desarrolle, la conclusión no puede sentarse. Un poco de paciencia, lector.

b) QUÉ TERCERO ES EL DEL ARTÍCULO 207.

Vallet dice que si la Ley emplea en algunos de sus artículos la palabra tercero, sin referirse al tercer adquirente, se desprende que el que ahora interesa es el titular de un derecho anterior no inscrito, con relación al derecho inscrito.

Coincidiremos en todo; menos en el detalle de la fecha, pero partiendo de un punto de vista experimental. Si en el Registro no hay más inscripción que la primera o su titular traspasó la finca, el tercero hay que buscarlo fuera de aquél. Si el referido titular, después de vender la finca, la hipoteca en garantía de un préstamo y el acreedor se anticipa en la inscripción al comprador, éste no puede impugnar la inscripción que le contradice—la del acreedor—, porque su derecho, lejos de ser preferente con relación al del vendedor—titular de la inscripción primera—, de éste precisamente trae causa. Luego ese tercero es el que Vallet presenta.

La fecha es un detalle que podrá influir en la estimación de la preferencia del derecho del tercero, pero no en la elección del tercero; nosotros damos por sentada la existencia de un derecho preferente. Demostraremos más adelante que no tiene esa importancia.

Conclusión.

Dado que el tercero que tiene derecho a ejercitar la condición resolutoria es el tercero civil, lo hace amparado en un título no inscrito; luego la frase «no surtirán efecto respecto de tercero» significa que el artículo 207 mantiene el imperio absoluto de la Ley, con la sola excepción del artículo 32, preceptivo de que los títulos no inscritos no perjudican a tercero.

Vamos a absolver a la Ley de un pecado de que la acusa Alonso Fernández, al decir (págs. 315 y 316 del antedicho núm. 204) que la expresión del artículo 207 literalmente es inexacta, porque la inscripción de matriculación produce los efectos del artículo 1.473

del Código civil, que por sus términos absolutos declara que pertenece la finca, en caso de doble venta, al adquirente que antes la haya inscrito, pues es un efecto instantáneo de la inscripción, y que la inscripción perjudica al tercero con derecho adquirido con posterioridad a su fecha. El segundo párrafo del artículo 1.473 dispone que, cuando una cosa inmueble se vende a varios compradores, adquiere la propiedad el que primero la inscribe, porque el 32 de la Ley Hipotecaria veda al comprador que no inscribió invocar su título contra el que ha inscrito. Los dos últimos párrafos del artículo 1.473 pueden reunirse en uno que declare que la propiedad la adquiere quien con buena fe tome primero posesión, a falta de ésta el comprador, también con buena fe, que presente título de fecha más antigua; sin perjuicio, en uno y otro caso, de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria.

Vamos a la realidad. El comprador de una finca la matricula. Posteriormente a la inscripción, el vendedor la vuelve a vender a otro comprador, que toma posesión de ella antes que el primero. En tal supuesto, la propiedad la adquiere el que compró como segundo, por tal preferente derecho; y teniendo en cuenta que la aplicación del artículo 32 de la Ley Hipotecaria está en suspenso durante los dos años, el comprador de derecho preferente, que es el segundo, puede impugnar la inscripción.

Y ya que de preferencia de derechos nos estamos ocupando, volvamos a la tesis de Vallet. Éste entiende que el derecho del tercero tiene que ser anterior a la relación inscrita, para que el ejercicio de la acción resolutoria prospere. Pues vayamos al caso de que el segundo comprador sea primero en la posesión y matricula la finca. Entonces el primero no puede, cual queda demostrado, reclamar contra la inscripción, a pesar de ser su derecho anterior a la fecha de ésta.

El artículo 207 da por supuesto que el derecho del tercero civil sea preferente. La determinación de la preferencia se hará según las circunstancias de cada caso.

c) PERFECTA ARMONÍA DE LOS ARTÍCULOS 41 Y 207.

En el párrafo XIV de su trabajo escribe Vallet que contra el dueño real no juega la legitimidad registral, y que, consecuente-

mente, no será utilizable el procedimiento del artículo 41. Basta que el perturbador alegue su carácter de dueño, o, por lo menos, demuestre la posibilidad de serlo, para que se suspenda el procedimiento iniciado.

No queremos provocar controversia en si juega o no la legitimación registral, aunque sí hemos de decir que el procedimiento no se puede paralizar, pero que no vemos inconveniente en que la demanda de contradicción se funde en el preferente derecho del perturbador. por cuanto, si bien no aparece incluido entre los que el artículo 41 señala como fundamentales para interponer aquélla, desde el momento en que el dueño real puede contradecir la inscripción en un juicio declarativo, no hay obstáculo para que lo haga en un procedimiento al que precisamente es llamado por el titular de la inscripción. Las consecuencias derivadas de la suspensión de la aplicación del artículo 32 han de agotarse.

EPILOGO

Creemos haber acallado lo que Ventura calificó de estruendo en la interpretación del artículo 207. Escrito queda lo que nadie escrito ha; pero con toda sinceridad decimos que revela un estado de opinión latente en la mayoría, o acaso totalidad, de encanecidos miembros del Cuerpo de Registradores y del de Notarios. ¡Cuántos exclamarán al leer nuestro vulgar trabajo: «Si eso es lo que yo digo»!

Aprovechen los autores esta experiencia, y mediten un poco sobre el estruendo que se está barruntando en torno a la interpretación del artículo 34. No se sugestionen por las pomposas palabras «tercero protegido por el artículo 34» vertidas en el 31 y en el 36. Suprimido en el 34 el primer término del dilema que contenía el de la antigua Ley, para que se presente el hecho ahora regulado es necesario un descuido del Registrador al practicar la inscripción previa o la de reanudación del tracto. Si el Registrador perjudica al favorecido con la nulidad o resolución, ventilen los dos el conflicto

La medula del antiguo artículo 34 estaba en los párrafos que sucedían al primero.

ALFREDO REZA.

Registrador de la Propiedad.

