

REVISTA CRITICA

DE

DERECHO INMOBILIARIO

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

Año XXIII

Junio 1947

Núm. 229

Modificaciones hipotecarias

Generalmente se acepta la clásica enumeración de los tres elementos—sujeto, objeto y acto—que integran la relación jurídica, a los que podría añadirse, en la de índole inmobiliaria, la forma.

Y se comprende que si alguno de esos elementos sufre alteración en las relaciones jurídicas inscritas, la concordancia del Registro con la realidad jurídica presupone una modificación, que debe traducirse en un nuevo asiento.

Pero no influyen de igual manera en el Registro las alteraciones que pueden sufrir dichos elementos, ya que no toda variante del sujeto produce necesariamente una modificación registral, y en cambio, las que sufren los demás elementos causan, en general, una nueva situación hipotecaria (art. 2.º L. H.). Veámoslo.

A, menor de edad, sometido a patria potestad o tutela, llega a la mayoría de edad; B, mujer soltera, contrae matrimonio; C, incapacitado, recupera su capacidad. Las variantes de esas situaciones personales no influyen en el Registro, que sigue protegiendo la relación inscrita independientemente de las circunstancias que concurran en el sujeto, a menos que se origine como consecuencia de ellas otro acto; por ejemplo, la dote, la cancelación de la anotación de incapacidad, etc. A lo más trasciende a la calificación del Registrador cuando se otorguen actos inscribibles, y a veces incluso causan una anotación u otro asiento de mera garantía.

Y lo que sucede en las personas físicas parece darse también, y en mayor grado, en las llamadas personas jurídicas. Por ejemplo, las entidades M y N se fusionan y originan un nuevo ente, H; o

la entidad M es absorbida por N; las compañías R, S, P, Z, forman un cártel, un trust, y finalmente, una «sociedad financiera». ¿Necesariamente en estos casos se produce un acto que debe ser inscrito? Si lo origina, ¿la precisión de inscribirlo obedece a la necesidad de proteger la relación jurídica, creada a la concordancia de registro y realidad, o simplemente por exigencias formales del llamado *tracto sucesivo*? ¿Qué títulos deben contener esas relaciones registrales?

Ya se comprende que en los ejemplos citados últimamente de fusión o agregación juegan otros factores que no en el caso de que la entidad Z, que la rige su representante S conforme a las normas de su constitución, resulta después regida por el órgano F, como concurren otras circunstancias en el caso de que D, dueño de una finca, fallece, dejando un solo heredero, X; o en el supuesto de que R, declarado en concurso, pierde su capacidad de administrar en el sentido más amplio, que pasa a la entidad liquidadora de su patrimonio.

Tanto varían las situaciones, que cuando la alteración tiene un carácter predominantemente subjetivo (designación de gerentes, liquidadores, etc.), a lo más se puede originar una anotación en el Registro, sin sufrir alteración la relación dominical inscrita, y en cambio cuando la modificación afecta a otros elementos (caso de la sucesión de D a X), la inscripción, más que la protección registral, obedece a una necesidad formal, derivada de los principios llamados de *legitimación* y del *tracto sucesivo*.

Y como son frecuentes estas situaciones, examinaré algunas al través del criterio formado por la práctica registral más que en consideraciones de otro orden.

I.—LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES ANTE LA CALIFICACIÓN HIPOTECARIA.

Puede decirse, en general, que las variaciones del sujeto de la relación inscrita en sus circunstancias no trasciende al Registro sino en función de la calificación hipotecaria. Así, cuando A se emancipa por edad rige su persona y bienes (art. 320 del Código civil). Al casarse B precisa, en general, de la licencia marital (artículo 61 del Código) en lo que no resulte aclarado por los artículos 94 al 96 del novísimo Reglamento hipotecario. Al cesar la inca-

pacidad de C, la anotación que se haya podido extender en el Registro (art. 2.º, núms. 4 y 42 L. H.) se extingue. Pero en todos estos casos, aunque nada conste en el Registro, la relación inscrita surte los efectos normales que la Ley le otorga. A lo más cesará o se originará una restricción—lenguaje del Código civil—de la personalidad jurídica (art. 32), porque lo que se inscribe es el acto, el derecho, la relación jurídica, y no sólo el título, que, como veremos, siendo un mero vehículo del derecho real o del derecho protegido, sin perder su rango acrecienta sus efectos por los que le comunica el sistema hipotecario.

II.—HEREDEROS Y CAUSAHABIENTES.

Pero hay, sin embargo, situaciones «subjetivas» que trascienden de tal forma que han menester de un acto jurídico para seguir ostentando la titularidad real. Por ejemplo, el fallecimiento de uno de los cónyuges, que origina en los bienes gananciales una comunidad de tipo especial, a la que alude el artículo 144 del Reglamento hipotecario, ya sea el propio titular o su consorte (art. 166).

Claro es que en los casos de estos dos ejemplos podría decirse que el fallecimiento no afecta tanto al sujeto de la relación jurídica como al acto inscrito; del mismo modo que en el orden procesal no cabe confundir la personalidad del litigante con su falta de acción (doctrina de las excepciones dilatorias y perentorias), hasta el punto de que a veces la muerte del titular puede no impedir la disposición de sus bienes por el gerente (art. 290 del Código de Comercio y resolución de 29 de diciembre de 1914), y acaso en las mismas compañías colectivas el fallecimiento del cónyuge de uno de los socios en régimen de gananciales no afecta a la *razón social* para seguir ejecutando actos dominicales o de administración independientemente de los efectos producidos en el patrimonio particular de dicho socio.

Y ya que del fallecimiento del titular se habla, ¿la situación derivada de esta causa exige, siquiera por necesidades de orden formal, un asiento en el Registro? A, casado con B, fallece, dejando tres hijos. Para que éstos puedan vender, hipotecar o de alguna manera modificar su derecho sobre la finca ganancial G, ¿tienen que incribir su derecho mediante partición o pueden, como titula-

res civiles de esa comunidad, precisando o sin precisar su cuota matemática (art. 54 R. H.), sin acto previo, anotado o inscrito, como causahabiente del titular inscrito, disponer de dicha finca?

Esta duda, que fué objeto de diversas soluciones antes de la promulgación de la Ley y Reglamento novísimos, sigue originándolas en el Derecho vigente. Por de pronto, si el matrimonio A-B deja un solo hijo, nadie duda que éste, antes de transmitir, tiene que verificar la inscripción (art. 20 L. H.) valiéndose o no de la instancia a que alude el artículo 14 de la Ley en su párrafo tercero. Y parece natural que si en el caso de heredero único la inscripción previa es un supuesto normal de la Ley, no se alcanza el motivo de no precisarse la inscripción cuando son varios los herederos o cuando éstos concurren con uno de los cónyuges, el sobreviviente.

A este propósito Roca Sastre, en sus conocidas publicaciones, vino citando varias Resoluciones de la Dirección de los Registros, permisivas, según él, de la inscripción directamente a favor del adquirente, de actos referentes a fincas inscritas a nombre del causante, ejecutados por los herederos e interesados (comunidad conyugal) sin la inscripción previa a favor de los cedentes, que en conjunto sustituyen la personalidad jurídica del difunto.

Nunca compartí la opinión del compañero Roca Sastre, porque atendiendo al criterio legal y examinando íntegramente las Resoluciones que cita, en su mayoría, la Dirección confirma la nota denegatoria del Registrador, fundada, entre otros motivos, en la falta de previa inscripción a favor de los transferentes, y sólo en algunos de los considerandos se razona sobre la representación de la comunidad originada por el fallecimiento de uno de los cónyuges, y en cambio, en la Resolución de 29 de agosto de 1925, el Centro Directivo impone la previa inscripción de cada una de las transmisiones verificadas, aunque civilmente transmitan los causahabientes de los titulares inscritos. Una cosa es que no sea necesario inscribir a nombre del cónyuge sobreviviente el derecho que formalmente consta ya inscrito por la adquisición a título oneroso a su nombre o al del premuerto, y otra, muy distinta, que no sea necesaria la inscripción a favor de los herederos, para éstos poder realizar actos de disposición o gravamen.

Si tal inscripción no es necesaria para transmitir, tampoco lo sería para hipotecar o para vender con precio aplazado, y no cons-

tando determinadas las cuotas de cada partícipe, mal se podría cumplir lo que disponen los artículos 9.º y 11 de la Ley Hipotecaria, ni siquiera el principio formal del artículo 20, en su doble manifestación de legitimación hipotecaria y de tracto sucesivo, ni producirse la situación declarada por el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, ya que si los «propietarios o titulares respectivos pueden acordar la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de sus derechos», es visto que, si no lo acuerdan, cada copartícipe puede hipotecar su derecho... naturalmente, inscrito (art. 399 del Código civil).

Y si esta inscripción previa a favor de los herederos creemos que fué siempre necesaria, hoy, después de la declaración del artículo 14 de la Ley Hipotecaria, nos parece que no puede omitirse, y sin que el contenido de los artículos 38 y 20, párrafos último y penúltimo de la Ley Hipotecaria, y 144, 166 y 213 del Reglamento Hipotecario, como excepciones que son, permitan extender a casos o situaciones diferentes los que enumeran como tales excepciones (artículo 83 del R. H.).

Se dirá que este criterio legal era viable en el régimen de la legislación anterior o más fácil que en el de la vigente, por prohibirse en ésta la inscripción del llamado derecho hereditario abstracto y permitir sólo su anotación, a menos que se presente la partición de bienes, y acaso en este aspecto se lleve razón, hasta el punto de que los autores del Reglamento Hipotecario, al regular esa anormal anotación de derecho hereditario, derivada de lo dispuesto en el artículo 42, número 6.º de la Ley Hipotecaria, desarrollaron esta novedad legislativa en los 146, 206 y 209 del Reglamento, y por cierto con una soltura a estilo flor de maravilla, más que de un día, de instantes y sólo de instantes..., si es que se han de entender estas disposiciones en el sentido de que vendiendo todos los herederos una finca inscrita a nombre de su causante, para cumplir el tracto sucesivo es permisible y serio que se extienda una anotación preventiva, que se cancela en el mismo asiento en que se haga la inscripción de compra. ¿Qué género de asiento es ese híbrido de anotación e inscripción, y si se quiere cancelación, que no se sabe si se ha de señalar con números o con letras del alfabeto? (art. 43 del R. H.).

Bien está que se prescinda de la inscripción previa a favor de

los herederos en el caso de cancelación a que se refiere el artículo 213 del Reglamento, si es que se trata de verdaderos derechos hereditarios, sin interferirse otras situaciones jurídicas, por ejemplo, la comunidad conyugal, la proveniente de una compañía disuelta, etc., ya que las excepciones tienen que limitarse a los casos claramente exceptuados, y eso que después del contenido del artículo 14 de la novísima Ley, incluso parece que el artículo 213 citado no deja de ser algo incongruente en el sistema de la Ley. Que civilmente los herederos o los causahabientes ostenten la personalidad civil de sus causantes no justifica que se haya de prescindir de las inscripciones correspondientes a cada transmisión, fuera de los casos expresamente exceptuados, porque una de las bases del sistema hipotecario español es el del tracto sucesivo, que a su vez origina el concepto de tercero que refiere el artículo 34 de la nueva Ley, y si la organización de la publicidad inmobiliaria se limitase a resumir las transmisiones con presentar todos los títulos civiles correspondientes, pongo por caso, a cien años, no por ello se engranarían en el sistema de la Ley.

III.—CAMBIO DE NOMBRES Y APELLIDOS.

Y dejando ya las modificaciones producidas por fallecimiento, examinemos otros supuestos que pueden darse y que por afectar al sujeto de la relación inscrita—titular registral—requieren un nuevo asiento. Supongamos que la persona física A B C, conocida como tal en los documentos de orden administrativo, resulta, en virtud de causa legal, llamarse X Y Z (caso corriente cuando se trata de extranjeros residentes, que al naturalizarse mediante el correspondiente expediente resultan con otros apellidos o nombres, o en el caso de reconocimiento de un hijo natural inscrito con diferente nombre en el Registro Civil, o de adopción, cuando toma el apellido del adoptante). Los bienes que figuran inscritos en el Registro a nombre de A B C interesa al titular que figuren inscritos al nombre verdadero de X Y Z. ¿Medio legal? ¿Nota marginal? ¿Inscripción? Desde luego que como no se trata de un error del Registro, se exige un título nuevo. ¿Cuál? ¿Sería suficiente con la certificación del Registro Civil que expresase el cambio, a la que se acompañase el título antes registrado? ¿Será suficiente la ex-

tensión de una nota marginal? Realmente, el derecho registrado no cambia. Sólo varía el nombre del MISMO titular. ¿Y qué cabe hacer en el caso de cambio de apellidos a que se refieren los artículos 69 al 74 del Reglamento de 13 de diciembre de 1870, sobre ejecución de la Ley de Registro Civil? Creemos que, como en el caso anterior, lo procedente es la extensión de nota marginal.

Y, sin embargo, el Reglamento Hipotecario, en su artículo 51, exige que se exprese «el nombre, apellidos, estado civil, según aparezcan en el título, sin que sea permitido al Registrador, ni aun con acuerdo de las partes, añadir ni quitar ninguna circunstancia». Y como los asientos practicados en el Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud (art. 1.º L. H.), y el Registrador, una vez extendidos, no puede alterarlos ni rectificarlos, fuera del caso de que adolezcan de errores rectificables, es visto que el cambio de nombre requiere un nuevo título y otro asiento que no altere el anteriormente extendido, aunque lo complementa.

IV.—EL ESTADO CIVIL.

Aunque no sea muy corriente, puede darse el caso de que no por error del Registro, sino por el sufrido en el título, figure un estado civil diferente del que realmente corresponda al inscribiente. ¿Cómo se debe hacer constar esta variación en el Registro? ¿En virtud de qué título? No es difícil justificar el estado de una persona cuando se dice que está soltero si se demuestra con la correspondiente certificación del Registro Civil que se hallaba casado o viudo el día en que se celebró el acto o contrato inscrito; pero ya no es cosa tan sencilla demostrar que quien figura como casado se halle soltero, porque el hecho de no presentar acta de matrimonio no significa que no se esté casado, y la obligación impuesta por la legislación civil de que al margen del acta de nacimiento figuren las variaciones que sufra el interesado no suele tener efectividad en la práctica. Creemos, de todas maneras, que por medio de acta de notoriedad (art. 209 del Regl. del Notariado) se puede subsanar el error y en el Registro extender nota marginal, ya que no cabe inscribir de nuevo el mismo título, a menos que por medio de otra escritura de la misma naturaleza que la inscrita y en la que inter-

vengan todos los contratantes otorguen otro nuevo documento, que produciría sus efectos en el Registro desde la fecha de su presentación.

V.—EL RÉGIMEN MATRIMONIAL.

Suele tener interés en la práctica la influencia del régimen matrimonial cuando se trata de extranjeros o aforados. Por ejemplo, una mujer española casada con portugués (régimen de comunidad jurídica) residente en España adquiere una finca con dinero propio. Si el Notario no hace constar el régimen económico del matrimonio, la transmisión hecha por el esposo, o en el caso de fallecimiento por la viuda, aplicando las normas de la sociedad de gananciales castellana originaría un acto nulo. Si el matrimonio A-B, que se rige por las disposiciones del Fuero de Bailío, adquiere en Gijón una finca sin expresar el régimen de comunidad, provoca una falsa situación en el Registro, que exige un nuevo título para revalidarlo.

Y en estos supuestos y otros semejantes que pudieran darse, ¿qué clase de asiento es el procedente? Ni la Ley ni el Reglamento tratan directamente de estos extremos. Pero toda vez que el artículo 92 del Reglamento permite extender nota marginal para hacer constar en el Registro que los bienes inscritos como de la propiedad de uno de los cónyuges, cuando el régimen matrimonial es el de comunidad, es suficiente, debe considerarse que por tal medio deben hacerse constar las circunstancias que modifican las personales de la relación inscrita en los casos indicados, y sin perjuicio de que al verificarse la primera transmisión se acredite en la forma que sea adecuada la realidad del contenido de la nota marginal extendida, ya que aquellos hechos que implican una modificación del fondo del asiento no pueden alterar el contenido de la inscripción, que produce efectos según su texto.

También la nota marginal, según se deduce de los artículos 254 y 265, sirve para hacer constar el carácter de bienes dotales inestimados y de reservables por efecto de los correspondientes procedimientos, y conforme al 189, también del Reglamento, es el medio adecuado para expresar los hechos que impliquen modificación de los derechos inscritos; pero hay que sobreentender que sólo surten efectos ya contra el inscribente, ya contra otros interesados si fueron parte en los respectivos títulos que las originan. Lo contrario

equivaldría a permitir que por un simple hecho se alteren los efectos propios del asiento, cuya modificación sólo se puede llevar a cabo con el consentimiento de los titulares o mediante resolución judicial obtenida legalmente.

