

# REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

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

---

Año XIX

Diciembre de 1943

Núm. 187

---

## En torno al concepto del Derecho Inmobiliario

Nadie puede dudar hoy día de la importancia trascendental que, sobre todo en España—país de campesinos—, tiene para los intereses supremos de la comunidad ese complejo de normas que forman la Legislación que afecta a cierta clase de bienes que la ciencia jurídica denomina "bienes inmuebles". El crédito territorial—entendiendo por éste el crédito que se afianza sobre el valor del suelo, de lo sobre él construído y de todos los productos que de él se derivan—juega papel principalísimo en la economía de cualquier Estado, siendo la "madre" tierra, hoy más que nunca, en estos calamitosos y terribles tiempos por que todos atravesamos, la que vuelve a meternos por los ojos su papel de primordial importancia, como materia prima absolutamente necesaria para fundamentar de modo férreo e inconvencible sobre ella nuestra vida y nuestro diario sustento.

Todas aquellas actividades están, pues, reguladas por una gran masa de reglas jurídicas—dejando aparte las de otra índole, sea económica, técnica, etc.—que las disciplinan desde el especial ámbito del mundo jurídico, lo que equivale a decir que las coordinan y conjuntan bajo la tutela superior de la comunidad estatal. Pero estas reglas han de poseer una esencia y una naturaleza específicas que las distingan de otras reglas jurídicas referentes a otras actividades humanas, y nuestro propósito es averiguar si es posible señalar dónde se encuentra el quid de tal diferenciación, examinando de paso la naturaleza in-

trínseca de tales normas y las notas específicas que las caracterizan, dotándolas de fisonomía propia.

El primer criterio que para hacer tal diferenciación y, lo que aquí más importa, para intentar hallar su sustancial naturaleza y poder—por ello—dar por su propio concepto se nos ofrece, es el que puede brindarnos la denominación que la técnica nos muestra acerca de tal complejo de normas, puesto que tal denominación es natural que intentará expresar lo que significa el elemento así denominado.

Al volver la mirada a este primer criterio vemos, no obstante, que no existe sobre él la unanimidad que de desear fuera entre la doctrina científica. Tres terminologías existen—*grosso modo*—para denominar esta parte del Derecho que aquí examinamos. Se le califica de Derecho "Hipotecario", de Derecho "Registral" y también de Derecho "Inmobiliario". En estas tres posturas solamente existe un denominador común: la palabra o término gramatical "Derecho", probablemente porque ésta es la única indubitable, ya que nadie duda del carácter jurídico de tales normas. Pero tal palabra es sólo sustantivadora, y falta—naturalmente—el adjetivo que califique tal locución. La palabra Derecho es aquí solamente el "genus", pero falta la "especie", que es lo que pretenden signifiar los términos gramaticales "Hipotecario", "Registral" o "Inmobiliario", respectivamente, puestos a continuación.

El término "Hipotecario" no puede ser—a juicio nuestro—ni suficiente, ni acertado; peca por defecto de significación y no delimita completa y suficientemente el campo de acción y la verdadera extensión y significado de las normas jurídicas que pretende caracterizar. En España hay quien pretende defenderlo (1) afirmando que "como la regulación de la hipoteca exige la determinación especializada del dominio y la de cualquiera otra carga o derecho real (para establecer la debida relación entre sus respectivos rangos) que afecte a las fincas, la denominación Derecho Hipotecario no supone un contenido menor que el que pueda asignarse al Derecho Inmobiliario". Esta posición—que, por otra parte, justo es advertir no es muy clara en el autor que acabamos de señalar, por lo que en seguida vamos a ver—es, repito, evidentemente errónea, según mi criterio, y el mismo Rodríguez Molina parece comprenderlo a continuación, al no poder menos de afirmar que "ocurre

(1) Rodríguez Molina: "Otra posición doctrinal en el estudio del concepto del Derecho Inmobiliario". (Conferencia pronunciada en el Centro de Estudios Hipotecarios en el mes de marzo de 1942. Véase REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, núm. 167, abril 1942, pág. 246.)