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

EN SISTEMAS HIPOTECARIOS COMO EL ESPAÑOL, BASADOS SÓLO EN LOS TÍTULOS, QUE PRESCINDEN DE LA COORDINACIÓN DEL REGISTRO CON EL CATASTRO, NO PROCEDE EN EL SENCILLO CAUCE DE UN RECURSO GUBERNATIVO DECLARAR INSCRIBIBLE UN DOCUMENTO POR EL CUAL SE DIVIDE UNA FINCA, SE INDIVIDUALIZAN PARCELAS Y SE ALTERAN ASIENTOS SIN CONSENTIMIENTO NI SIQUIERA AUDIENCIA DE UN TITULAR PROTEGIDO POR LOS ARTÍCULOS 1.º, 38 Y 40 DE LA LEY HIPOTECARIA. PERO EL DEFECTO REFERENTE A LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y EXTENSIÓN DEL DERECHO ES SUBSANABLE, PUES PUEDE SER ACLARADO POR TODOS LOS INTERESADOS EN ESCRITURA PÚBLICA O SALVADO EN EJECUTORIA. SIENDO ADMISIBLE EN UNO U OTRO CASO LA PRESENTACIÓN DE LOS TÍTULOS NECESARIOS PARA EL ESLABONAMIENTO FORMAL DE LAS INSCRIPCIONES Y LA TOMA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA, DE ACUERDO CON LO PRECEPTUADO EN EL ARTÍCULO 103 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Resolución de 2 de febrero de 1950. («B. O.» de 2 de abril.)

Dada la oscuridad y confusión del caso. más de hecho que de derecho (son palabras todas del Centro Directivo), la mejor exposición de los antecedentes referentes al mismo, *obtenidos unos directamente y otros por lógica deducción*, es la que aparece en el primero de los Considerandos, que pasamos a copiar:

Primero, el 19 de mayo de 1865 se inscribió en el único Registro de la Propiedad de Madrid, con el número 781, un terreno sito en el término de la Cruz Verde o Alto del Camino de Chamberí, de 19.534 pies cuadrados, equivalentes a 1.516,69 metros cuadrados.

lindante: por Oriente, con el camino de los Leñeros, y por los demás puntos cardinales, con fincas de particulares; segundo, en la segunda y otras inscripciones de la finca 781, se comienza la descripción diciendo «casa-tahona» y se refieren a los linderos obrantes en la inscripción primera, pero, algunas veces, con la cabida aproximada de 11.500 pies, y, otras, con la de 19.534; tercero, como consecuencia de la división en tres del primer Registro de la Propiedad madrileño, la zona en que radica dicha finca se adscribió a la circunscripción territorial del Registro de Occidente, y el 4 de noviembre de 1890 fueron transcritas en esta oficina las diez inscripciones existentes entonces que motivaron la inscripción primera de la finca trasladada al nuevo Registro, a la cual correspondió el número 1.872; cuarto, la dualidad de cabidas fué debida seguramente a que en unos títulos antiguos otorgados en épocas en que el terreno tenía poco valor, consta como medida superficial la de la parte edificada del inmueble, segregada y agregada al mismo, y en otros documentos figura la cabida de su totalidad; quinto, tal cualidad persistió en los asientos de la finca 1.872, si bien en las inscripciones segunda y tercera relativas a mitades indivisas de la misma, compradas por don Benito Sainz Ezquerro y Sainz Ezquerro, casado con doña Estefanía Ogazón Abascal, se consigna que el predio, compuesto de casa y jardín, tenía la mayor de las dos cabidas; sexto, en fechas que se desconocen se efectuó la apertura de las calles de Almansa, Tenerife y Garellano, que redujeron la extensión de la finca en cuantía no determinada; séptimo, la última de las tres citadas vías públicas dividió el inmueble en dos porciones, las cuales son hoy en realidad fincas aisladas y deberán ser registradas en momento oportuno como independientes; octavo, por ignorancia o desidia de los interesados no se han reflejado en el Registro la disminución de cabida causada por las expropiaciones ni la descripción de las dos porciones, aunque en los asientos hay menciones de las tres calles; noveno, al fallecimiento de doña Estefanía Ogazón Abascal se adjudicó la finca 1.872, descrita solamente como casa, al viudo, manifestando en el título la cabida de 10.587 pies y 41 décimas de otro; y lo mismo se hizo cuando por muerte del señor Sainz Ezquerro se adjudicó la finca a sus tres únicas hijas y herederas, según las inscripciones cuarta y quinta, respectivamente, las cuales se prac-

ticaron porque la cabida declarada era inferior a la registrada a favor del causante; décimo, el año 1943 don Angel García de Garayo compró, primero, dos terceras partes indivisas de la finca 1.872, y después la tercera parte restante, mediante escrituras que motivaron las inscripciones 12 y 14, en cuyos encabezamientos se expresa: «Casa sita en esta capital, calle de Almansa, número 5, a continuación de la del Conde-Duque, hoy Garellano, en donde saca una fachada con el número 21, donde dicen Cruz Verde o Alto del Camino de Chamberí, descrita en las inscripciones segunda y cuarta, conforme con el documento presentado»; undécimo, los causahabientes del señor Sainz Ezquerra, representados por un mandatario, otorgaron una escritura adicional de partición de herencia, ante el Notario de Madrid don Pascual Lacal Fuentes, el 18 de febrero de 1947, con objeto de que se registrase a su favor parte de la finca 1.872, que, según afirman, no adquirió el actual titular registral; y duodécimo, en las escrituras de compra a favor de éste no se hizo segregación alguna ni descripción del resto de la repetida finca 1.872, por lo cual en el Registro no se debía practicar la segregación sin petición de los interesados, toda vez que esta oficiosidad, no ajustada al texto de lo estipulado, implicaría una extralimitación de funciones, con infracción del fundamental principio hipotecario de rogación o voluntariedad.

Presentada primera copia de la expresada escritura adicional de partición en el Registro de Occidente de Madrid, causó la siguiente nota:

«La parcela de terreno o solar situada en la calle de Almansa, resto de la que fué finca número 5 de dicha calle, que se describe en el apartado 3.º de la escritura presentada, figura inscrita en el Registro, conforme a los datos que se invocan, a favor de D. Benito Sainz Esquerra. En las operaciones particionales derivadas de la sucesión de doña Estefanía Ogazón y Abascal, esposa de D. Benito, se inventarió y adjudicó únicamente la casa descrita en la escritura, en el apartado 3.º de la misma. No fué objeto de segregación el solar edificado, aunque está determinadamente inscrita la finca urbana que representa a favor de D. Angel García de Garayo y Uriarte. Para inscribir la parcela que se invoca al principio de esta nota debe justificarse el tracto sucesivo que se refiere en el documento presentando al efecto la titulación procedente. No lo es la

escritura calificada, otorgada por personas extrañas al titular, según el Registro.»