VI.—PERSONAS JURÍDICAS.

Nuestro Código civil enumera fundamentalmente dos grupos de personas jurídicas: Corporaciones, Asociaciones y Fundaciones de interés público, distinguiendo la Iglesia de los establecimientos de Instrucción y Beneficencia, y Asociaciones de interés particular, fundamentalmente regidas por las disposiciones relativas al contrato de sociedad (arts. 35 al 38 del Código civil).

Y como posteriormente la evolución social y jurídica distingue las Mutualidades y Cooperativas, que ya el Código de Comercio excluía de su regulación cuando no se dedicaran a actos de comercio extraños a la mutualidad ni se convirtieran en sociedades a prima fija (art. 124), de hecho tenemos personas jurídicas de interés particular que no se rigen por las disposiciones del contrato de sociedad (art. 36 del Código civil). Y así sucede, como resulta de la siguiente enumeración, que se hace sólo por vía de ejemplo:

a) Las Sociedades cooperativas (Ley de 2 de enero de 1942), cuya personalidad surge del mero hecho de aprobar e inscribir en el Ministerio de Trabajo sus estatutos.

b) Las Mutualidades o Montepíos (Ley de 6 de diciembre de 1941).

c) Las Cajas de Ahorros, que son entidades benéficas dependientes del Ministerio de Trabajo, reguladas por los Estatutos de 1926, 1929 y 1933, como veremos.

ch) En cierto sentido, algunas entidades concesionarias de monopolios, servicios públicos o no, con o sin la intervención del Estado o de un ente administrativo, como la Compañía Telefónica Nacional, R. E. N. F. E., Monopolio de Petróleos, etc., y muchos consorcios que efectúan o cumplen determinados fines con la aportación del Estado y cuya enumeración sería prolija y no de este lugar.

Las personas jurídicas pueden experimentar modificaciones, de las que unas trascienden al Registro, provocando los correspondientes asientos, y otras que carecen de efectos hipotecarios.

Citaremos unos ejemplos:

El término municipal de A. se anexiona al Ayuntamiento de P.

La Sociedad anónima F. fué absorbida por la comanditaria M.

Las Cajas de Ahorros de G. y O. se fusionan y originan la Caja de Ahorros regional A.

Las Sociedades mercantiles A, B, C forman un cártel para la baja de precios de sus productos.

Las Compañías M, N se gobiernan por el Concerno P.

Las Anónimas E, F, productoras de automóviles, forman el Trust G.

Las también Anónimas P, Q, R forman el ente llamado Holding Company (Sociedades financieras).

Y la Colectiva Z, X y Compañía admitió al socio M en sustitución de N, que se separó de la Compañía.

VII.—EFECTOS DE ESTAS MODIFICACIONES EN EL REGISTRO.

¿Se derivan de todas estas modificaciones actos con trascendencia registral?

En el caso de la Colectiva, siendo la misma persona jurídica, aunque con otros socios, no trasciende al Registro, porque tan colectiva es la Z, X y Compañía con unos socios que con otros. Sin embargo, si se alterase la razón social, por ejemplo, si Z se separase y le sustituyese V, la entidad se denominaría V, X y Compañía, y en los índices del Registro y en el fondo del asiento, de no modificarse el registro, seguiría figurando la razón social antigua.

Generalmente, en el llamado *grupo comercial*, en el cártel y en el Concerno se operan direcciones económicas determinadas sin pérdida de la independencia jurídica de los entes así concertados y no implican modificaciones, por lo que ni en el Registro Mercantil ni en el de la Propiedad surten efectos tales organizaciones; pero tanto en el trust como en el caso de las *Sociedades financieras* (Holding Company), que presuponen una nueva organización jurídica (la última combinación es una Sociedad de sociedades), como afirma Trías de Bes en su interesante trabajo «Los consorcios de industriales», publicado en *Revista de Derecho Privado* (núm. 360), provocan modificaciones que deben constar no sólo en el Registro Mercantil, sino en el de la Propiedad, cuando entre los bienes

aportados figuran inmuebles. En aquél provocarán una inscripción (artículos 112 y 116 del Regl. Regis. Merca., y arts. 119 y 21 del Código de Com.), y en éste otra inscripción mediante la presentación de la escritura exigida por disposición expresa del artículo 119 del Código de Comercio.

En el caso de la anexión de un Municipio por otro, la Orden ministerial recaída en el expediente, tramitado conforme a los artículos 10 y siguientes de la Ley Municipal de 31 de octubre de 1935, acompañada de la escritura o del título que motivó las inscripciones a nombre del Municipio A., serán los títulos que producirán la inscripción a nombre del Municipio P. Pero ¿y qué clase de asiento es el que corresponde hacer en el Registro? ¿Inscripción? ¿Nota marginal? Realmente, el Municipio P. adquiere los bienes que correspondían al anexionado A., y en este sentido y conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, parece necesaria la inscripción, sobre todo después de la redacción del texto en la Ley de 1946, ya que P. no obra como órgano de representación de intereses ajenos, sino como titular efectivo y permanente. Y si la inscripción a nombre de A. se verificó por escritura pública (art. 1.280 del Código civil, pues se trata de una persona jurídica corporativa), ¿se exigirá el otorgamiento de escritura por P.? En principio, la transmisión del derecho inscrito provoca la extinción de la titularidad del sujeto de la relación inscrita (sin perjuicio de los demás efectos de los asientos que preceden al vigente, que no se extinguen, y antes bien, son los que dan fuerza hipotecaria a los siguientes, artículo 34 L. H.) una vez registrada la transmisión; y como los títulos que provocan extinciones de derechos son, en general, de la misma naturaleza que los que causaron el asiento que los legitima (artículos 82 L. H. y 173 y sigs. del R. H.), si el Ayuntamiento A. inscribió por medio de escritura, pudiera sostenerse que, en tal caso, P. la precisara también. Pero no es así, porque: a) En el Registro son inscribibles los títulos expedidos por el Gobierno y sus agentes (art. 3.º L. H.); b) Una anexión administrativa como la fusión de Sociedades ofrece características muy parecidas a la sucesión con heredero único (arts. 14 L. H. y 82 R. H.); c) Los títulos declarativos que no contradicen el Registro son inscribibles (artículo 103 del R. H.).

Estas mismas reglas creemos que pueden aplicarse al caso de

los bienes inscritos a nombre de una Casa religiosa (canon 531 del Código Can.) que se anexiona a otra por orden del Superior legítimo, pero sustituyendo la Orden ministerial por el correspondiente documento fehaciente expedido por la autoridad eclesiástica (art. 35 R. H.).

En cambio, en el caso de la Compañía anónima F., absorbida por la Comanditaria M., el título debe ser la escritura pública, porque la absorción no puede llevarse a cabo sino por tal medio (artículos 116 y 119 del Cód. de Com.; 115, 116 y 139 del Reglamento del Reg. Merc., y 3.º L. H.). Y naturalmente, en el Registro se provoca una inscripción, ya que la Compañía M. es titular del derecho inscrito y no órgano temporal representativo de intereses ajenos, en cuyo caso la inscripción anterior seguiría vigente (artículo 383 del R. H.). Por eso la Resolución de 22 de julio de 1916, revocando la nota del Registrador de Valmaseda, acordó la inscripción de actos relacionados con una Compañía colectiva transformada en anónima, y hoy la inscripción es tanto más exigible cuanto que conforme a los artículos 120 a 122 del Reglamento del Registro Mercantil, y Orden de 28 de abril de 1925, los inmuebles aportados a las Compañías mercantiles tienen que figurar inscritos a nombre de las mismas. También en este sentido es muy interesante la Resolución de 21 de julio de 1943, que razona en uno de sus considerandos la inscripción del Sindicato de obligacionistas hipotecarios de una Compañía, aunque haya rechazado la cancelación, llevada a cabo por tal Sindicato por no haberse acomodado a las normas legales y convencionales de su fundación.

VIII.—LAS CAJAS DE AHORROS.

Examinemos el caso de las Cajas de Ahorros G. y O., fusionadas en la nueva Caja de Ahorros llamada A.

Estamos asimismo ante una persona jurídica de interés particular y que no se rige por el Código de Comercio, sino por disposiciones de orden administrativo, tanto en su fundación como en sus modificaciones posteriores.

Sabido es que el ahorro popular en España, como afirmaba el Ministro de Trabajo, Sr. Aunós, en la exposición del Decreto de 9 de abril de 1926, se venía practicando sin garantía técnica de ningún género, sin fines prácticos las más de las veces y en condi-

ciones de riesgo que ocasionaron incalculables desastres, y para obviar todos esos inconvenientes y ordenar un aspecto tan importante de la vida nacional se publicó dicho Decreto, modificado por el importantísimo Estatuto de las Cajas Generales de Ahorro Popular y de las entidades particulares de ahorro de 21 de noviembre de 1929, del mismo Ministro de la Dictadura, y del que se segregó, por Decreto de 14 de marzo de 1933, el «Estatuto para las Cajas de Ahorro Popular», que rige actualmente, fuera de pequeñas modificaciones posteriores.

Conforme a las dos primeras disposiciones, que fueron convalidadas por el Decreto de 15 de abril de 1931 sobre revisión de la obra legislativa de la Dictadura, las entidades de ahorro, que hasta entonces se regían por las Leyes de Sindicatos agrícolas de 1906, Pósitos de 1907, Asociaciones de 1887 o por el Código de Comercio, se puede decir que se clasifican en dos grupos: a) Las que adoptan la forma de Compañía mercantil, que se regulan por el Código de Comercio en cuanto a su constitución y modificación, sin perjuicio de la intervención estatal a través del Ministerio de Trabajo; y b) Las que se constituyen como Mutualidades, Cooperativas, Sindicatos, Cajas Rurales, etc., etc., que se regulan por leyes diferentes del Código de Comercio en cuanto a su constitución, funcionamiento y modificación, sin exigir escritura pública, a diferencia de lo que sucede con las Compañías mercantiles.

Y aun cabe, acaso, distinguir una tercera especie de entidades de ahorro, que son las creadas por Ayuntamientos y Diputaciones y avaladas con sus respectivos ingresos, que siguen las normas de orden administrativo aplicables a dichas Corporaciones y que tampoco requieren el otorgamiento de escritura pública ni la inscripción en el Registro Mercantil, aunque sí en el Ministerio de Trabajo.

Todas las instituciones de ahorro pertenecientes a cualquiera de los dos o tres grupos expresados tienen que someterse a las disposiciones de los Estatutos de las Cajas Generales de Ahorro Popular y de las entidades particulares de ahorro de 1929 y modificaciones posteriores, y requieren la aprobación de sus Reglamentos o Estatutos por el Ministerio de Trabajo e inscripción en el Registro especial, desde cuyo momento funcionan legalmente (artículo 25 del Estatuto especial de las Cajas de Ahorro Popular

de 1929 y 8.º del Decreto de 14 de marzo de 1933). También las agregaciones, transformaciones o fusiones deberán ser autorizadas por el Ministerio de Trabajo, conforme a los artículos 11, 12 y 13 del Estatuto de 1933, que no requieren el otorgamiento de escritura, como lo exigía el Decreto de 1929, para formalizar la transferencia de negocios o cartera mediante cesión, en cuya virtud la cesionaria debe sustituir plenamente a la cedente en los derechos y obligaciones que le incumban (art. 29 del Estatuto de 1929).

Como se ve, esta clase de personas jurídicas surgen a la vida del Derecho mediante el cumplimiento de las disposiciones que les son aplicables (leyes de Asociaciones, Sindicatos, Pósitos, Municipal, Provincial, etc., etc.; Código de Comercio) y la inscripción en el Registro especial del Ministerio de Trabajo, desde cuyo instante «su personalidad empieza» o la tienen propia, independiente de la de cada uno de sus asociados (art. 35 del Código civil).

Se regula por lo dicho en la legislación vigente la fusión y agregación de las Cajas de Ahorros y la cesión de su cartera, y aunque la naturaleza de esos actos modificativos es materia que separa a los autores, por la complejidad de problemas que suscita, sobre todo en cuanto chocan con los principios reguladores de la llamada asunción de deuda (novación por sustitución del deudor), hasta el punto de que en la legislación comparada se advierten diversas tendencias para coordinar las exigidas por el novísimo Derecho corporativo con la concepción clásica del Derecho de obligaciones, evidentemente trascienden al Registro de la Propiedad.

Sin entrar en el interesante estudio de la fusión de las Sociedades, porque otro es el objeto que perseguimos, «la doctrina moderna viene sosteniendo que la fusión se produce por sucesión a título universal (*successio in universum ius, in omne ius, in ius, per universitatem, in universa bona*) de la Sociedad nueva o supérstite en el patrimonio de la Sociedad o Sociedades disueltas», como afirma Rodrigo Uría en su interesante trabajo «La fusión de las Sociedades mercantiles en el Derecho español», publicado en *Revista de Derecho Mercantil* (marzo-abril 1946).

Se origina, por tanto, un nuevo ente, y, conforme al principio del tracto sucesivo registral, la aportación de bienes inmuebles al mismo por disolución de los anteriores (casos de fusión o absorción) debe constar en el Registro (art. 20 L. H.).

¿Y cómo se puede verificar esa inscripción en el Registro cuando la fusión no requiere escritura pública? Ya se dijo que tanto la fusión como la absorción y cesión de cartera necesitan de la aprobación ministerial, y para ello es necesario que conste el inventario en el Registro especial y la publicación en el *Boletín Oficial del Estado*, además de otros requisitos (art. 29 de los Estatutos de 1929); y a la vista del artículo 82 del nuevo Reglamento Hipotecario, que desenvuelve el párrafo tercero del artículo 14 de la Ley, ¿podría admitirse que presentando el nuevo ente los correspondientes documentos administrativos de su existencia y certificación del Registro especial del Ministerio de Trabajo en que consten los inmuebles que pasan de una Caja de Ahorros a otra, se verifique la inscripción como se haría en el caso de heredero único? ¿Cabe equiparar la sucesión especial que se produce en los casos de fusión a que alude el Sr. Uría, a la sucesión hereditaria de nuestro Derecho privado, de tal manera que el nuevo ente resultante A. es un heredero, al estilo del que nos define el artículo 660 del Código Civil, de las Cajas fusionadas G. y O.?

Aunque teóricamente se habla de sucesión en el caso de fusión, no parece que en el actual estado del Derecho esa fusión sea lo mismo que la confusión de patrimonios entre el causante y el heredero. Que el progreso del Derecho Corporativo exija un cauce para dar salida a sus exigencias de orden social y que entretanto no se acepte una nueva concepción jurídica que se asimile a la herencia, no quiere decirse que en el porvenir no tenga sus propios desenvolvimientos aquel Derecho Corporativo y que entretanto viva de prestado a la sombra de las doctrinas elaboradas en el transcurso de los siglos por los cultivadores del Derecho Civil, como durante tantos años vivió el Derecho Mercantil al amparo de los conceptos civiles. Por eso es más conforme a la índole del Registro del sistema hipotecario, en el que son básicos los artículos 1.280 del Código Civil y el 3.º de la Ley Hipotecaria, que se hable de una analogía en cuanto al fondo, pero respetando lo que de excepcional hay en la contratación de inmuebles, y por ello, para inscribir en el Registro de la Propiedad los que pertenecían a los entes fusionados, la Caja de Ahorros A. debe otorgar escritura pública declarativa, o bien, en el caso de verificar un acto de dominio sobre ellos refiriendo los antecedentes de la fusión, soli-

citar la inscripción a su nombre como requisito previo a la de dicho acto dominical. Justo es decir, sin embargo, que constando aprobada la fusión por Orden ministerial y el inventario de los bienes de las entidades absorbidas, una certificación de tales extremos, expedida con relación al contenido del Registro del Ministerio de Trabajo, aproximaría mucho ese título a los auténticos expedidos por el Gobierno o sus agentes, de que nos habla el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria, que es otra de las clases de titulación ordinaria hipotecaria.

IX.—CIRCUNSTANCIAS DE LAS PERSONAS JURÍDICAS EN EL REGISTRO.

El artículo 9.º de la Ley Hipotecaria se refiere tanto a las personas físicas como a las jurídicas, y el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, si bien en su regla 9.ª expresa las circunstancias que deben constar en cuanto a las personas jurídicas, lo hace con tal brevedad que difícilmente, ateniéndonos a su letra, podríamos conocer la naturaleza y la finalidad de las personas colectivas. Estas advienen a la vida del Derecho no para desempeñar la función que cualquier ser humano cumple en la vida, sino para realizar una determinada actividad que las caracteriza. Si en el Registro figura como titular la Compañía X Y Z y Compañía, domiciliada en Gijón en la calle Corrida, número 200, pongo por caso, representada por su gerente MN, bien poco diría el asiento para individualizar a ese ente colectivo; pero si en cambio se añade «constituída por los socios X, Y, Z, H, colectivos, por escritura inscrita en el Registro Mercantil de la provincia, folio ... del libro ..., hoja número ..., por ... años, y que persigue entre otros objetos la producción de maquinaria eléctrica», no habrá dificultad para que los terceros puedan distinguirla, como por las circunstancias personales exigidas respecto a las personas físicas individualizamos a éstas.