sencillamente que se indica el *todo* por el nombre del Derecho que entraña el caso más típico de aplicación del crédito territorial" (1). A nuestro juicio, pues, el pretender caracterizar toda una rama del Derecho por una institución en ella regulada—siquiera sea la más típica y primordial—, desdeñando a las demás, es poco correcto desde el punto de vista científico, además de poco consecuente desde el punto de vista lógico. A ello equivaldría tanto como a llamar al Código Civil, Código de la Propiedad, o Código del Usufructo, o Código del Derecho Hereditario, olvidando que hay otras muchas instituciones, tan importantes como puedan serlo las citadas, que el Código Civil alberga en su marco, y que son tan "civiles" como las mencionadas (2). ¡Casi, casi como tomar el rábano por las hojas. De acuerdo, por otra parte, en que la locución Derecho "Hipotecario" se halla "tan enraizada en nuestra técnica tradicional, que a su favor limitan muchas razones de orden práctico" (3). Estas razones son solamente de "orden práctico", pero completamente equivocadas desde un punto de vista estrictamente técnico, desde el cual, querer hacer sinónimos "Derecho Hipotecario" y "Derecho o normas jurídicas sobre inmuebles", es, evidentemente, incierto. En toda ciencia, y en el Derecho, si cabe, más que en ninguna, debe cuidarse hasta el *summum*, por evidentes razones, la terminología a emplear; cuidado que debe elevarse hasta su último límite al emplear nada menos que la locución denominadora del conjunto de la Ciencia en sí misma.

Por todo ello es evidente que la expresión Derecho Hipotecario no puede servirnos para nuestro objeto, máxime si se tiene en cuenta que, en frase de Cárdenas, la Ley Hipotecaria es algo más que un ordenamiento del derecho real de hipoteca; es una especie de "Código de la propiedad territorial"; y que esto es así lo prueba un examen, por superficial que sea, del conjunto de la ley de referencia, donde tan sólo una pequeña parte de su articulado—concretamente, desde el artículo 105

(1) Ob. cit., pág. 246.

(2) Todo esto, dejando aparte el problema a plantear y que aquí en este momento no nos interesa, de si todo lo consignado en el Código Civil es efectivamente de índole civil, y de si además existen materias también civiles "extravagantes" del mismo.

(3) Quiero aprovechar esta ocasión para hacer notar el error en que incurre, por ejemplo, el actual Programa para el primer ejercicio a Notarías libres, al hablar de "Legislación Hipotecaria", inexacto no sólo en el adjetivo, como en el texto se dice, sino también en el sustantivo, ya que es notorio que los términos "Derecho" y "Legislación" ni son sinónimos ni tienen igual contenido, siendo más extenso el primero que el segundo.

al artículo 221, de los 404 que en total tiene—se dedica a la regulación de la hipoteca, estando los demás dedicados a sistematizar todos los demás derechos reales, su juego a través del órgano del Registro y la organización “formal” y “material” de éste, juntamente con la de su órgano “personal”, que es el Registrador. No puede servirnos, pues—insistimos—la locución Derecho Hipotecario para averiguar y descubrir la esencia de este conjunto de normas referentes a los inmuebles.

¿Nos servirá entonces a nuestro propósito el término “registral”, que algunos otros proponen como denominador de dichas normas? ¿Puede darnos alguna luz tal expresión?