Presentada de nuevo la escritura, transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación, en unión de los respectivos documentos sucesorios, se extendió, a continuación de la transcrita nota, otra del tenor siguiente:

«La finca de la calle de Almansa que, bajo el número III, se describe en el precedente documento, figura en el Registro con la extensión superficial de 19.534 pies cuadrados, en la inscripción 2.^a, o con la de 10.587, según la inscripción 4.^a. Las sucesivas operaciones invocan una y otra extensión superficial. No resulta del Registro circunstancia alguna que signifique rectificación de dicho dato descriptivo, ni operación de segregación. Los documentos que se acompañan al título presentado no son eficaces, conforme a la nota precedente, para modificar la calificación. Por ello, no es posible variar la resultancia del Registro respecto a los datos que determinan la extensión del inmueble. No es admisible la anotación preventiva.»

Entablado recurso por el Notario autorizante para que se declarase que la escritura se halla extendida con arreglo a las prescripciones y formalidades legales, la Dirección, confirmando en el fondo el auto del Presidente que ratificó la nota recurrida, si bien declarando subsanable el defecto que ambas notas conjuntamente examinadas reputaron insubsanable, tras la exposición de antecedentes puesta de relieve en el primero de los Considerandos que al principio dejamos transcrito, declara lo siguiente:

Que para aclaración del caso discutido y fijación del alcance real de lo vendido en las dos escrituras otorgadas a favor del señor García de Garayo, hubiera sido conveniente la aportación al Registro, antes de formular la calificación, de un plano del inmueble, de los recibos acreditativos de quién o quiénes satisfacen la contribución territorial, de pruebas que demostrasen quién o quiénes poseen o administran las dos parcelas en que se dividió la finca 1.872 y, sobre todo, del certificado del acto de conciliación que, según expone el recurrente en el escrito de apelación, se celebró el día 4 de enero de 1945 en el Juzgado Municipal número 4 de los de esta capital, promovido por los sucesores del señor Sainz Ezquerro contra el nombrado titular, y en el cual se dice que éste

reconoció haber convenido la compra de la parcela objeto del recurso, pero que no se avino a otorgar la escritura hasta que fuesen subsanadas las deficiencias de titulación advertidas por su Notario.

Que, en todo caso, dado el estado actual de las inscripciones posible en sistemas hipotecarios que, como el español, se basan sólo en los títulos y prescinden de la coordinación del Registro con el Catastro, no procede en el sencillo cauce de un recurso gubernativo declarar inscribible un documento por el cual se divide la finca, se individualizan ambas parcelas y se alteran los asientos, sin consentimiento ni siquiera audiencia de un titular protegido por los artículos 1.º, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, en lugar de seguir la trayectoria procesal que se había iniciado el año 1945 con el aludido acto conciliatorio, toda vez que el procedimiento legal adecuado es, a falta de conformidad entre todos los interesados sobre la interpretación de las dos escrituras de compra a favor de dicho titular, un juicio declarativo en el cual éste sea oído, y, con la amplitud de medios defensivos, pruebas y recursos que regula la Ley de Enjuiciamiento Civil, se concrete la extensión del derecho de cada interesado y pueda recaer sentencia firme en cuya ejecución se ordene la correspondiente segregación y se describa el resto del inmueble que se trata de inscribir a nombre de los causahabientes del señor Sainz Ezquerria.

Por último, que, según ha declarado esta Dirección General, los defectos en las descripciones de las fincas son generalmente de naturaleza subsanable, y esta jurisprudencia es, en cierto modo, aplicable al caso controvertido, como se infiere de las notas impugnadas, en la primera de las cuales se consigna que, como la parcela que se intenta registrar a nombre de los citados causahabientes figura inscrita, conforme a los datos que se indican, a favor de su causante, se debe observar el tracto sucesivo; y, en consecuencia, si todos los interesados conviniesen en aclarar en escritura pública las referidas anomalías descriptivas y en interpretar las dos escrituras de compra en el sentido de que el último titular no adquirió más que parte de la finca 1.872, o se declarase esto en ejecutoria y, en uno u otro caso, se presentasen los títulos necesarios para el eslabonamiento formal de las inscripciones, se subsanaría el defecto, que no impide la anotación preventiva, de acuerdo con

lo preceptuado en el artículo 103 del Reglamento Hipotecario, haciendo constar en la misma que lo que se pretende inscribir es la parte de la finca que no fué vendida mediante ambas escrituras. en las que no se determinó exactamente la parte transmitida, lo cual ocasionó una discordancia entre el Reglamento y la realidad, cuya eliminación se puede obtener contractual o judicialmente. orientación que también podría servir si, en el caso de que entablare litigio, se decretare la anotación preventiva de la demanda.

* * *

Para darse perfecta cuenta de lo actuado, recomendamos la total lectura de la Resolución.

CONSULTA FORMULADA SOBRE DUDAS PARA CALIFICAR Y DESPACHAR DOS ESCRITURAS DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA PRESENTADAS SIMULTÁNEAMENTE, RETIRADAS EL MISMO DÍA DE LA PRESENTACIÓN PARA EL PAGO DEL IMPUESTO Y DEVUELTAS EL ÚLTIMO DÍA DE VIGENCIA DE LOS ASIENTOS DE PRESENTACIÓN.

Resolución de 24 de enero de 1950. («B. O.» de 24 de marzo.)