X.—OTRAS MODIFICACIONES HIPOTECARIAS.

Examinamos, entre los múltiples casos que pueden darse, algunos que modifican el sujeto de la relación inscrita.

Pero como decíamos al principio, el sujeto es sólo uno de los elementos de la relación, inseparable de ella como los otros dos, y,

sin embargo, al expresar la Ley Hipotecaria en su artículo 2.º que en el Registro se inscribirán los títulos que *modifican* otros derechos, no se refiere ciertamente a los aspectos examinados ni tampoco a la modificación del título en sí, sino del derecho, del objeto, *que es lo que se inscribe*, hasta el punto de que el Registro se lleva por fincas y no por personas ni títulos, como en otra ocasión exponremos, por lo que el enunciado del Título primero de la Ley y del Reglamento sería más exacto si dijera: «Del Registro de la Propiedad y de los derechos sujetos a inscripción.»

Cierto afán de no exponer la índole del sistema hipotecario, deformando su contenido dentro de conceptos formales del Derecho Civil referentes a los medios de prueba de las obligaciones, llevó a la contradictoria conclusión de que lo que se inscribe en el Registro es el título, que el derecho nace fuera del Registro, y otras más, que algún día examinaremos. Título y persona acaso sean, dentro de lo que es el Derecho hipotecario o inmobiliario, conceptos subordinados al derecho inscrito y meros vehículos de la manifestación social y económica del de propiedad. Reconocido éste, tan derecho es si mediante un título se atribuye a un sujeto, como si título y sujeto dejan de serlo (casos de prescripción, reivindicación, caducidad, resolución, etc.). Tan billete de Banco es el documento al portador, ya esté en mi cartera, ya esté abandonado en el desierto. La fuerza del billete arranca de la solvencia del Banco emisor, como la propiedad arranca del *principio de la legitimación* que confiere el Registro—no la voluntad de las partes—, y que por otro *principio*, el *del tracto*, se atribuye por un título que se inscribe por constar previamente formalizado el del transferente o mediante otra formalidad, que se inspira en una objetividad real de derecho. Y no es esto mero juego de palabras. Históricamente se sostuvo que el Sol giraba alrededor de la Tierra, y aun decimos que el Sol sale a tal hora; pero actualmente la Ciencia dice otra cosa. ¿Estaba en lo cierto Tolomeo y se equivocó Copérnico? ¿Será que arranca de los planetas la fuerza cósmica, que mantiene al Sol confinado entre ellos, o será al revés, que esa energía parte del Sol y mantiene el equilibrio del sistema, como demostró el filósofo y matemático de Thorn?

A. RÍOS MOSQUERA

Registrador de la Propiedad.

TEMAS DE INMATRICULACION (*)

Especialidades de la inmatriculación

SUMARIO:

III.—Especialidades por razón del negocio jurídico.

- a) *Negocios jurídicos entre vivos.*
 - Compraventa normal y con pacto de retro.
 - Derecho de retracto.
 - Compraventas especiales (en procedimiento de apremio).
 - Permuta.
 - Adjudicaciones en pago y para pago de deudas.
 - Donaciones.
 - Aportación a sociedad y adjudicación a su disolución.
 - División de cosa común.
- b) *Traslaciones de dominio por actos mortis causa.*
 - El derecho hereditario ¿es inmatriculable?
 - Herencia testada e intestada.
 - Adjudicaciones a albaceas.
 - Usufructos viudales.
 - Fideicomisos puros y condicionales.
- c) *Otros negocios jurídicos inmatriculables.*
 - Donaciones por razón de matrimonio.
 - Aportaciones de los cónyuges al matrimonio.
 - Heredamientos catalanes.

IV.—Las anotaciones preventivas en la inmatriculación.

Clasificación de los defectos a efectos de inmatriculación.

III.—ESPECIALIDADES DE LA INMATRICULACIÓN POR RAZÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO.

a) En visión rápida, puesto que a los efectos inmatriculatorios no precisa hacer resaltar sino los rasgos característicos de cada

(*) Véanse los números 219, 223, 224 y 226 de esta REVISTA.

AL LECTOR.—Redactados estos temas de inmatriculación antes de la publicación del nuevo Reglamento Hipotecario, preferimos conservar íntegro el texto del trabajo, esto es, sin referencia al nuevo precepto legal, para dar al final una referencia crítica de las innovaciones que en punto a inmatriculación contiene aquél.

negocio jurídico en cuanto condicionen la inmatriculación, haremos una breve reseña de aquellos que pueden ser inmatriculados.

En primer lugar, hay que considerar el grupo de traslaciones del dominio por negocios jurídicos entre vivos.

De ellos, la compraventa normal, que en su mayor parte constituye la base de los contratos inmatriculables, no ofrece en realidad especialidad alguna. Únicamente la venta con pacto de retro, que cupo dudarse si podía motivar asiento de inmatriculación, ofrece la particularidad de ser inmatriculable aun cuando se consume con posterioridad a la inscripción. Así lo resolvió la resolución de 30 de noviembre de 1911, aplicable a una venta anterior a 1 de enero de 1909, fecha tope por aquel entonces.

Mayores dudas podría suscitar la posibilidad o no de registrar el derecho de retracto que se reserva el vendedor. Si estimamos que ello es una modalidad del contrato y no una participación del dominio reservada por el vendedor, trátase en realidad de la constitución de un derecho real (el de retracto, que dimana de la voluntad del adquirente), y por ello, y no con el carácter de mención, expresamente prohibidas hoy, debe hacerse constar en el registro.

En el grupo de compraventas especiales, las enajenaciones en rebeldía de un deudor—procedimiento de apremio por débitos a la Hacienda y judicial dimanante de juicio ejecutivo—ofrecen la característica de que no siempre es posible la justificación del derecho del transferente—el deudor apremiado—. Realmente debe exigirse la presentación de título del dominio al apremiado; pero sin contar con la natural resistencia de éste en gran mayoría de casos, el defecto estriba en la falta de titulación anterior. En estos casos la inmatriculación ha de lograrse bien por el expediente de dominio instado de oficio también en rebeldía del deudor, por no haberse presentado los títulos de dominio correspondientes, o bien recurriendo al acta de notoriedad complementaria de la escritura pública de transmisión.

La permuta no ofrece en realidad característica alguna, excepción hecha de la posibilidad de que, de realizarse a cambio de otro inmueble, éste no sea o no se quiera sea objeto de inmatriculación o inscripción. No hay precepto alguno que impida la inmatriculación solicitada por sólo uno de los adquirentes sin la del otro.

Las adjudicaciones en pago verificadas por escritura pública,

generalmente en pago de créditos hipotecarios, ofrecen sólo de particular, a efectos de inmatriculación, que en realidad esta modalidad sólo se puede dar en registros destruidos en los que no se pidió la previa reinscripción, ya que de otro modo la existencia de una hipoteca inscrita demuestra cumplidamente que no precisaba la inmatriculación por constar ya la finca inscrita.

Las adjudicaciones para pago de deudas hechas en herencia, concurso o quiebra, mediante documento notarial, también se rigen por la regla general, y, en el caso de herencia, el título de adquisición que hay que justificar es el del causante, ya que los herederos no son los verdaderos transferentes por entenderse que la finca pasa directamente del causante al adjudicatario, y así lo resolvió la resolución de 9 de febrero de 1887.

La adjudicación de bienes en juicio ejecutivo en virtud de auto judicial, en el caso del artículo 1.508 de la ley de Enjuiciamiento Civil, puede motivar inmatriculación si la finca, como es lógico, no consta previamente registrada. Así, el título inscribible, acorde con la resolución de 19 de julio de 1873, será el testimonio judicial correspondiente; pero su carácter de judicial no le exime de la necesidad de que conste fehacientemente el título de adquisición del transferente o ejecutado.

Ancho campo también ofrecen a la inmatriculación las donaciones, y no empece el que éstas no sean puras, sino condicionales o con reserva de usufructo, para que la inmatriculación pueda tener lugar. Únicamente cuando el transferente adquiere algún derecho (hipoteca en garantía de una pensión que se establezca o usufructos sucesivos a favor de dos cónyuges donantes) cabe discutir si tales derechos son o no inmatriculables. Desde luego la regla a aplicar será: que si el derecho concedido a los donantes dimana de la voluntad del donatario y no de una reserva del donante, y por lo tanto hay transmisión, el derecho podrá inscribirse. De otra forma, no, ya que las menciones están expresamente prohibidas.

Como negocios jurídicos dimanantes de la legislación mercantil, la constitución y disolución de sociedad cuando de ella se derivan transmisiones de inmuebles por aportación a la sociedad o adjudicación en pago del haber social, son dignas de ser estudiadas; pero en realidad sigue las reglas normales expuestas.

Respecto a la cesación de la proindivisión o comunidad de bie-

nes, cualquiera que sea su naturaleza declarativa o atributiva, según doctrina de la resolución de 5 de octubre de 1921, se aproxima a la venta o a la permuta. No parece, pues, que haya especial obstáculo para la inmatriculación de fincas a virtud de división material de bienes pertenecientes proindiviso a varias personas. Únicamente podría dudarse, en forma más aparente que real, sobre cuál sea el título del transferente que hay que justificar. Mas si se tiene en cuenta que en la división de cosa común parece, acorde con la doctrina citada, que los bienes pasan de los condóminos al adjudicatario, es lógico llegar a la conclusión de que habrá de justificarse fehacientemente el título de adquisición de los repetidos condueños.

b) Un segundo grupo hemos de considerar: las traslaciones de dominio por actos *mortis causa*. Y la primera dificultad a resolver es la de si en la actualidad el derecho hereditario puede ser objeto de inmatriculación.

El artículo 14 de la ley reformada impide practicar inscripción y por tanto asiento de inmatriculación del derecho hereditario cuando no se haga especial adjudicación a los herederos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos. Sólo podrá practicarse una anotación preventiva que no ofrece duda cuando los bienes ya constan inscritos. Pero ¿puede practicarse esta anotación, que sustituirá al asiento de inmatriculación no con el carácter de anotación de suspensión por plazo de sesenta días, sino como una anotación preventiva normal, caducable a los cuatro años de su fecha, acorde con el artículo 86 de la ley reformada? Opinamos que no. Y la razón es que la falta de previa inscripción constituye un defecto tal, que ni aun con la promesa de que el asiento que se practica sustituye al de inmatriculación puede evitar que tenga carácter de anotación por defecto, caducable a los sesenta días.

En compensación, el párrafo antepenúltimo del artículo 14 de la ley Hipotecaria plantea la duda de si podrá inmatricularse una finca a favor del heredero único, sea o no legitimario, cuando no exista ningún otro legitimario ni persona autorizada, según el título sucesorio, para otorgar la partición de la herencia. En realidad, el caso puede estimarse comprendido en el artículo 16 de la ley Hipotecaria actual, ya que el título de la sucesión heredita-

ría sería el testamento^{*} o la declaración judicial de heredero *ab-intestato*. Pero además de las certificaciones de defunción y últimas voluntades precisaría presentar, acompañando a la instancia, los documentos que justificaren de modo auténtico la inclusión en la sucesión de los bienes que se trataban de inscribir, y estos documentos serían al propio tiempo los justificativos de modo fehaciente del título de adquisición del causante.

Cuando se tratare de inscribir bienes y adjudicaciones concretas, el párrafo quinto del artículo 14 de la ley es concluyente: Deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, y la escritura o la sentencia precisan además la justificación del dominio del causante.

No hemos de detenernos en las características de la inmatriculación a virtud de herencia testada o intestada, ni la a favor de los legatarios de bienes inmuebles, o en el caso de existir legatarios con derecho a anotación, puesto que sus características son las normales, aparte de la lógica justificación del título de adquisición por el causante.

En cambio, sí puede ofrecer dificultad la solicitud de inmatriculación a favor de los albaceas cuando a éstos se adjudiquen los bienes de la herencia faltos de la previa inscripción. El párrafo cuarto del artículo 20 expresamente manifiesta: «No será necesaria la inscripción a favor de tales albaceas», pero sí ante una falta de prohibición expresa cabe debatirse en la duda de si pueden o no inmatricularse. Desde luego, cuando los bienes de la herencia han de tener un fin determinado, previamente regulado de modo minucioso por el causante, en realidad lo lógico sería inmatricular a favor de éste, y de la inscripción que se practicare derivarían las de los respectivos adjudicatarios, acorde con los fines propuestos y sin la previa e intermediaria inscripción a favor de los albaceas. Pero a veces el albacea es un verdadero adjudicatario, y así se hace constar expresamente en las cláusulas pertinentes del testamento, y entonces no cabe negarse a la inscripción de esta verdadera adjudicación de carácter real que por las reglas de toda adjudicación debe regirse. La diferencia estribará en que en el primer caso habrá que inmatricular el título de adquisición a favor del causante (compra, herencia, permuta, etc.), y en el segundo, el

título de la adjudicación sería el que causara el asiento pertinente.

Dado el carácter de derecho real que el usufructo tiene y la necesidad de la previa inscripción del dominio para que pueda aquél registrarse, parece que los usufructos viudales, establecidos por el Código civil y las legislaciones forales, no pueden motivar asiento de inmatriculación *per se*.

En cuanto a los fideicomisos, la desaparición del artículo 14 de la antigua ley Hipotecaria, que ordenaba la inscripción de los fideicomisos a nombre de los fideicomisarios, parece llevar como primer efecto la permisión de la inscripción a favor del fiduciario. Este es el caso del fideicomiso condicional, estudiado por nosotros en REVISTA CRÍTICA, ante el Derecho positivo español y ante la jurisprudencia. En estos fideicomisos se está en el caso del artículo 72 del Reglamento hipotecario, y el derecho del primer heredero usufructuario es inscribible y, a nuestro parecer, inmatriculable, ya que el usufructo conferido implica además una obligación de transmitir. Respecto a los herederos fideicomisarios condicionales, instituidos en segundo lugar, pueden inscribir su derecho condicional y motivar inmatriculación. Cuando estos herederos no sean conocidos por no haber nacido, habrá que esperar que se produzca este hecho para practicar el asiento oportuno. Si los herederos instituidos, para cuando muera el usufructuario (*post mortem alterius*), premueren a aquél no transmiten derecho alguno, según la sentencia de 17 de marzo de 1934.

c) Para completar el cuadro de los negocios jurídicos en su relación con la inmatriculación haremos somera cita, en primer lugar, de las donaciones por razón de matrimonio; en segundo lugar, de las aportaciones por los cónyuges al matrimonio proyectado, según que se establezcan los sistemas de separación de bienes, comunidad o de sociedad legal de gananciales, y en tercer lugar traeremos a presente los heredamientos catalanes.

No ofrecen estas modalidades jurídicas, causantes en su caso de asientos de inmatriculación, característica alguna que les aparte de las reglas generales.

IV.—LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN LA INMATRICULACIÓN.

Solicitado un asiento de inmatriculación y presentado el título oportuno, entra en juego el principio de rogación, que pone en mo-

vimiento toda la máquina registral, especialmente la calificación, y como es natural todos los principios del Derecho inmobiliario, especialmente el de legalidad, que Dorta Duque enuncia de esta forma: «Sólo podrán inscribirse o anotarse en el Registro de la Propiedad aquellos títulos que reúnan los requisitos formales e intrínsecos de acuerdo con la legislación, lo que hará presumir la autenticidad, certeza y legalidad de los actos debidamente inscritos o anotados en sus libros y de sus mismos asientos, en tanto no se pruebe lo contrario, y nunca respecto de terceros de buena fe que tengan inscrito su derecho, salvo que en los mismos asientos aparezca la causa de su ineficacia.»

Al examinar el Registrador el título inmatriculable, y desde luego comprendiéndose en los defectos la doble modalidad de subsanables e insubsanables, puede atribuirle al título tres grupos perfectamente definidos de defectos:

Primer grupo.—El título adolece de un defecto insubsanable, independientemente de la previa o no previa inscripción (falta de capacidad del transmitente, nulidad del título, etc.). Procede denegar.

El título adolece de un defecto subsanable, que no tiene relación alguna con los requisitos esenciales de la inmatriculación (falta de un poder o de otro documento complementario cualquiera, etcétera). Procede suspender la inscripción pretendida, extendiendo en su lugar anotación de suspensión por plazo legal.