No cabe duda, desde luego, de la importancia del Registro en todo sistema inmobiliario que pretenda tener un matiz o aspecto, por elemental que sea, de modernidad y de eficiencia. El Registro de la Propiedad—desconocido para el Derecho romano (1)—, cuya importancia empieza en la Edad Media y cuya gloria pertenece, al menos en su organización, al Derecho germánico, es el instrumento esencial, insustituible y absolutamente necesario para que las diversas operaciones jurídicas sobre los inmuebles salgan a la luz pública sin mácula, limpias y aptas para servir los intereses supremos del Derecho y de la Economía de la comunidad. Todas cuantas precauciones se adopten para su mejor sistematización, todos cuantos obstáculos se aparten de su camino, serán pocos para tan alto y trascendental fin. El Registro, bien como institución—única a través de todo el territorio del Estado, o varia, en sus diversas oficinas dispersas por los pueblos de la nación—, es Instituto que, “publicando” el estado de los inmuebles, garantiza a todos que lo en él inscrito tiene, en principio, un valor del que ni puede ni debe dudarse. Todas aquellas formas históricas de manifestar la publicidad de los derechos reales, tales como la tradición en sus diversas formas, deben ser eliminadas en este terreno por el Registro, y su influencia actual aniquilada por la máquina indudablemente más perfecta y técnica que es el llamado Registro de la Propiedad Inmueble. Por eso, hoy debe sostenerse que “la inscripción debe sustituir a la tradición...” y afirmarse nítidamente aquello de que “modernamente es lógico que haga sus veces el instrumento técnico de la *registración*, como medio más adaptado a las condiciones de nuestro tiempo” (2). Si, como dijo

(1) Véase Jerónimo González: *Estudios Hipotecarios*, págs. 54 y sigs. Sohm: *Institutiones*.

(2) Roca Sastre: *Institutiones de Derecho Hipotecario*. Bosch, 1942, tomo I, pág. 163.

Luzuriaga: "Todos han reconocido que el suelo, instrumento el más vasto y seguro de la producción, debe recibir de la Ley las condiciones necesarias para ser transmitido en toda libertad (inspirando en el adquirente la confianza firme de que su propiedad descansa en un título irrevocable), y para poder ser obligado en igual seguridad, condiciones que sirvan de fundamento al crédito territorial, que en vano se procurará fomentar de otro modo. ." (1), no cabe duda alguna que esta finalidad no puede, hoy día, ser lograda con otro instrumento mejor que con el Registro (2). Conformes con todo esto. Pero nuestra misión en este momento es, no cantar las excelencias del Registro, ni estudiar su organización, sino simplemente saber si el término *Derecho Registral* puede servirnos de algo para delimitar y definir el conjunto de normas jurídicas bajo él cobijadas. En nuestra patria hay quien contesta de modo afirmativo a este interrogante. "Al Derecho Inmobiliario—dice Roca—no le interesa la estructura y contenido del derecho real, sino su *dinámica*, o sea su adquisición, transmisión y pérdida. Podemos decir que, más que su anatomía, le preocupa su biología, es decir, todos los problemas de su constitución, declaración, reconocimiento, transmisión, modificación y extinción. En nuestro Derecho positivo sólo constituye una excepción el derecho de hipoteca, el cual, por razones históricas de proceso legislativo, se regula íntegramente en la Ley Hipotecaria. Pero, actualmente, con la creación del Registro de la Propiedad, dicho concepto se enlaza con el de éste, apareciendo entonces la noción de Derecho Hipotecario, no ya en su acepción estricta de Derecho referente a hipotecas, sino en la más amplia del Derecho Registral . . , y así resulta que, en rigor, Derecho Hipotecario no es más que el Derecho Inmobiliario funcionando a través del Registro de la Propiedad Inmueble. Este, sobre todo en las legislaciones con una elevada perfección técnica, se constituye en rueda o mecanismo fundamental, de modo que la formación, transmisión y pérdida de los derechos reales inmobiliarios, en contacto con los asientos registrales, provocan problemas y normas nuevas. Por ello, en todo caso, quizá sería mejor

(1) Luzuriaga, cit. por Oliver: *Derecho Inmobiliario*. Madrid, 1892-96, página 65 y siguientes.