La Dirección General ha acordado declarar que, en casos como el consultado, el Registrador deberá calificar y despachar los títulos en un plazo que no exceda de los treinta días siguientes a la devolución al Registro, durante la vigencia de los asientos de presentación, de los documentos retirados; y que, en tales casos, se hará constar por nota marginal en los posteriores asientos de presentación contradictorios que se amplía el plazo de su duración un número de días igual al de los utilizados después de los sesenta de vigencia normal de aquellos asientos.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL

SENTENCIA DE 21 DE ENERO DE 1950. — *Retracto de colindantes.*

El derecho de retracto concedido por los artículos 1.523 y 1.524 del Código civil a los propietarios de tierra colindantes con finca rústica, de extensión que no exceda de una hectárea, cuando éstas sean vendidas a personas en la que no concurren aquellas circunstancias, requiere que se ejercite dentro de los nueve días contados desde la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad, o en su defecto, desde que el retrayente haya tenido suficiente noticia de los pactos y condiciones de la misma, consignándose el precio si es conocido, o si no lo fuese, dándose fianza de consignarlo cuando lo sea; y se halla declarado reiteradamente por esta Sala, con notoria amplitud de criterio interpretativo del tenor literal de los mencionados preceptos sustantivos y del artículo 1.618 de la Ley Procesal, que es modo de ejercitar el derecho de retraer la demanda de conciliación, si en el acto conciliatorio se cumple la obligación de consignar o afianzar.

SENTENCIA DE 13 DE FEBRERO DE 1950. — *El beneficio de pobreza a efectos de los artículos 1.129 y 1.467 del Código civil.*

Es indudable que el hecho de que por ser solvente el comprador al tiempo de la celebración del contrato, la vendedora se avino a cobrar el precio del camión casi en su totalidad en dieciocho plazos mensuales mediante simples letras de cambio aceptadas por el comprador sin más garantía que la personal del mismo, y es hecho también cierto en este proceso que cinco años después aún no consumado el contrato (por causa de la guerra) fué declarado pobre en sentido legal el comprador, que actuó en todo el litigio amparado en el beneficio de asistencia judicial gratuita, por lo que es obvio la concurrencia de una circunstancia sobrevenida que altera la posición que presidió la formación del contrato en cuanto a la forma de pago del precio, ya que la declaración de pobreza, si no es del todo identificable con la situación de insolvencia, implica una disminución de la garantía del cobro del precio aplazado, que sitúa al vendedor en el peligro inminente de no cobrar la casi totalidad del importe del camión

vendido, y ante tal situación de facto es de ineludible aplicación los dispuesto en los artículos 1.129 y 1.467 del Código civil, a tenor de los cuales el vendedor no viene obligado a la entrega de la cosa vendida, si el comprador no satisface de presente el precio convenido o no afianza el pago de los plazos originariamente convenidos a partir de la fecha en que le sea entregado el camión.

SENTENCIA DE 13 DE FEBRERO DE 1950.—*Indemnización de daños y perjuicios.*

No basta el mero incumplimiento del contrato para que necesariamente se imponga la condena de indemnización de daños y perjuicios, ni basta a tal fin que se pida reparación de perjuicios eventuales dimanantes en abstracto del no uso de un camión que no siempre o de modo seguro ha de producir beneficios, sino que también puede originar pérdidas, aunque esto último no sea lo corriente, por lo que el reclamante de perjuicios debe probar que realmente los ha sufrido como consecuencia del incumplimiento del contrato.

SENTENCIA DE 17 DE FEBRERO DE 1950.—*Incumplimiento de obligaciones recíprocas.*

Adquirida por el Tribunal *a quo*, como resulta del examen de los elementos probatorios aducidos, la convicción de que el comprador había efectivamente incumplido las obligaciones que a su cargo aparecen en el documento privado de 30 de mayo de 1930, por su notoria dejadez frente a la insistencia, justificada en autos, del vendedor, que le requirió distintas veces para dejar consumado el negocio jurídico entre ambos convenido, se hacía inexcusable la aplicación al caso de la norma contenida en el artículo 1.124 del Código civil, no solamente porque al amparo de dicho precepto había formulado su excepción reconvenzional el demandado, que esto no sería suficiente, ya que la aplicación de la norma pertinente al caso que se somete a su decisión es privativa del juzgador a tenor del principio *iura novit curia*, sino porque el mencionado precepto, desde luego aplicable a las relaciones obligacionales en Cataluña, es el que regula de manera general la resolución de las obligaciones, bien sea que exista entre las partes un estado contractual perfecto y legítimamente configurado, o también cuando haya entre ellas por lo menos una convención consensual que vincula a una y otra con recíprocos deberes, como acontece en el caso presente. Con la aplicación de la norma mencionada, que había de ser sostén y fundamento de la resolución que se adoptaba, se hacía innecesario considerar la pertinencia de la acción romana *empti et venditi* o la excepción *non adimpleti contractus*, alegada por uno y otro lado, que resultaban excluidas al entrar en juego el referido precepto del artículo 1.124 del Código civil, así como carecía de procedencia la prescripción del artículo 1.504 del mismo Código, que si bien es norma especial aplicable a la compraventa de bienes inmuebles perdía en esta ocasión eficacia, ya que el incumpli-

miento del comprador no afectaba solamente a la falta de pago, sino a la obligación de hacer, como es la de facilitar y concurrir al otorgamiento de la escritura cuando el vendedor le instaba a efectuarlo.

SENTENCIA DE 25 DE FEBRERO DE 1950. — *Retracto de colindante.*

Asistidos los propietarios de tierras colindantes con otra, cuya cabida no exceda de una hectárea, del derecho de subrogarse en lugar de quien lo haya adquirido por compra, en las mismas condiciones de ésta estipuladas, con la preferencia entre ellos señalada por el párrafo segundo del artículo 1.523 del Código civil, para cuando dos o más pretenden el retracto al mismo tiempo, esto es, dentro de los nueve días que fija el artículo 1.524 el ejercicio por sólo un colindante de la acción de retracto con los requisitos que condicionan su eficacia, no puede ser privado de ésta por el voluntario otorgamiento de la retroventa de la finca a otro colindante y desconociéndolo el mismo en tiempo hábil para ampliar o modificar aquélla, porque la adopción de un parecer contrario a esta doctrina equivaldría a dejar al arbitrio del comprador demandado la facultad de sustraer del conocimiento del juzgador el extremo relativo al derecho de preferencia entre los diversos colindantes, y de impedir el reconocimiento de que al actor asistiera.