Segundo grupo.—El título que se pretende inmatricular no se acredita sea suscribible, con arreglo al artículo 205. Es el caso del párrafo segundo del artículo 20 de la ley: «Los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 de la misma ley. No ha faltado quien, agarrándose a las palabras de la ley de 1944, «cuando en los documentos presentados no se expresaren las circunstancias esenciales de la adquisición anterior», ha pretendido afirmar que bastaba para la inmatriculación expresar dichas circunstancias aun por la mera afirmación de los interesados, llegando a la absurda consecuencia de que la ley de 1944 no había modificado la legislación anterior a este respecto. Sin embargo, la redacción dada hoy a la ley es suficientemente elocuente para llegar a la conclusión de que la mera y única afirmación del título anterior

no acompañada de una prueba fehaciente debe motivar anotación de suspensión.

Tercer grupo.—El párrafo segundo del artículo 20 afirma que los Registradores denegarán la inscripción solicitada en el caso de resultar inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen.

Pero puede ocurrir que sin aparecer de modo claro una finca que de modo categórico se afirme que es la que se pretende inmatricular, ofrezca características tales que quepa dudar si es o no la misma. En este caso la resolución de 26 de marzo de 1927 autoriza para extender una anotación de suspensión hasta que se aclare si es o no la misma finca.

Como nota curiosa hemos de reseñar un caso vivido por nosotros en la práctica: un título inmatriculable, en el que el transferente manifiesta haber adquirido la finca por herencia de sus padres. Practicado el examen del Registro, se encontró que la finca constaba inscrita con descripción casi idéntica a la del documento, pero a virtud de otro título adquisitivo. Este título equivocado de la adquisición ¿cerraba el paso a la inscripción del documento? A los pocos días el interesado presentaba nueva escritura aclaratoria, en la que manifestaba que por padecer ataques de amnesia no recordó exactamente en el momento del otorgamiento el título de adquisición, produciéndose la confusión dicha.

ANTONIO VENTURA-TRAVERSET Y GONZÁLEZ

Registrador de la Propiedad.

El crédito agrícola en España

A mi padre, con todo cariño.

SUMARIO

I.—PARTE DOGMÁTICA.

1.—*El crédito, subjetiva y objetivamente considerado.*

2.—*Concepto del crédito agrícola.*

3.—*Crédito agrícola y crédito territorial.*

- | | | | |
|--|---|----|---|
| 4.— <i>Condiciones del crédito agrícola</i> | { | a) | Garantía personal. |
| | | b) | Localización |
| | | c) | Tasa baja del interés. |
| | | d) | Plazo suficiente. |
| | | e) | Buena armonía entre propietarios y arrendatarios. |
| | | f) | Procedimiento ejecutivo rápido y eficaz. |
| 5.— <i>Factores que intervienen en la relación crediticia.</i> | { | a) | Prestamista. |
| | | b) | Prestatario. |
| | | c) | Garantía. |
| | | d) | Fin u objeto remoto. |

INTRODUCCION

Hoy—como a principios de siglo—vuelve a estar sobre el tapete de la actualidad jurídica el crédito agrícola.

Tan necesitado anda el agro español de riegos que conviertan en terrenos productivos sus áridos páramos y tan necesitado está en la actualidad de vivificadora lluvia como de raudales de dinero.

La agricultura española tiene hambre y sed de crédito fácil y asequible. El crédito agrícola contribuye directamente a la prosperidad de la producción agrícola, y por ende, de la Economía nacional; siendo esto así, no es de extrañar el interés puesto por nuestras Cortes en la elaboración de la Ley de 17 de julio del pasado año, verdadero y gigantesco avance en la regulación del crédito agrícola.

Esta Ley—si de ella hace uso el agricultor en vez de confiar en

las leyes meteorológicas, siempre contingentes—pudiera ser la verdadera solución de los males que aquejan a la agricultura y a la Economía españolas.

Considerando, pues, de plena actualidad el asunto, vamos a hablar en este artículo del crédito agrícola en nuestro país; tratando, en su primera parte, de las nociones y supuestos generales del crédito agrícola, y en la segunda, de su desarrollo histórico y organización.

I.—PARTE TEORICA

1.—EL CRÉDITO SUBJETIVO Y OBJETIVAMENTE CONSIDERADO.

Dentro del crédito se pueden distinguir dos aspectos: subjetivo y objetivo. El crédito subjetivo se apoya en las cualidades morales del prestatario en la confianza que pone el acreedor de no ser defraudado; se basa, pues, en una garantía puramente personal, en la solvencia del prestatario, solvencia que aunque no exista de momento, pueda llegar a existir en base a la buena fe y a la moralidad del prestatario.

Resulta, pues, que el crédito económico, en su aspecto subjetivo, consiste en la confianza que se apoya en garantía (1).

Desde el punto de vista objetivo, podemos definir el crédito como «la relación económica que se encuentra perfecta mediante la correspondencia de un bien futuro por un bien presente».

Este momento de perfección es lo que caracteriza al crédito objetivo, como es la garantía lo que determina al subjetivo. Si hubiera que esperar para el perfeccionamiento de la relación a que el bien futuro se convirtiese en presente, ya no existiría crédito: existe, por el contrario, aunque a la postre resulte fallida la esperanza de convertir la promesa en realidad.

2.—CONCEPTO DEL CRÉDITO AGRÍCOLA.

De la unión de las palabras «crédito» (del latín *credere*: creer, confiar) y «agrícola» (de *ager, agri*: campo, y *colere*: cultivar), podemos formar esta sencilla definición, en la que quedan englobados los dos aspectos, subjetivo y objetivo, del crédito:

(1) L. Redonet: *Crédito agrícola: historia, bases y organización*. Madrid, 1924.

«Crédito agrícola es la relación jurídica basada en la confianza puesta en el agricultor y en la garantía del producto de la tierra.»

También es buena la definición de Redonet (1): «La forma del crédito que se consagra al mejoramiento de la agricultura, basado en el cultivo y producto de la tierra.»

S. Moret, en la ponencia que presentó en 30-III-1897 a la Comisión para el establecimiento en España del crédito agrícola, lo define como «El anticipo hecho al labrador prestatario, terrateniente o ganadero, para continuar, desarrollar o mejorar sus explotaciones agrícolas y para cuya seguridad se dan garantías que no tienen carácter hipotecario.»

Danvila, en el proyecto del Código rural presentado al Congreso en abril de 1876, dice: «Crédito agrícola se llama al procedimiento que procura fondos al agricultor, colono a aparcerero, y al ganadero, para el desarrollo de sus negocios, con su garantía personal o la de sus bienes muebles.»

3.—CRÉDITO AGRÍCOLA Y CRÉDITO TERRITORIAL.

Dentro del crédito destinado a la agricultura, cabe distinguir el crédito agrícola propiamente dicho del crédito territorial; el primero se basa en el valor del cultivo y producto de la tierra (por eso se le denomina también crédito agrícola cultural); el segundo, en el valor de la tierra (2).

El crédito agrícola viene respaldado por garantía personal o pignoraticia; el territorial, por garantía hipotecaria.

Esta distinción queda claramente señalada en este párrafo de la exposición de motivos del Real decreto de 17 de enero de 1881: «... el crédito agrícola es, por su naturaleza, diferente del crédito territorial.

»Este significa la emancipación de la propiedad inmueble por

(1) *Ibíd.*, pág. 16.

(2) Roca Sastre, en *Instituciones de Derecho Hipotecario*, III, 562, define el crédito territorial como la confianza de reintegro de un capital prestado, basada en la seguridad que proporciona la afección de valor en cambio de una cosa inmueble a la efectividad de aquel reintegro. Es la tierra, principalmente en su valor en venta, la que inspira aquella confianza o seguridad, constituyendo el crédito territorial la base de operaciones prestaticias.

medio de su movilización, realizada gracias al enlace del suelo y del dinero, cuya base es la garantía hipotecaria; mientras el crédito agrícola, cuya base es la garantía personal o la mobiliaria del cultivador debiera ser el complemento del crédito territorial, pues tiene por objeto procurar al pequeño propietario, al arrendatario o enfiteuta, y aun al mero jornalero, que ofrecen pocas más garantías que su moralidad, los auxilios que no pueden proporcionarles las instituciones fundadas sobre el crédito hipotecario.»

Y en la exposición del Real decreto de 19 de octubre de 1923 se nos dice: «El objeto del crédito agrícola no debe ser otro que prestar auxilio al pequeño y mediano labrador, con el fin principal de que puedan progresar sus explotaciones agrícolas, poniéndose a la altura que exigen los modernos adelantos en el cultivo y atender a la contingencia de malas cosechas, finalidad que resultaría desvirtuada si el auxilio se destinase, como en el proyecto se propone, a servicios más propios del crédito territorial, industrial o mercantil.» ¿Cómo deslindar los campos propios de uno y otro crédito? Por el sujeto, por el objeto y por las modalidades del crédito.

a) El sujeto pasivo del crédito territorial es generalmente propietario de la finca hipotecada en garantía; el del crédito agrícola suele ser el modesto agricultor, el arrendatario o enfiteuta y aun el simple jornalero.

b) El objeto o causa por el cual se constituye la garantía territorial suele ser de mayor valor y duración que el objeto determinante de la garantía agrícola; así se da garantía territorial para los préstamos destinados a mejoras permanentes, obras de riego, roturaciones, parcelaciones, construcción de edificios, etc.; y garantía agrícola para los préstamos destinados a cultivo, recolección, talas en el arbolado, adquisición de semillas, máquinas y aperos de labor.

c) El crédito territorial se distingue también del agrícola por las modalidades de la relación crediticia; en aquél, los préstamos se hacen a largo plazo y a interés bajo; en éste, el plazo de vencimiento es corto (generalmente, de un año o año y medio), y de ahí resulta que el interés tiene que ser más elevado.

También se pueden diferenciar por las formas de garantía; del crédito agrícola son peculiares la personal y la prendaria, en tanto que del crédito territorial lo es la garantía hipotecaria.

«Manifestación típica del crédito territorial es la hipoteca, o sea

el derecho de realización del valor en cambio de una cosa inmueble al servicio de la garantía del cumplimiento de una obligación. Hipoteca y crédito territorial son dos conceptos esencialmente unidos, de modo que siempre que se hable de fomentar y fortalecer el crédito territorial, se piensa en un perfeccionamiento de la figura jurídica hipoteca. Una buena organización del crédito territorial presupone la necesidad de un ordenamiento perfecto del instituto hipotecario, debido a que éste produce la seguridad más firme del reintegro de los capitales prestados.»

4.—CONDICIONES DEL CRÉDITO AGRÍCOLA.

a) *Garantía personal.*

El crédito agrícola es esencialmente personal; los elementos de producción agrícola (tierra, semillas, abonos y útiles de labor) deben ser empleados por o al servicio del sujeto del crédito, y si éste se cruza de brazos o no trabaja debidamente, queda fallido el fundamento primario del crédito, pues siempre serán la buena fe, la probidad, la inteligencia, el espíritu de orden, la laboriosidad y la economía del labrador la verdadera base del crédito agrícola; nunca dejará de predominar en éste el elemento subjetivo o personal por la influencia decisiva que supone la personalidad sobre cuantos objetos materiales, y sea en la forma que sea (prenda, hipoteca, depósito, etc.) puedan adherirse a la garantía.

La luminosa exposición de motivos del Real decreto de 17 de enero de 1881 nos dice acerca de la garantía personal: «En todo tiempo ha preocupado a los Gobiernos y a los estadistas el problema de suministrar al agricultor el capital que necesita para la explotación de su finca, con las dos condiciones fundamentales de préstamo en el plazo y en el interés, tomando como base cosa tan contingente como es la garantía de las cosechas y tan pobre como el valor de los aperos en lo material; *pero fundándose principalmente en la garantía moral de la honradez del trabajador.*»

Y más adelante nos habla de las trabas que se presentan a esta clase de garantía: «Las dificultades que en casi todos los países ha ofrecido el establecimiento y desarrollo del crédito territorial crecen extraordinariamente cuando se trata del crédito agrícola y son casi insuperables cuando se aprecia el grado de cultura de la población

rural española. Buscar por principal garantía la moralidad del cultivador y la cosecha de la cual depende su subsistencia y la de su familia; equiparar el crédito del labrador al del comerciante o del industrial, que pone de manifiesto en cada momento el capital que constituye su industria o su comercio; difundir por el campo la noción del crédito, que es la confianza; procurar que se acepten y coadyuvar a su perfecto desarrollo será siempre una verdadera dificultad, un problema que no aciertan a resolver hasta hoy los estadistas y escritores, por muy laudables que sean sus esfuerzos y por patrióticos que resulten sus consejos.»

b) *Localización.*

El crédito agrícola ha de ser asequible a los que de él intenten servirse. Dada la poca instrucción en materia de crédito, el labrador que lo necesite y no haya en su pueblo establecimiento bancario, no se preocupará de ir a buscarlo a la vecina capital, sino que acudirá por regla general al primer prestamista que se le presente, con lo cual ya le tenemos envuelto en las garras de la usura.

Esto se evita con la propagación de las entidades bancarias locales, cuantas más mejor; si se pudiesen establecer en cada Ayuntamiento habrá más garantía y facilidad para el agricultor que si se establecen en cada cabeza de partido judicial.

«El crédito agrícola ha de presentarse en el mismo punto en que la necesidad se sienta; alejarlo de este centro es tanto como suprimirlo, porque el que lo utiliza, el que recibe anticipado numerario o especie, siente resistencia casi invencible, en la mayor parte de los casos, a abandonar sus quehaceres y escasas haciendas, con pérdida de tiempo que le es menester para librar su subsistencia y la de los suyos, yendo a demandar lo que le cuesta rubor y causa encogimiento el pedir» (1).

Otro motivo para la localización del crédito lo encontramos en la fácil inspección que se puede ejercer sobre el prestatario tomando cuenta de cómo emplea el capital o la especie prestada y de qué manera emplea sus horas libres, si es derrochón o pendenciero, etc.

Con los datos que recoja tendrá la entidad prestamista elementos

(1) Del artículo de D. Trifino Gamazo en el número 609 de *La Liga Agraria*.

de juicio suficientes para resolver las peticiones de ampliación del préstamo o prórroga del plazo de vencimiento y para otorgar o denegar ulteriores solicitudes de préstamo que pretenda el interesado.

La opinión general, tanto de los técnicos como de los prácticos, se presenta como favorable a la localización del crédito; así, en los dictámenes de contestación al cuestionario anexo al Real decreto de 17 de enero de 1881 (1), la mayoría de las provincias se muestran partidarias del establecimiento de «Bancos provinciales con sucursales en las cabezas de partido».

c) *Tasa baja del interés.*

Por ser normalmente la agricultura menos remuneradora que la industria o el comercio, los capitales en ella empleados deberán producir intereses menos elevados que los que producen los colocados en otras ramas de la producción.

Un capital invertido en mejoras agrícolas produce normalmente el 5 por 100, luego no se deberá exigir un interés que rebase esta cifra; otra cosa sería colocarnos en el terreno del interés usurario.

La tasa del interés de los préstamos dedicados a la agricultura ha seguido una curva descendente. En la Edad Media era exorbitante, tanto en los préstamos a comerciantes como para los agricultores, lo que motivó el clamor unánime de economistas y moralistas; esto se fué mitigando conforme pasaban los tiempos y, sin embargo, en el siglo XIX, tanto en el extranjero como en España eran corrientes los préstamos con el 40 por 100 de interés anual, no bajando casi nunca del 10 por 100.

Las disposiciones legislativas corrieron en ayuda del prestatario, y así se han ido reduciendo los réditos al 6,5 y 4 por 100 anual, que es lo corriente en préstamos agrícolas en el siglo actual.

Veamos cómo explica Gide (2) el fenómeno del descenso del tanto por ciento del interés: «La baja del tanto por ciento del interés, ¿es probable? ¿Tiene un carácter permanente? ¿Hay que considerarla como una verdadera ley económica natural, semejante a la

(1) Cuya pregunta número 13 era: «Para establecer el crédito agrícola en España ¿será conveniente un Banco único? ¿Serán preferibles Bancos regionales o provinciales? ¿Será necesario establecer sucursales en las cabezas de los partidos judiciales y aun en otros pueblos?

(2) Charles Gide: *Curso de Economía Política*, 1912.

de la subida del valor de la tierra o de la baja de valor de la moneda a metálico? En realidad, la baja considerable del tanto del interés que desde hace treinta o cuarenta años lo ha hecho caer de 5 a 3 por 100, constituye uno de los fenómenos económicos más característicos de la segunda mitad del siglo XIX.» Con Gide podemos considerar como causas determinantes de la baja :

1.º La cada vez *mayor abundancia de capitales y de riqueza producida*, lo que da por resultado que los deudores controlen el interés en su beneficio.

2.º La *mayor seguridad en el reintegro de los préstamos*, pues la civilización y el progreso de la sociedad implican, de parte de los individuos y de los Estados, más fidelidad a sus compromisos, o medios de apremio más eficaces por parte de los acreedores.

3.º *Menor productividad de los capitales*, ya que sus provechos disminuirán : en la agricultura, a causa de la ley de rendimiento decreciente, y en la industria o los transportes, porque en éstos las posibilidades de empleo son limitadas ; por ejemplo, es incontestable que los ferrocarriles que aún puedan ser construídos en España, tendrán menor productividad que las grandes líneas por las cuales se ha empezado ; y

4.º *La justicia social y la solidaridad de los productores*. Hoy en día, la mayoría de los Gobiernos se hacen eco del movimiento de justicia social que anima a la opinión pública ; la sindicación y la mutualidad de los productores agrícolas es el mejor medio para combatir la elevación de réditos.

Gide se pregunta : ¿ Hay límite asignable a ese descenso ? ¿Cuál es la tasa por debajo de la cual el capitalista preferiría gastar su dinero o guardarlo, antes que prestarlo ? ¿ Será 1 por 100 ? ¿ Será 1 por 1.000 ? Nadie podrá decirlo. Bastiat dice que el interés puede descender por debajo de toda cantidad asignable, sin, no obstante, llegar nunca hasta cero, como esas curvas, conocidas en Matemáticas con el nombre de asíntotas, que pueden acercarse indefinidamente a una línea recta, sin llegar nunca a tocarla.

Gide no cree que se mantenga la baja de la tasa del interés ; considera que ahora estamos en un ciclo económico de baja, pero que puede llegar otro de elevación. « En realidad, lo repentino y lo considerable de la baja que en menos de una generación ha sufrido el interés del dinero, nos revela suficientemente que no se

trata aquí de esas curvas seculares que caracterizan los movimientos evolutivos, sino de una oscilación temporal y probablemente periódica. Hay un ritmo en la tasa del interés, como en otros fenómenos económicos» (1).

Disiento de esta opinión; la baja del interés del dinero es un fenómeno históricoeconómico paralelo a la evolución y progreso de la sociedad humana. Sin acudir a teorías extremistas, podemos afirmar que una nación informada de espíritu cristiano, un pueblo que tenga conciencia de caridad cristiana, no puede consentir jamás una elevación abusiva de los intereses crediticios (2).

d) *Plazo suficiente.*

Leone Wollemborg afirma que el crédito se debe sujetar a la dura necesidad de la reproducción del capital en su industria, y que la circulación del dinero empleado en la agricultura es demasiado lenta para que basten los términos ordinarios del crédito personal (3), pues «ocurre en el cultivo y operaciones en que se consagra el crédito agrícola, que son lentos por naturaleza. Si se contrae el crédito para la compra de abonos, que será lo más general, aun suponiendo que el fruto de dichos abonos, su resultado beneficioso traducido en el aumento de la cosecha, se recogiese íntegro en el primer año, cosa que no ocurre, evidente resulta que el capitalista acreedor tiene que esperar ese año para el reembolso de su adelanto. Si se trata ya de obtener capital para la compra de ganado de labor, o máquinas para la explotación agrícola, o para construir canalillos, ejecutar obras de desecación y edificar establos y dependencias, claro es que el plazo del crédito ha de ser aún más largo, pues no es posible que los menesteres indicados

(1) Ob. cit., pág. 661.

(2) El mismo Gide lo admite al decir: «Lo que acaso pueda traernos la baja progresiva del tanto por ciento del interés y acercarnos al crédito gratuito soñado por Proudhon—y que, en efecto, sería la forma más práctica del colectivismo, pues poco importa que el capital quede individualmente apropiado si cada cual pudiera usar de él casi gratuitamente—no será el juego de una ley natural, sino la acción razonada y perseverante de los hombres, ejerciéndose probablemente por la vía de las asociaciones de crédito mutuo.

(3) Leone Wollemborg: *L'ordinamento delle casse di prestiti*. Verona, 1884.

llenen su misión y amorticen y beneficien el capital de coste en un solo año» (1).

Los plazos de vencimiento suelen ser de dieciocho meses para los préstamos con garantía personal; de tres años, para los de garantía pignoratícia, y de veinte años en adelante, para los hipotecarios (2).

e) *Buena armonía entre propietarios y arrendatarios.*

Se acusa a nuestro crédito agrícola de romper la armonía de relaciones necesaria entre propietarios y colonos o arrendatarios; cierto es que los arrendamientos a corto plazo se oponen al desarrollo y normal funcionamiento del crédito agrícola, pero—como apunta L. Redonet—¿llegaría al extremo que se teme la tirantez de relaciones entre el dueño y el arrendatario? ¿Tanto se oponen los intereses de unos y otros en materia de crédito agrícola? No los creo irreconciliables; porque si bien el derecho del acreedor en el crédito agrícola limitaría el exageradísimo del propietario, todo lo exagerado sale fuera de las fronteras de la justicia, y en lo justo está la verdadera armonía; por lo que la reducción del privilegio dominical a sus verdaderos límites no produciría sino muy pasajero y superficial trastorno en las relaciones jurídicas de unos y otros interesados. Y no me parece atrevido afirmar que, en definitiva, son comunes los intereses que parecían encontrados. Al propietario poco puede lastimarle que se le prive de lo que en realidad no necesita para afianzamiento de su derecho, y, en cambio,

(1) Luis Redonet: ob. cit., pág. 48.

(2) La exposición de motivos de la ley Hipotecaria del 61 explica magistralmente la necesidad del plazo largo para los préstamos con garantía hipotecaria: «Los que toman préstamos sobre su propiedad no suelen hacerlo para empresas mercantiles, sino o para salir de una situación apremiante o para mejorar la misma propiedad con capitales que sólo lentamente, y en una larga serie de años y con grandes esfuerzos, produce la finca mejorada, la cual, entretanto, tiene que sostener los gastos de la conservación o del cultivo y el pago de los intereses del capital anticipado. De aquí es que los propietarios, al tomar dinero a préstamo hipotecario para mejorar sus fincas, lo hacen a los plazos más largos posible; de aquí que la razón aconseja la amortización lenta y sucesiva de los capitales tomados a préstamo para empresas agrícolas de alguna importancia y que éste sea el sistema seguido en los países en que más se ha extendido y favorecido el crédito territorial.»

encuentra en el uso del crédito agrícola por parte de sus arrendatarios la ventaja grandísima de que no sufre, antes gana, su propiedad, que es donde radica su verdadero interés, lo que le conviene bastante más que preocuparse sólo del cobro de la renta.

En el proyecto de Ley sobre crédito agrícola del ministro de Fomento D. Eugenio Montero Ríos, presentado a las Cortes en el año 1886, se busca una fórmula para solucionar este problema; dice el artículo 26: «Gozan de privilegio especial sobre los frutos pendientes y cogidos, cosechas, plantíos, arbolados y corta de leñas, en el siguiente orden:

»1.º El Estado, la provincia y el municipio, por el importe de la última anualidad de los impuestos que afectan a dichos bienes.

»2.º El asegurador, por la anualidad en que se hubiere producido la cosecha asegurada, cuando el seguro es a prima fija, o por el dividendo correspondiente siendo mutuo, y por los dos últimos premios o dividendos, si el segundo versase sobre arbolados o plantaciones de vida mayor que las ordinarias cosechas.

»3.º El almacén general de depósito, sobre los frutos en él depositados, por los gastos de transporte que hubiese abonado y por los de almacenaje y conservación de los frutos.

»4.º El señor director, por las dos últimas rentas en descubierto y la siguiente.

»5.º Los acreedores, por semillas y gastos de cultivo y recolección sobre los frutos de la cosecha a que se refieren.

»6.º El arrendador, por las dos últimas rentas y la corriente, indemnización de daños causados en la finca por el colono y reparos a que se hubiese obligado éste.

»7.º Los acreedores prendarios sin desplazamiento, según el orden cronológico en que aparezcan insertos sus créditos en el registro (1).

»Artículo 27. Gozan de privilegio especial sobre los ganados, máquinas y aperos y demás muebles que tengan la consideración legal de inmuebles por destino, en el siguiente orden:

»1.º El Estado, la provincia y el municipio.

»2.º El asegurador, por las primas de los dos últimos años o por los dos últimos dividendos.

(1) Montero Ríos pretende que el registro del crédito agrícola se establezca en todos los Juzgados municipales.

»3.º El acreedor prendario común, sobre la cosa que tiene en su poder.

»4.º El dueño del ganado dado en aparcería, sobre los productos repartibles del mismo, por la parte que le corresponda.

»5.º El vendedor de ganado, máquinas, aperos y muebles que, aunque de colocación permanente en un edificio rural, pueden separarse de él sin deterioro, sobre estas mismas cosas, por el todo o parte de su precio no pagado.

»6.º Los acreedores prendarios sin desplazamiento, sobre las cosas que se hayan aceptado en prenda y con arreglo a la antigüedad de la fecha del registro de sus créditos.

»7.º El arrendador.»

Como observa Durand (1), la distinción entre las cosechas, etcétera y los bienes muebles, para determinar el orden de prelación de los privilegios, es muy jurídica. Tratándose de cosechas, el propietario es preferido al acreedor prendario; tratándose de muebles, aparece el propietario en último término.

La limitación del derecho dominical del arrendador, en todo caso, a la percepción de las dos últimas rentas vencidas y de la corriente, es también muy acertada, porque basta a garantizar el mencionado derecho y no mata el de los demás acreedores que sigan en el orden de preferencia señalado.

f) *Procedimiento ejecutivo rápido y eficaz.*

Para el cobro de los préstamos hechos a la agricultura debe seguirse un procedimiento que permita al acreedor la rápida realización de la garantía, a la par que le proteja lo mejor posible contra los fallidos que puedan sobrevenir.

Para el cobro, o reintegro de su crédito, dispone el acreedor de las siguientes causas legales:

1.º Transacción ante árbitros o amigables componedores (Ley de Enjuiciamiento civil (E. c.), artículo 827 (2)).

2.º Juicio declarativo de mayor o menor cuantía (E. c., 483 y 484).

(1) Luis Durand: *Le crédit agricole en France et à l'étranger*. París.

(2) C. C. = Código Civil. C. de C. = Código de Comercio. L. H. = Ley Hipotecaria, R. H. = Reglamento Hipotecario, L. = Ley, R. D. = Real Decreto, D. = Decreto.

3.º Juicio ejecutivo (artículo 126 de la Ley Hipotecaria (L. H.), 203 del Reglamento Hipotecario (R. H.) y título XV del libro II (Enjuiciamiento civil).

4.º Procedimiento judicial sumario (L. H., 129 a 135 ; R. H., artículo 202).

5.º Procedimiento ejecutivo extrajudicial (artículos 1.872 y 1.873 bis del Código civil (C. c.), 201 del R. H. y 129 de la L. H., después de la reforma última).

6.º Procedimiento de apremio administrativo (R. D. de 26 de agosto de 1900 y Ley de 1 de junio de 1911).

7.º Procedimiento marcado en el artículo 33 de la Ley de 2 de diciembre de 1872 (constitutiva del Banco Hipotecario).

8.º Procedimiento del artículo 197 del Código de Comercio.

¿Cuál de estos procedimientos de cobro será el más conveniente? Vamos a examinarlo :

1.º El juicio de amigables componedores se nos muestra peligroso y carente de eficacia. Los administradores del Banco de Segovia (*in illo tempore* famoso por sus operaciones de crédito agrícola), en la Memoria correspondiente al año social 1899-1900, nos aleccionan de que «siendo cada día más difícil el cobro de los créditos que van quedando por realizar, y *habiendo agotado ya todos los medios amistosos y oficiosos para ello*, habrá que acudir definitivamente a los procedimientos judiciales, medio, en verdad, muy sensible por los gastos e inconvenientes que ofrece, lo mismo para los deudores que para este establecimiento».

2.º El juicio declarativo es apropiado para solucionar las cuestiones que—en virtud de la libertad de contratación marcada por el artículo 1.255 del C. c.—se suscitan en relaciones crediticias entre particulares.

3.º El juicio ejecutivo es útil y conveniente para el crédito agrícola (1); pero si se trata de crédito territorial o hipotecario, el procedimiento a seguir debe ser el judicial sumario o el ejecutivo extrajudicial (4.º y 5.º). Respecto al primero, el artículo 129 de la Ley Hipotecaria ordena sea ejercitado conforme a las normas

(1) En el artículo 39 del proyecto del Sr. Montero Ríos se propone que el Juez competente para la ejecución sea el municipal, si la cantidad exigible no excede de 1.500 pesetas, y el de primera instancia, si de dicha cantidad pasa.

del artículo 131 de la Ley, «sin que ninguno de sus trámites pueda ser alterado por convenio entre las partes»; con Martínez Alcubilla (1), observamos que el artículo 129 «formula una prohibición cuyo alcance importa determinar, siquiera no deba asignársele otro significado distinto del que emana de sus propios términos. Es decir, que el procedimiento regulado por el artículo 131 no puede ser alterado por convenio alguno, lo cual no significa ni que se prohíba al acreedor el ejercicio de la acción ordinaria o de la acción ejecutiva con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento civil, ni que se condene el pacto de que el acreedor pueda proceder por sí a la venta de la finca hipotecada, previa subasta ante Notario, y a hacerse pago con dicha finca, después de intentadas dos licitaciones y de cumplidas todas las solemnidades del artículo 1.872 del Código civil».

Así, pues, la acción hipotecaria podrá ser ejercitada por uno u otro procedimiento; ello viene confirmado explícitamente en el mismo artículo 129, después de reformado por la Ley de 30 de diciembre de 1944, pues en él se dice: «Además, en la escritura de constitución de la hipoteca podrá válidamente pactarse un procedimiento ejecutivo extrajudicial para hacer efectiva la acción hipotecaria, que será aplicable aun en el caso de que existan terceros. Reglamentariamente se fijarán los trámites a que deberá ajustarse el procedimiento» (2). Sin embargo, el procedimiento ejecutivo extrajudicial es más adecuado para reclamar el cumplimiento de las obligaciones del contrato de prenda agrícola.

6.º Cuando el reintegro del crédito sea pretendido por el Estado como entidad prestamista, lo racional será que lo efectúe con arreglo al procedimiento de apremios administrativos, regulados

(1) *Diccionario de la Administración Española*, 6.ª ed., t. VIII, página, 679, núm. 80.

(2) Esto implica que se pretende reformar el artículo 201 del R. H. «Quizá sea el ideal perfeccionar todo lo posible el artículo 201 del vigente Reglamento Hipotecario para que deje de ser excepcional y se aplique más en la práctica, con manifiesto beneficio para la rapidez y eficacia del crédito territorial, pero velando al mismo tiempo para que los acreedores no abusen de la premura de los plazos estipulados y no verifiquen las subastas y adjudicaciones de las fincas hipotecadas con depreciación de éstas y con perjuicio de los deudores hipotecantes.» José María del Río, en *REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO*, núm. 193.

principalmente en el R. D. de 26 de agosto de 1900, «Instrucción para el servicio de recaudación de las contribuciones e impuestos del Estado y el procedimiento contra deudores a la Hacienda», y en la Ley de Administración y Contabilidad de 1 de junio de 1911.

7.º Un procedimiento peculiar es el que utiliza el Banco Hipotecario para el cobro de sus préstamos (1).

8.º Finalmente, tenemos el procedimiento del artículo 197 del Código de Comercio: «Las ventas a que se refiere el artículo anterior (efectos depositados en garantía prendaria) se harán en el depósito de la Compañía, sin necesidad de decreto judicial, en subasta pública anunciada previamente y con intervención de Corredor colegiado, donde lo hubiere, y en su defecto, de Notario.»

Esta forma de venta será aplicable a los «warrants» agrícolas, según el artículo 22 del R. D. de 22 de septiembre de 1917.

En un somero examen de nuestros Cuerpos legales, observamos que el R. D.-Ley de 24 de marzo de 1925, artículo 15, e), se inclina por el primer sistema al decir: «Serán funciones de la Comisión ejecutiva de la Junta Consultiva del Crédito Agrícola las siguientes: ... e) Transigir las cuestiones que se susciten con los prestatarios y someterlas a la resolución de árbitros o amigables componedores.»

Pero después las leyes se inclinan por el sistema de apremio administrativo; así, en el R. D. de 22 de marzo de 1929 (artículos 15 y 31) y en el D. de 13 de septiembre de 1934 (artículo 34). Pero, sobre todo, es de excepcional interés el D. de 18 de mayo de 1934, al determinar que (artículo 1.º): «El reintegro de los préstamos concedidos por el Servicio Nacional del Crédito Agrícola, cuando no se haya efectuado voluntariamente por los prestatarios al vencimiento de sus respectivas operaciones, se perseguirá por el procedimiento administrativo de apremio, con sujeción al presente Decreto y al Estatuto de Recaudación de la Hacienda Pública, en concepto este último de reglamentación supletoria de dicho servicio.»