Conforme a la expresada doctrina, establecida reiteradamente por esta Sala, la exigencia, también jurisprudencialmente fijada, de que cuando el comprador primitivo se haya avenido a otorgar escritura de retroventa a un colindante, la demanda entablada por otro que asimismo lo sea se ha de deducir contra ambos, carece de aplicación a los casos en que el demandante no haya tenido conocimiento de aquel voluntario retracto.

SENTENCIA DE 27 DE FEBRERO DE 1950. — *Opción de compra en contrato de arrendamiento*

El derecho de opción a favor del arrendatario convenido en una cláusula del contrato de arrendamiento, constituye en contrato mixto, sin que tal derecho de opción sea contrario a las leyes, a la moral ni al orden público, y lejos de ello pudiera llegar a considerarse como pacto natural y propio del arrendamiento a largo plazo.

SENTENCIA DE 4 DE MARZO DE 1950. — *Resolución de contrato arrendaticio.*

Dados los términos en que quedó trabada la *litis*, en la que se ejercita por el demandante la acción de desahucio derivada del incumplimiento de un contrato de arrendamiento urbano y aplicados en su tramitación los preceptos de la legislación civil común, es notorio que la cuestión litigiosa debatida se refiere a la resolución del contrato de arrendamiento convenido entre las partes y si bien es cierto que, de un modo general, en la resolución de los contratos, o para precisar más el concepto, en la resolución de las obligaciones recíprocas en caso de incumplimiento por una parte

de las que le son privativas, es aplicable la norma contenida en el artículo 1.124 del Código civil, resulta asimismo evidente que cuando se trata de figuras contractuales que tienen su específica y particular regulación en nuestro ordenamiento civil sustantivo, la dicha norma general cede el paso a los preceptos peculiares establecidos para regir aquella determinada institución, y así lo ha entendido la jurisprudencia de esta Sala, que en caso análogo (sentencia de 29 de octubre de 1929) declaró que la aplicación del artículo 1.124 del Código civil sólo es procedente cuando no existe precepto especial dictado para el supuesto jurídico discutido, y como en el litigio origen del presente recurso la resolución del contrato de arrendamiento urbano que es la finalidad del pleito, tiene su forma específica en el ejercicio de la acción de desahucio, y ésta se halla regida de modo inequívoco por el artículo 1.565 del Código civil, es, por tanto, éste el que debe ser aplicado.

SENTENCIA DE 21 DE MARZO DE 1950. — *Convenio sobre operación de cirugía estética.*

El primer motivo del recurso se apoya en dos fundamentos: el primero es que los cirujanos demandados incumplieron el contrato que concertaron con la operada recurrente, y el segundo que aquéllos incidieron en culpa civil en los dos aspectos, contractual y extracontractual, porque el convenio celebrado era una operación de cirugía estética con el fin de rectificar defectos corporales de forma, con lo que tiene más aspecto de contrato de obra que de arrendamientos de servicios, y no dió el fin de embellecimiento que se perseguía; pero esto no es imputable a los médicos, pues la sentencia recurrida tiene reconocido respecto a lo que puede ser fundamento de la responsabilidad que se trata de hacer efectiva, y como cuestión de hecho que no se ha logrado desvirtuar, según se sienta en el considerando tercero de la sentencia, que la operación fué correctamente ejecutada, y si no produjo el resultado apetecido fué por una infección que no puede atribuirse a descuido de los demandados, y de esto deduce acertadamente, ya como cuestión jurídica, que no había responsabilidad para los demandados por faltar base para apreciar culpa contractual ni extracontractual, y si en efecto el contrato quedó incumplido fué por un suceso no imputable a los demandados, de lo que resulta evidente que la sentencia no infringe en forma alguna los artículos que se citan en este motivo, y encaja al caso de autos el artículo 1.105 del Código civil, aunque no le menciona, pues no puede admitirse la teoría del recurrente de que si surge una fealdad mayor que la intentada corregir brota en el acto la responsabilidad, ya que ésta no nace de la causa remota de la operación, sino de la próxima y eficiente, que en este caso no es imputable a los médicos.

LA REDACCIÓN.

Jurisprudencia sobre el impuesto de Derechos reales

*Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de
14 de junio de 1949.*

CONSTRUÍDOS CIERTOS CAMINOS VECINALES POR LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VARIOS PUEBLOS. CONSTITUÍDA AL EFECTO, APORTANDO LOS PROPIETARIOS LOS TERRENOS Y LA DIPUTACIÓN Y LOS PUEBLOS INTERESADOS DETERMINADAS CANTIDADES, ELLO ENCIERRA UN CONTRATO DE OBRAS NO OBSTANTE LA INEXISTENCIA DE CONTRATO ESCRITO, Y ES LIQUIDABLE EN TAL CONCEPTO.

... *Antecedentes.*—Sabedora la Oficina liquidadora de que una Diputación provincial había concertado obras de construcción de caminos vecinales con Asociaciones de Propietarios, requirió al representante de éstas para presentación de la declaración oportuna y sobre ella giró liquidación por el concepto «contrato de obras».

Contra ella entabló reclamación económico-administrativa el representante de aquellas Asociaciones, alegando que los pueblos interesados habían constituido éstas para construir ciertos caminos vecinales, contribuyendo los propietarios con los terrenos y parte de los gastos y la Diputación provincial con una subvención de la cantidad presupuestada por el Estado para remediar el paro, y que las obras se realizaron por el sistema de administración directa, y por lo tanto, aunque el artículo 18 del Reglamento sujeta a tributación todos los contratos de obras, cualesquiera que sean las personas que los otorguen, en el caso no es aplicable el precepto por haber realizado dichas obras directamente las Asociaciones de Pro-

pietarios por medio de su representante, bajo la vigilancia técnica del personal de la Diputación, y sin que hubiese existido subasta, ni concurso, ni contrato de ejecución, ni constancia de oferta y aceptación en el expediente.

A la reclamación se unieron certificaciones acreditativas de que las aludidas Asociaciones fueron constructoras directas de los caminos, con las respectivas aportaciones más arriba indicadas.