Este Decreto de la República continúa subsistente, según se

(1) Ver el artículo 33 de la ley 2-D.-1872 (de creación de dicho Banco) y el artículo 91 del R. D. 12-Oc.-1875 (estatutos del mismo) y artículo 10 del R. D.-ley 4-Ag.-1928 (estatuto orgánico del Banco Hipotecario y de la Caja para el fomento de la pequeña propiedad).

desprende del artículo 5.º del D. de 6 de junio de 1938: «Para la recaudación de los débitos por vía ejecutiva, cuando éstos no hayan sido satisfechos voluntariamente, se seguirán las normas del Decreto de 18 de mayo de 1934, que regula el procedimiento de apremio...»

La reciente Ley de 18 de junio de 1946 nada dice sobre el particular; por lo tanto, para el reintegro de los préstamos destinados al crédito agrícola, sigue rigiendo el procedimiento de apremio administrativo.

5.—FACTORES QUE INTERVIENEN EN LA RELACIÓN CREDITICIA.

En la relación jurídica crediticia intervienen estos factores o elementos: un *sujeto activo*, concedente u otorgante del crédito (prestamista); un *sujeto pasivo*, para quien se otorga (prestatario), y el vínculo entre ambos u objeto de la relación (que es una contraprestación: el prestamista da su dinero, y el prestatario, su garantía); además, interviene un *objeto remoto* o *fin* de la relación, que es el que mueve la actuación de los otros factores (1).

a) *Prestamista.*

Puede ser prestamista: a), el Estado; b), las personas jurídicas; c), las personas físicas.

Los préstamos agrícolas hechos por el Estado son propios de los regímenes de Economía dirigida e intervencionista, en los cuales el Estado asume el papel de protector de las clases campesinas, pretendiendo liberarlas de las garras de la usura.

El préstamo hecho de particulares a particulares es el más corriente y aún lo ha sido más en la antigüedad; adopta muy variadas formas, en virtud del principio de libre contratación.

Pero la entidad prestamista típica para el crédito agrícola debe ser una persona jurídica (asociaciones, sindicatos, pósitos, Cajas rurales, etc.) que esté formada por los mismos prestatarios. ¿Cómo obtendrán éstos el capital necesario? Ello no será difícil cuando gocen de suficiente garantía; el mismo Estado prestará el capital a

(1) En efecto, la necesidad de crédito induce al sujeto a solicitarlo, y en el momento de su concesión queda establecida la relación jurídica, en la que el crédito no es sino *objeto próximo* o *medio* para conseguir el *fin* que se pretende.

la asociación, para que ésta lo distribuya entre sus asociados, o lo prestará un particular, o la Banca privada, o bien los mismos asociados mediante suscripción de acciones, con entregas parciales de un tanto por ciento de la suma pedida (1).

b) *Prestatario.*

Nada mejor, para saber quién y en qué casos puede ser prestatario, que un cuadro sinóptico representativo de la clasificación de los préstamos, mirando a los sujetos de la relación :

<i>Préstamos directos</i>	{ Del Estado a las asociaciones (o sindicatos). { Del Estado a los particulares. { De las asociaciones a las asociaciones. { De las asociaciones a los particulares. { De los particulares a los particulares.
<i>Inversos</i>	{ De las asociaciones al Estado (artículo 202 del Código de Comercio). { De los particulares al Estado. { De los particulares a las asociaciones.
<i>Mixtos</i>	{ Del Estado a las asociaciones para que éstas las distribuyan entre sus asociados. { De los particulares (ajenos a la asociación) a la misma para su distribución entre los asociados.
<i>Mutuos</i>	{ De los asociados a la asociación para que ésta los distribuya entre uno o varios miembros de la misma (2).

(1) Un buen sistema es el propuesto en el proyecto de ley federal para crédito agrícola en Estados Unidos, año 1915 (citado por Redonet), por el cual «se constituye un Consejo de Crédito Agrícola, compuesto de tres vocales, uno de los cuales (llamado Comisionado de crédito agrícola) preside, y no puede ser accionista ni empleado de ningún Banco, trust o institución financiera. Cualquier agrupación no menor de cinco personas (este reducido número favorece mucho la localización) puede constituir una Asociación Nacional de Crédito Agrícola dedicada a prestar con garantía de prenda agrícola. Toda asociación puede redactar como guste sus estatutos, que comunicará al Comisionado. Ha de tener un capital en acciones de 10.000 dólares como mínimo, pero cabe que el particular accionista pague sus acciones por entregas parciales del 10 por 100; nadie puede obtener dinero a préstamo sin ser socio propietario de una acción, por lo menos, que cubra el 5 por 100 de la suma pedida; pero se puede ingresar en la asociación al mismo tiempo que se solicita el préstamo y se entregue éste con las acciones suscritas; como garantía, aunque sólo hasta el reintegro, quedan pignorados el importe de una acción, más un 5 por 100 de lo adelantado.

(2) La forma típica de estas cooperativas de crédito son las Cajas «Raiffeisen».

Una faceta de esta clasificación podemos entrever en el artículo 1.º, número 7, de la Ley de Sindicatos agrícolas de 28 de enero de 1906: «Creación o fomento de institutos o combinaciones de crédito agrícola (personal, pignoratocio o hipotecario), bien sea directamente dentro de la misma Asociación, bien estableciendo o secundando Cajas, Bancos o Pósitos separados de ella, bien constituyéndose la Asociación en intermediaria entre tales establecimientos y los individuos de ella.»

c) *Garantía.*

Como garantías del crédito agrícola se pueden establecer: la personal, la prendaria o pignoraticia, la hipotecaria o la mixta de dos de ellas (1). La garantía personal (2) puede ser *mancomunada simple* (la existencia de la prestación se determina por partes ideales) o *mancomunada solidaria* (cada deudor debe dar íntegramente las cosas objeto de la obligación (artículo 1.137 del C. c.) (3). Esta, a su vez, se divide en *solidaria limitada* (en la que cada deudor responde sólo con los bienes aportados) e *ilimitada* (la responsabilidad se extiende a todo su patrimonio, artículo 1.911 del C. c.).

La garantía pignoraticia puede ser con o sin desplazamiento de la prenda. La prenda con desplazamiento es ineficaz para el crédito agrícola, pues como lo dado en prenda suelen ser las máquinas, frutos pendientes, semovientes, aperos, etc., del agricultor, si éstos pasasen a poder del acreedor, quedaría privado el deudor de los medios necesarios para el reintegro del préstamo.

Por eso, en el crédito agrícola se impone la prenda sin desplazamiento; que la garantía prendaria quede en manos del deudor, para que éste la pueda seguir usando, aunque conservándola debidamente, sin menoscabar su valor. El deudor entonces queda como

(1) Una modalidad de garantía prendaria sumamente interesante es la del seguro sobre la vida del que toma prestado, regulada en la ley francesa en 19-M.-1910.

(2) Entiéndase bien que no hablamos aquí de la *garantía subjetivamente personal* (de que se trató en el número 4 a), que está basada en las cualidades morales del prestatario, sino de las *garantía personal objetiva*, basada en la responsabilidad subsidiaria de una o más personas (fiadores).

(3) Véase Castán: *Derecho civil español, común y foral*. 6.ª ed., t. II, página 484.

depositario de la prenda ; el verdadero dueño, hasta el cumplimiento de la obligación, es el acreedor ; para ello se ha creado el «warrant» o resguardo de garantía prendaria, cuya cesión significa la traslación de dominio de la prenda.

En el caso de prenda sin desplazamiento, es conveniente la garantía personal subsidiaria o la inscripción del contrato en el Registro.

La garantía territorial o hipotecaria tropieza con dos grandes escollos: la *intitulación* y la *inmovilización de la propiedad inmueble*.

La falta de título es uno de los mayores males que afecta al crédito agrícola y, por ende, a la agricultura española : «Hoy, el 50 por 100 de la propiedad inmueble vive fuera de los Registros, muchas veces sin título fehaciente, sin orden ni concierto, amparada en el mero hecho de la posesión y en la buena fe.

»Es una enorme fuente de riqueza que vive muchas veces oculta a las miradas del Fisco, y en ningún caso puede acudir al crédito real, por estar fuera de la legalidad, teniendo que sucumbir bajo las garras del usurero. La mayor parte de los propietarios, los más humildes, los más urgidos, por tanto, del capital que pueden procurarse con el crédito, se hallan incapacitados para ello, con sus documentos privados o en posesión indiscutida e indiscutible, pero sin legalizar» (1).

¿Cómo remediar esta falta de titulación suficiente para el crédito?

«En España, a semejanza de algo que se hizo ya en Alemania, es necesario para fomentar el crédito agrícola :

»1.º Declarar obligatoria la inscripción de las fincas rústicas y urbanas en el Registro de la Propiedad.

»2.º Declarar obligatorio, bajo pena de nulidad, el documento público para los actos y contratos de transmisión y gravamen de los bienes inmuebles, como ya establece para la hipoteca el artículo 146 de la Ley Hipotecaria, y el 1.875 del Código civil.

»3.º Reducir los honorarios de Registradores, Notarios, Se-

(1) Del artículo «La tierra y el crédito», por José del Río Pérez, publicado el 9-E.-1942 en *El Liberal* y el 5-F. del mismo año en el *Boletín de la Asociación de Registradores de la Propiedad*.

cretarios judiciales, etc., en todas las operaciones de la pequeña propiedad que se practiquen.

»4.º Declarar exento de los impuestos de Derechos reales, Timbre y Utilidades el contrato de préstamo hipotecario, para proteger así el desarrollo de la agricultura» (1).

Para conseguir una titulación rápida, fácil y con pocos formalismos, propone Sancho Abarca (2) «... ordenar la titulación defectuosa o dar consistencia a los estados de hecho de la propiedad particular, mediante la fácil legalización de los mismos.

»Porque cualquiera de los sistemas francés, germánico o, su evolución, el australiano, no pueden evitar que por el temor al procedimiento o por miedo al precio, huya el propietario de inscribir por vez primera sus fincas o los nuevos tratos o derechos sobre ellas establecidos»; y más adelante aboga por esta solución: «Una vez inscrita la finca es indudable que por sus caracteres de publicidad, especialidad, legalidad, eficacia y tracto sucesivo, se halla el crédito con una garantía muy sólida. Para hacer la primera inscripción se opone el pago de derechos, que resulta excesivo por relación con el precio del fundo, por imposibilidad de desembolsarlo o por el trámite legal indispensable.

»El primero podría... salvarse con una disposición que concediese facultad de hacer en el Registro un asiento provisional y condicionado, sobre el que pudiese solicitarse el préstamo, con parte del cual hab'ase de abonar los derechos de Registro, eliminada toda multa y reducidos a la menor escala posible los gastos...

»El trámite indispensable para legalizar los estados posesorios es la inscripción posesoria; su procedimiento es sencillo; puede hacerse más: la certificación de la Alcaldía sobre la contribución, con un certificado ante el Juez municipal y dos vecinos solventes, acompañada de publicación sobre la posesión y títulos, bastaría para una inscripción, atendiendo también a la parvedad en los derechos municipales y judiciales.

»Esta es una de las muchas maneras de procurar el reconocimiento público de los derechos, que debe siempre responder al medio en que se ha de llevar a cabo. El exceso de formalismo y la carga

(1) Del mismo artículo.

(2) «Titulación y crédito agrícola», publicado el 2-A.-1930 en *La Nación*.

exagerada producen el fenómeno de la titulación actual en España.»

Pero — como observa Giménez Arnáu — el remedio es difícil; «para la obligatoriedad de la inscripción y para el abaratamiento de las operaciones hay obstáculos de hecho que—aun siendo muy optimistas—no permiten abrigar demasiadas ilusiones. El minifundismo del agro español, el escaso valor de las parcelas, los gravámenes fiscales (crecientes a medida que crecen las necesidades del Estado), la difícil y costosa elaboración de un Catastro fiel, son, hoy por hoy, obstáculo difícil de salvar» (1).

El segundo escollo del crédito territorial se puede salvar con la *movilización de la propiedad inmueble*.

Veamos cómo expone esta cuestión Roca Sastre (2): «Movilizar la propiedad territorial consiste en darle dinamismo activando su circulación, y, en último extremo, proporcionarle una transmisibilidad tan fácil como la de los valores mobiliarios.» Roca se muestra partidario no de la *movilización de la propiedad* en sí, sino de la *movilización del valor de la propiedad* (3). «La movilización del valor de la propiedad no es más que el crédito territorial en funciones. Consiste en convertir en factor de tráfico el valor en cambio de los muebles, o sea, en valorizar el capital, representado por las fincas, haciendo que entre en consideración en el mercado, volviéndolo circulante. En una palabra, es la constitución de la hipoteca en forma tal, que la titularidad sobre el valor en venta de la finca gravada que ella implica, sea susceptible de la máxima circulación, con lo cual se facilita grandemente los préstamos con hipotecas; el crédito territorial se fortalece por las facilidades de transmisibilidad que aquella movilización proporciona.»

¿Qué documento nos proporcionará la titularidad sobre el valor en venta del fundo gravado? Ha de ser un documento fácilmente transmisible. «Si se facilita la transmisión de los créditos hipoteca-

(1) *Tratado de legislación hipotecaria*, t. II, págs. 186-7.

(2) *Ob. cit.*, III, 566.

(3) Morrell admite con dificultad que ambos términos sean conceptos distintos. «Todo valor—dice—representa un objeto con el que se compenetra, y cuando ese objeto es inmueble, compenetrado con él está su valor; es el mismo objeto, la misma finca representados por una cantidad, y no cabe que una y otra cosa marchen con independencia; donde va una parte del valor de un inmueble va una parte de ese mismo inmueble.» Morrell y Terry: *Comentarios a la legislación hipotecaria*, t. IV, pág. 503. ed. año 1918.

rios suprimiendo formalidades, el acreedor acudirá más confiado, pues no temerá la inmovilización de su capital» (1).

El documento especialmente apto para cumplir este fin es la cédula hipotecaria (2). «La cédula o bono hipotecario (3), combinado con la deuda inmobiliaria, es la fórmula adecuada para la movilización del valor de la propiedad territorial y la intensificación del crédito inmobiliario. Mediante ella, la hipoteca independiente, o sea la titularidad sobre el valor en cambio de la cosa gravada, subsistiendo registralmente de una manera independiente o autónoma del crédito que asegura o puede garantizar, se incrusta y une a un *documento* o *título*, transferible por cesión ordinaria, por endoso o por mera tradición. Gracias a ella, el propietario que necesita dinero, en vez de ir al préstamo con hipoteca, acude al Registro constituyendo una deuda territorial constatada en una cédula o bono, de manera que su titularidad sobre el valor en cambio de la finca se destaca e incorpora en la cédula. Mediante la venta o pignoración de ésta obtiene el dinero necesario, pudiéndola rescatar comprándola de nuevo o desempeñándola, en cuyo caso puede conservarla en cartera en reserva para futuras transacciones. Y esto sin necesidad de efectuar operación alguna en el Registro, pues en éste basta que conste la existencia del gravamen sin tenerse que especificar el crédito que garantiza, lo cual permite la indefinida utilización de la deuda territorial representada por la cédula, para cuantas negociaciones sucesivas quiera efectuar el propietario» (4).

La exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 se muestra partidaria de la movilización del valor de la propiedad inmueble en estos términos: «... es conveniente, y aun necesario, buscar el modo de dar a los capitales prestados sobre bienes inmuebles una

(1) Giménez Arnáu: Ob. cit., II, 185.

(2) Para la cédula hipotecaria en general, v. Morrell y Terry, ob. cit., IV, páginas 497 y siguientes. Para la cédula hipotecaria en el Derecho alemán, vide M. Ribó: «La cédula hipotecaria en Alemania», en el número 45 de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO.

(3) El bono hipotecario (*handfesten*) fué utilizado por primera vez en Bremen en 1860; tenía un precedente en el decreto dado en Francia el 27-J-1796 por el cual se crearon cédulas hipotecarias, emitidas por el dueño de la finca y transmisibles por endoso, medida que, por cierto, no fué aplicada.

(4) Roca Sastre: Ob. cit., III, 574-75.

actividad en la circulación de que hoy carecen...; para ello es necesario que los títulos hipotecarios tengan un valor conocido y notorio, que pueda éste ser apreciado a primera vista y sin necesidad de investigaciones; que todos comprendan que la garantía es eficaz y legítima y que los adquirentes no serán defraudados en las negociaciones que respecto a ellos hagan; en una palabra: que entre los capitalistas y los propietarios que buscan recursos en el crédito territorial haya instituciones intermediarias que, emitiendo obligaciones territoriales de valor auténtico, uniforme, fáciles de ser apreciadas por todos en cambio de las garantías hipotecarias que, previo el debido examen, reciba, *transformen en inscripciones territoriales negociables como los efectos al portador los títulos hipotecarios, que ellos se encarguen de realizar por su cuenta y riesgo.*» Pero debemos advertir que «Las corrientes del derecho privado, al influjo de los nuevos principios de las sociedades políticas, han evolucionado vertiginosamente en los últimos años. Cada día es más sólida la tendencia a la estabilización de la propiedad; y esta estabilización está en abierta pugna con las corrientes innovadoras radicales que hasta hace muy poco tiempo tuvieron tanto auge» (1).

Así, pues, la tendencia moderna se dirige, no a la movilización de la propiedad inmueble, sino a la movilización de su *valor*.

Nuestros más afamados tratadistas en la materia (Monasterio, García Guijarro, Aragonés, Morrell, González y Martínez) prohijan con calor esta teoría. Así, Morrell llega a decir: «Creemos que la movilización de la propiedad inmueble, la transmisión admitida de esta propiedad por títulos endosables no legalizados ni autenticados, ni inscritos, significa la desaparición de la institución del Registro», porque «Si el nombre del sujeto de la relación de propiedad del inmueble o derecho en cada momento no consta en el Registro, éste vendría, en suma, a indicar que el dominio o la posesión pertenecía *a alguien*, extremo bien conocido y natural, o que este dominio se dividió o se gravó alguna vez, también en favor *de alguien*. Y D. Jerónimo González, en una conferencia pronunciada el 1 de febrero de 1936 (2) dice: «Parece imposible que entre los fines hipotecarios del siglo xix y los enfocados en lo que va del xx, haya

(1) Giménez Arnáu: Ob. cit., II, 188.

(2) Inserta, en parte, en la citada obra de G. Arnáu, de donde la extracto.

una diferencia tan profunda... La raza y el suelo, la tierra y el labrador, son los fundamentos eternos e incommovibles del pueblo, hasta ahora ocultos para el Estado y sus funcionarios. La agricultura es sagrada ; el suelo, santo, y hay que liberarlos totalmente de las tres plagas : la pulverización territorial, el endeudamiento y el egoísmo ; de ahí llego a la afirmación que en mis *Estudios hipotecarios* apuntaba como conclusión radical de las escuelas georgistas : la tierra es *res extra commercium*. ; Compárense estas aspiraciones con la finalidad del *Acta Torrens*, que pretendía convertir el suelo en metal amonedado de vertiginosa circulación !»

d) *Fin u objeto remoto.*

La finalidad perseguida por el sujeto pasivo al establecer la relación contractual de crédito agrícola es la mejora de su explotación, la mayor productividad de su predio ; por ello, «los préstamos habrán de dedicarse a la agricultura y a la ganadería o a la transformación de sus productos hecha por los mismos productores, y podrán solicitarse para atender a los gastos ordinarios de cultivo o de sostenimiento de ganado y a la mejora de los mismos ; para comprar semillas, abonos, aperos, máquinas, sementales y ganado ; para hacer plantaciones arbóreas, arbustivas y repoblaciones forestales ; para convertir los secanos en regadío ; para alumbramientos de aguas y derivaciones de corrientes para riego ; para que las Comunidades de regantes puedan adquirir la propiedad de sus respectivos acueductos ; para defender la tierra de los torrentes e inundaciones ; para contratar arrendamientos colectivos y comunales y para otros objetos que no quedan especificados, *pero que han de tener fin agrícola ganadero o forestal*» (1).

En cambio, de parte del prestamista, el fin puede ser vario ; en la mayoría de los préstamos hechos por particulares el fin será de lucro o ganancia ; en los hechos por el Estado y los Sindicatos será el mejoramiento de la agricultura.

JOSÉ ANTONIO DEL RÍO

(1) Del artículo 7.º del R. D. 22-M.-1929.

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 98 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY HIPOTECARIA. DEBE SER OBSERVADO CON SU NATURAL EFICACIA PARA NO DESVIRTUAR EL SENTIDO DE LA REFORMA NI HACER ESTÉRILES LOS PROPÓSITOS DEL LEGISLADOR, PLENAMENTE COMPARTIDOS EN ESTE PUNTO POR LA DOCTRINA.

Resolución de 27 de marzo de 1947 («B. O.» de 14 de mayo).

Por escritura, autorizada en Cartagena el 10 de enero de 1922 ante el Notario que fué de dicha ciudad D. Lucas Díaz Tapia, doña M. R. M., asistida y con licencia de su esposo, vendió a D. J. B. V., transmitiéndole total y definitivamente su dominio, con todos los derechos inherentes al mismo, según se hace constar en la escritura, una casa de planta baja, destinada a almacén, situada en dicha ciudad en la calle de la Maestranza, número 30, pactándose en la estipulación quinta lo siguiente: «Para en el caso de que doña M. R. M. o sus herederos tuviesen que vender la casa número 1 de la calle de Mariano Sanz, de esta ciudad, y el comprador o compradores de la misma les exigieren la adquisición de la casa-almacén que se transmiten en esta escritura al Sr. B., viéne obligado dicho señor, y en su caso sus herederos a ceder a la señora R. M. o a los suyos la expresada casa-almacén con un aumento en el precio en venta en que figura en la presente escritura que no excederá del 160 por 100. libre de todos gastos para el Sr. B., en concepto de indemnización de daños y perjuicios», y haciéndose constar, por último, en la estipulación séptima que el comprador aceptaba el

dominio que se le transmitía, y ambas partes, los respectivos derechos y obligaciones a que quedaban obligados por la escritura, inscribiéndose oportunamente el citado documento.

En virtud de lo propuesto, D. M. S. R. dirigió una instancia al Registrador de la Propiedad de Cartagena con fecha 3 de mayo de 1946, en la que hacía constar que por compra a D. E. T. G., formalizada en escritura pública de 29 de noviembre de 1945 ante el Notario de Cartagena D. Javier Hidalgo Serrano, era dueño de la finca urbana antes aludida; que según resultaba del Registro, dicha finca fué propiedad de D. J. B. V., quien la adquirió por compra a doña M. R. M., según la escritura que autorizó el Notario de Cartagena D. Lucas Díaz Tapia el 10 de enero de 1922, mencionándose un derecho personal a favor de doña M. R. al copiar íntegramente en la inscripción la estipulación quinta, contenida en la escritura autorizada por el Sr. Díaz Tapia; que como la vigente ley Hipotecaria establece en su artículo 98 que los derechos personales no asegurados especialmente no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta ley, y deberán ser cancelados por el Registrador a instancia de parte, solicitaba que se llevase a efecto la cancelación de la mención del referido derecho personal.

Al pie de la citada instancia el Registrador consignó la siguiente nota: «Denegada la cancelación solicitada en la precedente instancia porque la mención a que se refiere no está comprendida entre las que cita el artículo 98 de la vigente ley Hipotecaria, pues se trata de una reserva de derechos a favor del vendedor que condiciona o limita las facultades del adquirente, según lo estipulado en el contrato, y que debe constar en la inscripción como elemento determinante de la extensión del derecho inscrito, conforme a lo ordenado en el artículo 9.º de la Ley y 61 del Reglamento.»

Interpuesto recurso, la Dirección revoca el auto presidencial, que habría confirmado la nota del Registrador en méritos de la ajustada y brillante doctrina siguiente:

Que el problema fundamental planteado en este recurso consiste en determinar la verdadera naturaleza que reviste la figura jurídica creada en la estipulación quinta de la escritura de compraventa de 10 de enero de 1922; porque según se le conceda carácter real o personal producirá distintos efectos en el campo hipotecario.

Que la posible analogía que pudiera guardar dicha relación ju-

rídica con el retracto convencional queda descartada desde el momento que carece de los dos elementos esenciales exigidos por el Código civil en sus artículos 1.507 y 1.508, y que son la consignación expresa del derecho de retraer, cumpliendo lo prevenido en el artículo 1.518, y el establecimiento de un plazo para su ejercicio que, en defecto de pacto expreso, lo señala taxativamente dicho Cuerpo legal, por todo lo cual pudiera estimarse que el contenido de dicha relación guarda mayor afinidad con el denominado derecho de opción, pero configurado en este caso como simple compromiso o promesa de venta, según lo demuestran las siguientes circunstancias: Primera, la transmisión del dominio de la finca vendida se verificó total y definitivamente sin ninguna reserva ni limitación, según se hace constar en la propia escritura; segunda, la obligación contenida en la estipulación de referencia crea sólo un vínculo obligacional entre los contratantes y sus herederos, como aparece de su tenor literal «viene obligado el señor B., y en su caso sus herederos, a ceder a la señora R. M. o a los suyos»; tercera, existe una absoluta indeterminación en cuanto al plazo para el ejercicio del derecho concedido a la vendedora, y cuarta, de todo ello se deduce que no ha pretendido constituirse un típico derecho de opción con carácter real, figura ésta que, sin hallarse todavía regulada en nuestro régimen hipotecario y cuyo acceso al Registro ha sido ampliamente discutido, puede, no obstante, ser admitida con un criterio progresivo al amparo de la doctrina del «numerus apertus»;

Que como las partes se limitaron a establecer un pacto que sólo a las mismas y a sus herederos afectaba, es indudable que los posteriores adquirentes del inmueble deben verse libres de sus trabas y restricciones y desligados en absoluto de las consecuencias que pudieran derivarse de la expresada estipulación, que si bien fué recogida en la inscripción que causó oportunamente la escritura de compraventa, no perdió por ello su verdadero carácter obligacional, toda vez que los asientos practicados en el Registro no alteran la naturaleza de los derechos que se inscriben;

Que más bien que una mención, en el verdadero sentido técnico hipotecario, el caso discutido constituye una modalidad o condicionamiento de la relación jurídica inscrita, que afecta al derecho objeto de la inscripción y cuya expresión registral es lógica con-

secuencia de lo establecido en la regla novena del artículo 61 del Reglamento Hipotecario;

Que estas modalidades deben tener pleno acceso al Registro cuando revistan trascendencia real, y aunque no es posible desconocer las dificultades que entraña, en un sistema contrario al *numerus clausus* de los derechos reales, el criterio de selección para separar lo relativo al derecho obligacional de lo que pertenece al derecho de cosas, es indudable que la nueva Ley Hipotecaria reafirma el tradicional criterio de exclusión del ámbito registral de los derechos personales, y al prudente arbitrio y competencia del funcionario calificador queda reservada tan importante misión, para centrar así el verdadero contenido de la institución registral, desnaturalizado muchas veces cuando se recogen pactos, cláusulas y condiciones desprovistos de verdadera sustancia jurídica inmobiliaria;

Que la legislación y la jurisprudencia modernas son cada vez más opuestas a la admisión de menciones de tipo personal y a conceder alcance real a los pactos que, como el ahora discutido, no pueden desenvolverse sino en el campo propio del derecho de obligaciones ni provocar otros efectos civiles que los contractuales entre los interesados o sus causahabientes, posición brillantemente defendida en la Exposición de motivos de la Ley de Reforma hipotecaria de 30 de diciembre de 1944, y que ha cristalizado en el artículo 93 del vigente texto refundido, precepto que debe ser observado con su natural eficacia para no desvirtuar el sentido de la reforma ni hacer estériles los propósitos del legislador, plenamente compartidos en este punto por la doctrina.

* * *

Nos complace poner de relieve eso que dice el Centro Directivo—considerando 5.º de los copiados—«de que no es posible desconocer las dificultades que entraña, en un sistema contrario al *numerus clausus* de los derechos reales, el criterio de selección para separar lo relativo al derecho obligacional de lo que pertenece al derecho de cosas», pues viene a confirmar lo expresado por nosotros en una nota a la Resolución de 17 de octubre de 1945—número 212, enero 1946, de esta REVISTA—«sobre el problema que frecuente-

mente se nos ha de presentar a los Registradores para la repulsa o admisión de tantos y tantos pactos que se entreveran en los títulos sujetos a inscripción».

Y este problema, de una manera «pasiva», por decirlo así, esto es, de «expulsión» del Registro—en contraposición a la que pudiéramos denominar «activa» o de admisión a la fe registral—es el que se le presentó al Registrador de Cartagena, quien habiéndolo visto y desenvuelto certeramente—pues después de resaltar en su notable informe el verdadero concepto hipotecario de la mención en contraposición a, como concreta en su nota, «lo que debe entenderse elemento determinante del derecho inscrito», y señalar el acceso al Registro, según la propia Ley, «de condiciones y otras causas de rescisión y resolución que en buenos principios no se pueden catalogar entre los derechos reales», reconoce que «la redacción de la cláusula objeto del recurso no fué muy escrupulosa, y aisladamente considerada, hay motivos para calificar de derecho personal el que en ella se establece»—; este problema, repetimos, que enfocó certeramente el expresado funcionario, no se decidió a resolverlo por el procedimiento sencillo del artículo 98 de la Ley, dominado acaso—y con razón—por esa «prudencia» que el calificador debe adoptar, según aconseja nuestro ilustre Organismo rector en el antes aludido considerando.

Pero ¿qué figura jurídica es la del repetido pacto? ¿Retracto, opción, promesa de venta? ¡Magnífico considerando el segundo, que aborda y diferencia lo interrogado! De contornos borrosos, tanto la opción como la promesa de venta, dadas las analogías entre ellas, por lo que muy bien ha podido decir el Centro Directivo «que el contenido de dicha relación guarda mayor afinidad con el denominado derecho de opción, pero configurado en este caso como simple compromiso o promesa de venta», nos parece interesante y oportuno recordar la distinción que de ambas figuras jurídicas ha hecho el Tribunal Supremo en sus notables sentencias de 23 de marzo de 1945 y 18 de enero de este año. Dice así el más alto Tribunal: «La bilateralidad de las promesas constituye su característica común, y puede por ello conducir a la resolución por incumplimiento de las obligaciones recíprocas, al paso que la opción, rectamente entendida, aparte su carácter consensual, es generalmente de condición unilateral, salvo el supuesto de que el bene-

ficiario de la opción haya de pagar una prima al que la otorga, sometiendo aquélla al régimen específico del artículo 1.451 del Código civil, y la opción a las disposiciones generales relativas a las obligaciones y contratos (títulos I y II del libro IV de dicho Código), dependiendo la perfección del contrato de opción de venta por modo exclusivo de la aceptación del optante.»

El nuevo Reglamento Hipotecario considera inscribible—artículo 14—la opción siempre que reuna el contrato determinadas condiciones, algunas de las cuales, la segunda, o sea que conste el precio estipulado para la adquisición de la finca—¿y por qué no el *derecho*?—y, en su caso, el convenido para conceder la opción, no se considera por la doctrina como esencial de dicho contrato. (Véanse Castán: «Derecho civil español, común y foral», tomo III, 5.ª edición, 1941, pág. 349, y Alonso Moya: «El contrato de opción como un contrato preparatorio», en la Revista *Universidad*, Zaragoza, 1933, pág. 91, citados por F. Bonet Ramón: *Revista de Derecho Privado*, núm. 342, septiembre 1945, pág. 510.)

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.

Jurisprudencia sobre el impuesto de Derechos reales

*Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de
29 de enero de 1946.*

EL PROBLEMA DE DERECHO TRANSITORIO QUE PLANTEAN EL ARTÍCULO 6.º Y LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 5.ª DE LA LEY DEL IMPUESTO DE 1941, EN RELACIÓN CON EL 57 Y CON LAS ADQUISICIONES DERIVADAS DE ACTOS Y CONTRATOS ANTERIORES A 1 DE MAYO DE 1926 SUJETOS A CONDICIONES O LIMITACIONES, HA DE RESOLVERSE TENIENDO SIEMPRE EN CUENTA SI LA PRESCRIPCIÓN LEGAL DE QUE SE TRATA ESTABA O NO ESTABLECIDA EN LA LEGISLACIÓN ANTERIOR.

Antecedentes.—El causante, fallecido en el año 1919, nombró herederos por terceras partes a una hija llamada Luisa y a dos grupos de nietos, hijos de otras dos hijas ya fallecidas, y antes de llevarse a cabo la partición falleció uno de esos nietos, heredándolo su padre, al que se le formó la correspondiente hijuela, adjudicándole proindiviso, con el carácter de reservables, determinados bienes rústicos, por todo lo que se pagó oportunamente el impuesto.

El año 1944 se llevó a cabo la venta de esos bienes, especificando que enajenaba el pleno dominio y el derecho de reserva, el cual valoraron el reservista y los reservatorios, percibiendo sus respectivas participaciones.

El precio de la venta fué muy superior al valor dado a las fincas en la aludida partición, y sobre él giró la Oficina liquidadora, aplicando los tipos actuales, las pertinentes liquidaciones por compraventa y por herencia, como consecuencia de la extinción del derecho de reserva.

Estas últimas liquidaciones fueron recurridas con apoyo en el último apartado del artículo 57 del Reglamento, alegando que el derecho de los reservatorios está sometido a una condición suspensiva, pero que si bien ese artículo manda que para liquidar hay que atenerse al momento en que ella se cumpla, tanto para determinar el valor de los bienes como para fijar el tipo de liquidación, no hay que olvidar que, conforme a la disposición transitoria 5.ª, las adquisiciones derivadas de actos o contratos anteriores a 1 de mayo de 1926, sujetos a las limitaciones que aquel artículo 57 prevé, no se rigen para tales efectos por la legislación actual, sino por la que regía cuando la limitación nació.