El Tribunal Provincial entendió que la inexistencia del contrato la contradecían la existencia de las prestaciones recíprocas y la entrega por la Diputación de una cantidad a cambio del camino construido, que adquiere como dominio público. sin que, por otra parte, el Reglamento del Impuesto exija forma determinada de contratación ni la Ley de Contabilidad impida el concierto libre, como en el caso ocurrió. Añade, por fin, que además de ser procedente la liquidación, fué la más beneficiosa para el contribuyente, puesto que de no ser ésa tendría que haberse aplicado el concepto de subvención, con el tipo más gravoso del 3 por 100, conforme al artículo 24 del Reglamento.

El Tribunal Central ratificó el criterio del inferior, apreciando que el convenio entre la Diputación Provincial y las Asociaciones consistió esencialmente en la construcción de unos caminos en beneficio mutuo, aportando la primera ciertas cantidades y las segundas otras, junto con los terrenos precisos, quedando encargadas de realizar las obras necesarias las mismas Asociaciones con las que se entendió directamente la adjudicación de ellas, sin participación de la Diputación en su ejecución. Y como su realización no fué gratuita sino solamente en cuanto a la aportación de terrenos, y, por el contrario, la Corporación Provincial abonó determinadas cantidades, ello constituye la retribución, mediante precio, indemnización o compensación en metálico, de un trabajo de ejecución de obra comprendido en el artículo 18 del Reglamento.

A esa calificación no es obstáculo la no celebración de subasta o concurso, porque ese hecho no afecta más que a la solemnidad o forma del acto, no a su naturaleza jurídica y fiscal, siempre que concurren, como aquí sucede, los requisitos esenciales de consentimiento, objeto y causa, a tenor del artículo 1.261 del Código civil.

Y termina el Tribunal diciendo, como había apuntado ya el Provincial, que si no se apreciase la realidad de un contrato de

ejecución de obra habría que calificar la entrega de cantidades por la Diputación como subvención y liquidarla como transmisión de bienes inmuebles, en forma más gravosa, por tanto, que si de aquel contrato se tratara.

Comentarios.—Empezando por esa última consideración, fácilmente se ocurre pensar que el problema no está en determinar cuál calificación es más gravosa para el contribuyente, y por ende más o menos beneficiosa para el Fisco, sino en precisar técnicamente la verdadera naturaleza jurídicofiscal del acto de que se trata.

En este sentido, y colocados objetivamente ante el hecho enjuiciado y ponderados todos sus elementos de hecho, junto con las intencionales y patentes, hay que reconocer, pese al gran respeto que siempre merece el Tribunal, que la solución dada al caso ofrece reparos no deleznales y que la impresión que a primera vista da acusadamente es que se trata simplemente de una subvención que concede la Corporación Provincial para que los vecinos beneficiados con la construcción de los caminos en cuestión la lleven a cabo, y sin que en este caso cambie la esencia del problema el hecho de que la obra realizada aproveche más o menos directamente al subvencionante o al subvencionado, o en mayor o menor grado a uno que a otro.

El aspecto más interesante para llegar más certeramente a la entraña civil y fiscal del acto probablemente está en saber si los constructores buscaban el lucro o no y si con la construcción acrecentaron su individual patrimonio.

Con ese norte por delante será más fácil la orientación, porque no hay que olvidar que la última razón del impuesto de que se trata es siempre el enriquecimiento del adquirente de la cosa y la transmutación de patrimonio a patrimonio. Y siendo esto así, lo que no ofrece duda es que la Asociación constructora adquirió las cantidades con que le subvencionó la Diputación para destinarlas a una obra de utilidad común provincial y municipal, cual fué la construcción de los caminos referidos, pero está también fuera de razonable discusión que no las adquirió a título o con el carácter de contratista ni como precio de la contrata, y por consiguiente, faltando precio y faltando contratista, mal pudo engendrarse un «contrato de ejercicio de obras».

Es cierto que hubo obras ejecutadas, pero esto no es suficiente para que aquél nazca, cuando los ejecutores ni en la intención ni de hecho actuaron como contratistas y buscando el lucro de tales. Recibieron una cantidad como ayuda para satisfacer una necesidad común u obtener el beneficio de sus medios de comunicación, y eso es, sin duda, una subvención y está muy lejos de constituir el precio de una contrata, máxime si no se olvida que los ejecutores y beneficiados colectivamente aportaron terrenos y cantidades para el fin propuesto y ajeno al provecho individual.

Mas es, en esa trayectoria de considerar que la subvención concedida fué el precio de la contrata, el acto ya no cabría en el ámbito del apartado 1) del artículo 18 del Reglamento, y habría que ambientarlo en alguno de los apartados 3) y 5) del mismo artículo y calificarlo de contrato mixto o como compraventa, supuesto que las Asociaciones ejecutoras suministraron elementos y terrenos necesarios para la construcción. Esta calificación sería indudablemente dura y más gravosa para el contribuyente que la adoptada por la resolución que analizamos, pero no sería menos lógica que ella dentro del tecnicismo del Reglamento en ese artículo 18, porque si la subvención la conceptuamos precio y a la Asociación de Propietarios como contratista, no podemos olvidar lo que esos dos apartados dicen, ni tampoco las aportaciones hechas por tal Asociación: con arreglo al apartado 3), si el contratista aporta «en totalidad o en parte los elementos necesarios» para la realización de la obra, la tributación se exigirá como «contrato mixto», y con arreglo al 5), se aplicará el tipo de las compraventas cuando la obra contratada se realice en terrenos de la propiedad del contratista y se comprenda el valor del solar en el precio de la contrata.

No se quiere decir con esto que una u otra de esas calificaciones sea la acertada ni que lo sean más que la aceptada, pero sí que esos aspectos son dignos de tenerse en cuenta y brotan lógicamente en el camino del liquidador que busca el verdadero concepto del acto por cauces distintos reglamentarios del seguido por la resolución de que se trata.

Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 14 de junio de 1949.

En esta resolución reitera el Tribunal la doctrina de otras anteriores, entre ellas las de 24 de marzo de 1947 y 18 de enero de 1949, según la cual las cantidades depositadas por los contribuyentes como caución según lo dispuesto por el artículo 26 bis de la Ley de Utilidades para las exacciones de esa Contribución, puedan ser recurridas sin que la vía de apremio se siga paralelamente, no tienen el concepto de fianzas y no son liquidables.