El Tribunal provincial y el central, reiterando la doctrina interpretativa del repetido artículo 57, desestimaron la reclamación diciendo que es cierto que, efectivamente, la aludida transitoria 5.ª dispone que «en las adquisiciones derivadas de actos o contratos anteriores a 1 de mayo de 1926 sujetas a las condiciones que ella enumera, no serán de aplicación las disposiciones del artículo 57 en cuanto modifiquen las anteriores, si los documentos se presentan oportunamente», pero no es lícito desconocer, como desconoce el reclamante, que en el caso no se da el requisito esencial para que esa transitoria sea aplicable, cual es el de que la legislación vigente haya modificado la anterior. Y como ésta, en los casos de adquisiciones pendientes de condiciones suspensivas, establecía igual criterio que el del 6.º de la Ley, o sea el del artículo 57 del Reglamento, está fuera de duda la correcta aplicación de los preceptos reglamentarios al caso debatido.

Nos abstenemos de comentar el acuerdo que el Tribunal toma, porque la doctrina que en él se reitera es clara y está repetidamente sancionada en muchas resoluciones. La cuestión queda reducida en la práctica a ver lo que la legislación anterior a 1 de mayo de 1926 tenía establecido en relación con la limitación de que se trata.

Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 18 de junio de 1946.

PARA EXCLUIR DE LA MASA HEREDITARIA CIERTOS BIENES QUE LEGALMENTE FORMAN PARTE DE ELLA, CONFORME AL ARTÍCULO 75 DEL RE-

GLAMENTO, EN CUANTO A EFECTOS TRIBUTARIOS SE REFIERE, NO BASTA UN DOCUMENTO PRIVADO QUE ACREDITE LA TRANSMISIÓN DE AQUÉLLOS POR EL CAUSANTE, AUNQUE LA FECHA SEA INDUBITADA.

Antecedentes.—Por auto de 12 de julio de 1941 fueron declarados herederos de D. J. Eranueva sus cuatro hermanos, y estando la herencia indivisa, la heredera doña María vendió a su hermana doña Joaquina su cuarta parte de herencia indivisa en la cantidad de 31.273,38 pesetas, con fecha 17 de diciembre siguiente por documento privado, que fué presentado el 17 de enero de 1942 y satisfecha la liquidación.

Las mismas contratantes y en la misma fecha concretaron a favor de la expresada doña Joaquina la compra de una casa en precio de 60.000 pesetas, también en documento privado que fué presentado a liquidación el 17 de dicho mes de enero e ingresada la cantidad liquidada.

El expresado día 17 de diciembre, y en otro documento privado, la doña María vendió a la doña Joaquina 134 fincas en precio de 9.112 pesetas, documento asimismo presentado, liquidado e ingresada la liquidación.

En todos esos contratos confiesa la vendedora tener recibido el precio por anticipado.

El 19 de febrero de ese año 1942 falleció la doña María Eranueva, y en junio siguiente fueron declarados herederos abintestato los tres hermanos sobrevivientes, los cuales, en 27 de mayo del mismo año otorgaron tres escrituras elevando a documento público cada uno de aquellos contratos privados. Estas escrituras fueron presentadas oportunamente y en ellas hizo constar el liquidador que los actos que reflejaban habían satisfecho oportunamente el impuesto, sin perjuicio de la revisión reglamentaria.

Así las cosas, en agosto del propio año, se presentó un escrito a la Oficina liquidadora manifestando los expresados herederos que el único haber dejado por la repetida doña María al fallecer era la participación en una casa, la cual participación valoraban en 3.000 pesetas, la que comprobó y liquidó.

En 1944, la misma Oficina requirió a los aludidos herederos para que en el plazo de quince días presentasen la relación valorada de los bienes vendidos en los antedichos documentos priva-

dos, ya que estimaba que tales bienes debían formar parte de la herencia según el artículo 75 del Reglamento.

Presentada esa valoración, así como la de los bienes que la causante había adquirido al comprar la cuarta parte de la herencia indivisa del hermano fallecido, el liquidador instruyó expediente de comprobación con notable aumento en la base de liquidable, comprendió en ella todos los bienes en cuestión y liquidó aplicando la multa del 50 por 100.

Formulado recurso, el liquidador mantuvo el criterio de que los bienes en cuestión formaban parte de la herencia porque figuraban al fallecer la causante inscritos y amillarados a su nombre, porque la presunción del artículo 75 no se desvirtuaba por el hecho del otorgamiento de los documentos privados de venta, ya que éstos habían sido presentados en la Oficina liquidadora veintinueve días antes del fallecimiento de la causante y, por lo tanto, eran ineficaces para demostrar que habían dejado de pertenecerle los bienes con anterioridad al período de un mes.

Los reclamantes alegaron que para destruir la presunción del artículo 75 no se exige que el documento tenga que ser anterior en un mes al fallecimiento, sino que lo que el documento ha de acreditar es que los bienes han salido del patrimonio del causante con anterioridad a dicho período, que en el caso dejaron de formar parte de él el día 17 de diciembre, ya que con arreglo al artículo 1.227 del Código civil, desde el día 17 de enero de 1942, tales documentos, al ser incorporados a un Registro público por su presentación en la Oficina liquidadora surtieron efecto contra tercero y contra el Estado, por tanto, en cuanto a la fecha.

En lo que se refiere a la multa del 50 por 100, estimaron los recurrentes que no era procedente imponer ninguna, porque la sanción por no presentación se refiere a los casos en que hay claramente acto sujeto y no a los que se discute la adición de determinados bienes a la herencia.

El Tribunal central confirma el criterio del provincial y dice, después de transcribir el artículo 75, que en el caso discutido se dan los dos supuestos de su apartado a), o sea el haber pertenecido a la causante los bienes hasta un mes antes del fallecimiento y el estar inscritos a su nombre en el amillaramiento y Registro de la Propiedad y el estar en poder de los herederos, y que tales pre-

sunciones no se desvirtúan más que con documento público acreditativo de que antes del referido plazo habían dejado de pertenecerle, sin que a tales efectos sean eficaces los calendados documentos privados, aun estando indubitada su fecha desde que fueron presentados a liquidación, porque aunque desde ella adquiere autenticidad contra tercero, de acuerdo con el artículo 1.227 del Código civil, no es admisible, como en la reclamación se pretende, que esa circunstancia los convierte en documentos públicos, dado que a tenor del artículo 1.216 del mismo texto legal, esa condición la tienen únicamente los autorizados por Notario o empleado público competente con las solemnidades prevenidas por la Ley, requisitos no concurrentes en los aludidos contratos privados, y buena prueba de ello es que los propios herederos los elevaron a escritura pública notarial posteriormente.

Sobre la procedencia de la multa dice el Tribunal que al haber sido presentados los documentos a requerimiento de la Administración está fuera de duda y legitimada la multa del 50 por 100 de la cuota por precepto expreso del artículo 221 en su número 3.º

El comentario huelga, ante la claridad del caso.

Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 18 de junio de 1946.

EN EL CASO DE DOBLE VENTA DE UNA FINCA POR EL MISMO DUEÑO O DIFERENTES PERSONAS ES EXIGIBLE EL IMPUESTO POR LA PRIMERA, AUNQUE CONSTE EN DOCUMENTO PRIVADO, CUANDO ÉSTE SEA CONOCIDO POR LA ADMINISTRACIÓN, Y AUNQUE ANTES DE SERLO HAYA SIDO LIQUIDADADA LA SEGUNDA TRANSMISIÓN, HECHA EN ESCRITURA NOTARIAL. EL HECHO DE LA SEGUNDA VENTA NO SUPONE NECESARIAMENTE QUE EL VENDEDOR Y PRIMITIVO DUEÑO HAYA READQUIRIDO EL PREDIO, Y EN TODO CASO, MIENTRAS NO CONSTE DOCUMENTALMENTE NO PASARÁ DE SER UN CONTRATO VERBAL EXENTO.

Antecedentes.—Don Salvador Gómez Asensio vendió a D. José María Dávalos, en documento privado, fechado el 15 de marzo de 1943, una casa por el precio de 200.000 pesetas, reservándose el segundo 60.000 pesetas para pagar una hipoteca que sobre ella pesaba.

Por otro documento privado, de fecha 17 de julio de 1944, el

citado Sr. Dávalos vende la casa a D. Francisco Gutiérrez, con expresión de que la escritura correspondiente se otorgaría a su nombre o al de quien él designe dentro del siguiente mes de agosto.

En 28 de agosto de 1944, el primitivo vendedor, Sr. Gómez Asensio, vende la misma casa a D. Antonio Gutiérrez Martínez en 285.000 pesetas por medio de escritura pública, oportunamente liquidada.

A base de esos antecedentes se presenta en junio de 1945 una denuncia en la Abogacía del Estado, diciendo que se había ocultado la primera transmisión, hecha por Gómez Asensio a Dávalos.

Este declaró en el expediente que después de firmada su compra, en marzo de 1943, vió que el impuesto a pagar importaría más de lo calculado, por lo que decidió no confirmar la venta, y para no perder la fianza de 25.000 pesetas que había dado al vendedor gestionó la nueva venta con D. Francisco Gutiérrez en las 285.000 pesetas.

La Abogacía del Estado resolvió que procedía liquidar el documento privado de 15 de marzo de 1943, contra lo que recurrió el repetido Sr. Dávalos, alegando la nulidad del documento, o en otro caso, que hubo doble venta de una casa, y que sólo fué valedera la segunda, para cuya preparación sirvió la de 15 de marzo, la cual quedó legalmente resuelta.

El Tribunal provincial acogió la tesis de la Abogacía del Estado, y el Central insiste en el mismo criterio.

Cita los preceptos sustantivos, referentes a la existencia, validez y perfección de los contratos, y los genéricos del Reglamento del impuesto, relativos a la exacción del impuesto en la compraventa de inmuebles, sea cual sea el documento en que consten, y concluye dando plena eficacia tributaria al aludido documento privado, el cual—dice—si pudo quedar sin efecto por acuerdo de ambas partes, ello no empece para exigir el impuesto, a tenor del artículo 58 del Reglamento, apartado 5).

Analiza después el problema que plantea la escritura de 28 de agosto de 1941, de la que resulta que la casa se vende por la misma persona sucesivamente a dos distintos compradores; problema que envuelve el de determinar si ello implica una reversión previa del inmueble al patrimonio del vendedor, capaz de motivar liquidación por compraventa a favor del mismo.

Planteado así el problema, el Tribunal empieza por sentar que la doble transmisión de una finca por la misma persona a favor de personas distintas no supone jurídicamente que el predio ha re-vertido al dominio del vendedor, y además, en el caso en cuestión no aparece que el vendedor haya prestado el consentimiento a tal readquisición ni pagado el precio; de donde infiere que no ha habido una convención expresa de las partes ni acto deducido lógico y legalmente, como se requiere para que tenga vida legal fiscalmente. Faltando, pues, el documento, público o privado, en que conste la readquisición del inmueble por el primitivo vendedor, D. Salvador Gómez Asensio, falta el requisito indispensable para que sea exigible el impuesto, como impone el artículo 48 del Reglamento, y por consiguiente el acto y la convención, caso de existir, quedarían relegados a la categoría de contrato verbal, exento del impuesto, según el número 5) del artículo 6.º del Reglamento.

En definitiva, el Tribunal Central declara sujeto al impuesto por compraventa el documento privado de 15 de marzo de 1943, en el que el dueño vendió la primera vez la finca, y aplicable la multa correspondiente, que debe ser percibida íntegramente por el denunciante, toda vez que facilitó todos los documentos necesarios, de acuerdo con lo previsto en el artículo 173 del Reglamento.

Comentarios.—Pocos requiere esta resolución, dada la diafanidad de la cuestión.

La teoría del recurrente no es admisible, porque la segunda venta no supone, como él opina, la resolución legal de la primera, ni mucho menos. Si así fuere, holgaría o habría que tachar el artículo 1.473 del Código civil, el cual, precisamente en el caso de doble venta, determina cuál de ellas será en fin de cuentas la eficaz; señal inequívoca de que *a priori* no queda anulada la primera por la mera existencia de la segunda.

La tesis del Tribunal respecto a que la segunda venta no implica necesariamente la readquisición del inmueble por el vendedor no nos parece discutible. Mas aunque en principio legalmente la implicase, siempre resultaría que para la exacción del impuesto sería indispensable la existencia del documento acreditativo de la transmisión, de acuerdo con la elemental norma reglamentaria que exige siempre un documento—público o privado, según los casos—para gravar los actos intervivos.

Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 9 de julio de 1946.

EN EL CASO DE QUE EL NUDO PROPIETARIO Y EL USUFRUCTUARIO ENAJENEN SUS RESPECTIVOS DERECHOS, EL ADQUIRENTE PAGARÁ EL IMPUESTO CORRESPONDIENTE A LA COMPRA, Y EL NUDO PROPIETARIO, POR LA EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO, PORQUE ASÍ LO DISPONE EL REGLAMENTO, AUN EN EL CASO DE QUE LA NUDA PROPIEDAD ESTUVIESE SUPEDITADA A LA CONDICIÓN DE QUE NO NACIESEN HIJOS DE UN TERCERO; CONDICIÓN ÉSTA QUE NO ES SUSPENSIVA, SINO RESOLUTORIA.

Antecedentes.—Don E. Fernández era usufructuario de una casa, y sus hijas, nudo propietarias en virtud de título hereditario; con la particularidad de que si aquél llegase a tener más hijos, también éstos serían participantes en la nuda propiedad.

El Sr. Fernández y sus hijas enajenaron sus respectivos derechos, y para garantizar los posibles derechos de esos hijos futuros, si llegasen a venir al mundo, quedó constituida una garantía adecuada, que no es del caso detallar.

Esa compraventa fué liquidada lisa y llanamente, y además se giraron sendas liquidaciones a las nudo propietarias por extinción de usufructo, como manda el Reglamento de 1941 en el apartado 13) del artículo 66.

Estas liquidaciones fueron recurridas, alegando que eran improcedentes, porque la nuda propiedad en cuestión estaba sometida a condición suspensiva, y que hasta el fallecimiento del padre no podía hablarse de nuda propiedad efectiva, siendo claro que si las nudo propietarias premuriesen al padre, y éste tuviese nueva descendencia, ese hijo o hijos serían los que en definitiva consolidarían el dominio, y no el comprador. La venta, por lo tanto, arguyen, sólo es plenamente eficaz en cuanto al usufructo, quedando el derecho de nuda propiedad latente y sometido a una condición suspensiva.

Tanto el Tribunal provincial como el Central confirmaron la liquidación.

El segundo empieza por decir que el usufructo se extingue—artículo 513 del Código civil—cuando, como ocurre en el caso discutido, se reúne con la nuda propiedad en el mismo titular, y como

además el citado apartado 13) manda liquidar la extinción del usufructo al ser enajenada la nuda propiedad, está patente la legalidad de la liquidación impugnada, en consonancia con el apartado 10) del mismo artículo 66.

Sigue diciendo el Tribunal que en el recurso no se niega que el nudo propietario que vende tiene que pagar por extinción del usufructo, pero sostiene que en el caso de que se trata no debe exigirse el pago, porque el derecho de las nudo propietarias es eventual, como pendiente del posible nacimiento de otros hijos, y debe aplazarse, cuyo criterio es rechazable como contradictorio de los propios actos de aquéllas al enajenar libremente y recibir el precio sin reservas, sin que por otra parte sea lícito sostener, como las reclamantes propugnan, que la limitación que sobre su derecho pesa sea otra cosa que una circunstancia eventual de carácter suspensivo, que puede producir el compartir la nuda propiedad con el hijo o hijos que puedan nacer, y ser copartícipes con ellas.

Comentarios.—No pocos podía sugerir la aplicación del aludido apartado 13); pero no parece necesario extenderse en ellos, supuesto que ese y otros preceptos del artículo 66 están llamados a ser modificados hondamente en el nuevo Reglamento, próximo a publicarse, precisamente porque adolecen de un empirismo de mera conveniencia fiscal, que los hace difícilmente cohonestables con lo que el Derecho es, aunque lo adjetivemos con el dictado de fiscal.

Diremos, pues, que estamos plenamente conformes con la calificación dada a la limitación discutida. Es indudable que se trata de una condición resolutoria y no suspensiva, porque las reclamantes adquieren con plenitud de derecho y de libre disposición, siquiera quede en germen la posibilidad de que más adelante surja el hermano copartícipe. El ataque, pues, a la liquidación en el terreno reglamentario es infructuoso. Otra cosa sería si la batalla dialéctica se desarrollara en el de los principios.

JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ-VILLAMIL

Abogado del Estado y del I. C. de Madrid