Se trata simplemente de que pueda ser suspendido el procedimiento de apremio en tanto que se resuelve la reclamación, favoreciendo la situación económica del contribuyente, «y sería contrario a tal propósito — dice el Tribunal — conceder carácter jurídico a la caución ofrecida para gozar del beneficio de la caución».

Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 21 de junio de 1949.

EL CONTRATO POR EL QUE UNA ENTIDAD SE COMPROMETE A FAVOR DE OTRA A PASTEURIZAR DETERMINADA CANTIDAD DE LECHE DIARIAMENTE DURANTE UN PLAZO DETERMINADO, PAGANDO LA SEGUNDA DETERMINADA CIFRA POR CADA LITRO ENTREGADO PARA SU PASTEURIZACIÓN, HA DE CALIFICARSE COMO CONTRATO DE OBRAS.

Antecedentes.—La «Cooperativa Lechera X» y la «S. A. Productos Lácteos» convinieron en que la segunda se comprometía a pasteurizar toda la leche que la Cooperativa le entregase hasta un determinado límite, percibiendo «Productos Lácteos» 0,25 pesetas por cada litro entregado para su pasteurización, y estableciendo otras estipulaciones que no hacen al caso de esta reseña.

El contrato fué sometido a liquidación y calificado y liquidado como contrato de obras, siendo recurrida tal calificación con apoyo en que la pasteurización es un procedimiento técnico e higiénico que no transforma la leche, ni cambia su naturaleza, ni crea una cosa nueva, sino que únicamente la purifica de gérmenes nocivos,

aumentando las posibilidades de su utilización en orden al tiempo. En definitiva se trataba de higienizar la leche sin transformarla, y esto no es más que un servicio técnico que constituye un arrendamiento de servicios según la intención de los contratantes. quienes estaban acordes en que el pago del impuesto correspondía al arrendatario, o sea a la «Cooperativa Lechera».

El Tribunal Provincial no estimó el recurso, fundándose en que, según la doctrina, hay una clara distinción entre la *locatio conductio operarum*—prestación remunerada de trabajo—y la *locatio conductio operis*—prestación remunerada del resultado de un trabajo—, figuras que delimitan, respectivamente, el contrato de servicios personales y el contrato de obras, siendo en el primero el objeto del contrato el trabajo humano y en el segundo el resultado del trabajo u obra producida; y como la pasteurización consiste, como el mismo reclamante reconoce, en un procedimiento técnico-higiénico por medio del que la leche y los productos lácteos se manipulan a fines de su conservación para destruir todos los gérmenes patógenos, es indudable que no se trata simplemente de un servicio o trabajo, sino de un proceso técnico en el que necesariamente han de emplearse, además de medios personales, otros de carácter material, como maquinaria, combustibles, etc., con un resultado traducido en la obra ejecutada.

El Tribunal Central empieza por sentar que la trascendencia de calificar el contrato como de obras o como de prestación de servicios está en que en los de obras el impuesto grava al contratista y en los de servicios al arrendatario, conforme al artículo 59 del Reglamento, y eso supuesto, sienta la diferencia sustancial entre ambos conceptos diciendo que gramaticalmente obra es cosa hecha o producida por un agente, cualquier producción del entendimiento o la labor que realiza un artesano, y servicio es la acción y efecto de servir, o sea estar empleado en ejecutar una cosa o hacerla en favor de otra persona, de donde infiere que la nota diferencial entre ambos conceptos no consiste en que el objeto o materia de la obra sea el resultado y no la energía de trabajo, puesto que también el arrendamiento de servicios tiene por fin obtener un resultado, y a su vez la ejecución de una obra implica la realización de un servicio de índole personal.

Eso sentado, dice que la nota esencial característica del con-

trato de obra se halla en que el trabajo realizado quede incorporado a una cosa mueble o inmueble, produciéndola o modificándola en sus cualidades; siendo precisamente esa producción o modificación lo que constituye el objeto del contrato y no el trabajo empleado, como ocurre en el caso estudiado, en el que lo contratado es la modificación de determinado número de unidades, criterio este — añade — coincidente con el de la sentencia de 29 de abril de 1910 al afirmar que el contrato de arrendamiento de obras supone siempre una persona a quien pertenece o en cuyo poder se encuentra la cosa en la cual han de realizarse aquéllas, encomendando su ejecución al contratista, ya ponga éste solamente su trabajo o su industria o suministre también el material, y que no puede entenderse que el contrato de arrendamiento de obras exista sin aquella condición o requisito esencial.

Aplicado el criterio al caso debatido, concluye que la pasteurización o esterilización es una manipulación que da como resultado un producto con diferentes cualidades para la venta que antes no tenía, lo cual no es efecto de un mero servicio personal, sino de una obra, cuya tesis se refuerza — añade — teniendo presente que ese resultado se logra mediante un procedimiento industrial que exige conocimientos especiales, y que no se paga un salario remunerador del trabajo prestado, sino en precio por producto obtenido, circunstancia esta que caracteriza y diferencia el servicio personal y el arrendamiento de obra.

Comentarios.—La calificación jurídica tiene en este caso escasa o ninguna trascendencia económica a efectos fiscales, si se parte del supuesto de que el problema no pase de encerrarlo en el dilema contrato de obras o contrato de arrendamiento de servicios; en uno y otro caso el tipo aplicable es el mismo, según los números 6 y 20 de la Tarifa, y queda la trascendencia fiscal reducida a que el obligado al pago del impuesto sea, de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 2) y 4) del artículo 59 del Reglamento, el contratista, si se adopta la tesis de que se trata de contrato de obras, o el arrendatario, si se estima que nos encontramos ante un arrendamiento de servicios.

Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 21 de junio de 1949.

LA ACCIÓN COMPROBADORA ESTÁ SUBORDINADA, INCLUSO EN LOS CASOS DE DENUNCIA, A QUE ESTÉ VIGENTE EL PLAZO PARA LIQUIDAR EL IMPUESTO.

Antecedentes.—El singular caso que nos ocupa tuvo su origen en una denuncia presentada el 22 de abril de 1948 como consecuencia de la liquidación de una herencia causada el 17 de mayo de 1933. en la que además de ocultarse bienes, otra parte de ellos habían sido transmitidos a título oneroso en plazo menor de un mes anterior a la muerte de la causante.

La herencia había sido objeto de liquidación en tiempo oportuno, y la Abogacía del Estado rechazó la denuncia fundándose en que la acción comprobadora estaba prescrita, ya que ella dura en los casos de denuncia lo que la acción para exigir el impuesto, y ésta había prescrito, a tenor del artículo 143 del Reglamento, por el transcurso de más de diez años desde el fallecimiento de la causante, aun computando la interrupción a que se refiere la disposición transitoria segunda del Reglamento.

El denunciante entabló recurso sosteniendo que el plazo de prescripción de los expedientes de comprobación nada tiene que ver con las denuncias, en las que la comprobación es obligada durante quince años.

Rechazada tal tesis en primera instancia, el Tribunal Central la rechaza también, reafirmando la tesis dicha, o sea que «la acción comprobadora queda subordinada en su duración, a tenor del párrafo segundo del artículo 82, a que esté vigente el plazo de prescripción para liquidar el impuesto», y como este plazo es de diez años según el artículo 143 del Reglamento, es claro que uno y otro estaban prescritos en el caso de que se trata.

El argumento lo completa añadiendo que la aludida prescripción solamente se interrumpe, como prevé el mismo artículo, por el reconocimiento por el contribuyente de la obligación de contribuir, por la presentación del documento en una Oficina liquidadora, aunque sea incompetente, y por diligencias de apremio res-

pecto al impuesto ya liquidado, con la particularidad — sigue diciendo — de que así como la Ley de Contabilidad admite la interrupción de la prescripción en los créditos contra el Estado por cualquiera de los medios del artículo 1.973 del Código civil, en cambio no se refiere a esos medios cuando de créditos a favor del Estado se trata.

Comentarios. — Destacamos únicamente el criterio restrictivo que la resolución da en cuanto a los medios de interrumpir la prescripción cuando ésta afecta a créditos a favor del Estado, de tal manera que en el caso discutido prescindió de un arranque del plazo para prescribir que pudiera parecer interesante, cual era el de la liquidación o liquidaciones practicadas o el de la presentación de los documentos.

Por lo demás, la tesis fundamental del recurso fácilmente se echa de ver que carecía de consistencia.

JOSÉ M.^a RODRÍGUEZ-VILLAMIL

Abogado del Estado y del I. C
de Madrid

DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO.

ANUARIO 1948

Un volumen de 640 páginas encuadernado en tela. Precio, 65 ptas.

IMPORTANTE: Incluye una *addenda* de la Sección 4.^a (Registro civil) con numerosas Ordenes y Resoluciones no incluidas en los años 1936 a 1949.

Pedidos a la Habiilitación de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Ministerio de Justicia)

V A R I A

El recurso de agravios, por Ventura Alvarado Alvarado.—Instituto Editorial Reus. Madrid, 1950.

Quizá con excesiva, aunque siempre laudable modestia, el autor de esta obra presenta su trabajo como si abarcase tan sólo una exposición del recurso de agravios, recurso que, por carecer de antecedentes históricos en nuestra legislación, más bien que pedir exige un detenido estudio de sus principales problemas y obliga a considerar también la extensión constante de su ámbito material por obra de la jurisprudencia.

Instituído en fecha reciente, son pocos todavía los tratadistas que, como Villar y Romero y J. A. Zarzalejos, se han ocupado de este nuevo recurso establecido por la Ley de 18 de marzo de 1944. En esto radica el interés del libro objeto de nuestros comentarios, que, según reza en el preámbulo, tiene como materia prima la jurisprudencia y se propone presentar reunido el material hoy desperdigado en los *Boletines Oficiales del Estado*, a fin de ahorrar penosas tareas de búsqueda al profesional del Derecho, en aras de la economía en sus esfuerzos.

Contenido de los dos primeros capítulos es una introducción en donde se estudian de modo sintético los recursos en general y la finalidad perseguida por cada uno de los distintos tipos de recursos administrativos, sirve de prólogo a la exposición de los antecedentes históricos del recurso de agravios, al análisis de su Ley creadora y a la enumeración de las disposiciones complementarias dictadas a partir del año 1944.

Seguidamente el autor entra a fondo en la consideración del arduo problema de la determinación de la naturaleza jurídica del

recurso de agravios para llegar, después de un examen sucinto de los preceptos contenidos en la Ley que lo establece, de los dictámenes del Consejo de Estado, fuente de doctrina sobre este recurso, y de las opiniones sustentadas por distintos tratadistas, a concluir definiéndolo como un recuso jerárquico de nueva categoría situado entre los gubernativos y los contenciosoadministrativos, cuya finalidad consiste en revisar en última instancia, y dentro de la propia Administración activa, las resoluciones en materia de personal adoptadas por la Administración Central. Este capítulo, tercero de los nueve que contiene el trabajo del Sr. Alvarado, constituye ciertamente lo más acabado de su libro y es un verdadero acierto en materia de exposición doctrinal.

En los capítulos restantes, enderezados más a la práctica que a la contemplación propiamente doctrinal, una ordenada teoría enumera y discute los requisitos necesarios para la interposición, tramitación, resolución y ejecución de este especialísimo recurso, y de su simple lectura puede deducir claramente el lector que en esta materia, aunque la ley no lo quiso así, es notoria la necesidad de la ayuda técnica de Letrado, porque lo imponen de consuno el excesivo formalismo adoptado y el gran número de recursos desestimados por adolecer de vicios de forma en su planteamiento y enfoque inicial.

Un apéndice de legislación conteniendo la promulgada en relación con el recurso de agravios desde 23 de marzo de 1944 hasta 5 de febrero de 1949, sirve de necesario y útil complemento al trabajo que comentamos.

Se trata, pues, y con ello sintetizamos lo anteriormente expuesto, de un libro recomendable para el profano, porque puede servirle de cumplido asesoramiento para sus decisiones, y para el profesional del Derecho por cuanto en él, por haberse conseguido la meta propuesta de ordenar con acierto la materia y a la vez reunir con método la jurisprudencia, puede el jurista economizar tiempo y esfuerzos en la inevitable labor de recopilación de datos que precede a la emisión de todo dictamen de carácter técnico, y en especial en los llamados a servir de base al ejercicio de acciones en el campo judicial.

E. DE F.