(2) Todo ello dejando aparte el problema de la mayor o menor corrección técnica de nuestra actual organización registral y de las reformas a introducir, tanto en el Registro en sí mismo como en los actos y negocios jurídicos o resoluciones judiciales y administrativas en él inscribibles y las consecuencias positivas o negativas de todos ellos. Cosa que para nada roza con lo que aquí tratamos.

hablar de *Derecho Inmobiliario Registral* (1). Para Roca, pues, tiene tanta importancia este aspecto que, juntamente con el de tratarse de la regulación de los inmuebles, sostiene que aquí está la clave del problema. Y, sin embargo, si bien a nuestro juicio *hay mucho de cierto en todo ello*, no es bastante para definir lo que tan ansiosamente buscamos. Volvemos a repetir que de ninguna manera pretendemos negar la importancia enorme, trascendental, del Registro en materia de regulación del derecho de los inmuebles, ya que, piénsese como se piense sobre él, hay un hecho indubitable: todas las legislaciones, por diferentes que sean su orientación y dirección en cuanto a la regulación intrínseca de dichos inmuebles, por diversos que sean sus principios informadores y por contrarias que sean sus consecuencias, desde la deficientísima legislación francesa—aun en su reforma del año 1935 (2)—, hasta el Acta Torrens; desde el sistema alemán, hasta el de transcripción; todas, sin embargo, regulan el Registro no sólo como oficina donde se custodian los libros fundiarios, sino como Institución encargada—repetimos—, por medio de su órgano humano y vivo, cual es el Registrador, de la custodia y tutela, mediante el reflejo exacto de todos sus cambios jurídicos, de la propiedad inmueble del Estado. Podrán cambiar sus principios orientadores y sus consecuencias; principios como los de buena fe, de legitimación registral, fe pública en los asientos, legalidad, etc.; serán distintos en cuanto a su eficacia e incluso no existirán, según unos u otros sistemas, pero todos tratan del Registro como Instituto tendente a cobijar, al menos, a la mayor parte de aquellos actos referentes a los inmuebles que puedan tener interés para los supremos intereses del Estado. Pero, sin embargo, nuestro punto de vista es que, con toda su enorme importancia, el Registro no es de por sí suficiente para darnos la clave que aquí buscamos. *Juntamente con otras cosas, sí, pero por sí solo no puede servirnos a nuestro objeto*. En primer lugar, porque no hay que olvidar que tan solamente se trata de un mero órgano *formal*, adjetivo, nunca *substancial* ni, por tanto, sustantivo. Las razones que hacen e hicieron que a través de la Historia el Registro se haya casi exclusivamente dedicado desde hace siglos a los inmuebles, desdeñando, en cambio, a los bienes mue-

(1) Roca Sastre: Ob. cit., tomo I, págs. 9 y 10.

(2) Véase infra, el estudio de Giménez Arnau: *La reforma del sistema inmobiliario francés*, en REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, número 157, pág. 321 y siguientes.

bles, más adelante las veremos. Pero aquí hemos de adelantar nuestra convicción de que las tales son eso: meramente históricas, contingentes, variables, y, sobre todo, de carácter tan sólo *formal*. Buena prueba de esta afirmación es que, teóricamente, no hay imposibilidad alguna de que—salvo pequeñas formalidades y cambios, dada la innegable específica naturaleza distinta de los muebles e inmuebles entre sí—los mismos principios que rigen la organización de los inmuebles sostengan también el armazón del sistema registral mobiliario. Aquellos argumentos que esgrimían en contrario los autores de la Exposición de Motivos del texto de 1861, muchos de ellos—por ejemplo, en materia de hipotecas y garantía de títulos transmisibles por endoso y al portador—fueron rectificados por la legislación posterior en 1909 y otros por el mismo legislador en posteriores reformas y disposiciones. Que ello es así, nos lo demuestra la legislación moderna en Estados como Alemania, Austria, Suiza, etc., que ya empiezan a crear normas registrales para los muebles, y aun en España tenemos de esto ejemplos, antiguos y recientes. Antiguos, en el caso de determinados actos y negocios jurídicos, que se inscriben en los libros inmobiliarios registrales como si a inmuebles se refiriesen, siendo así que a verdaderos y típicos muebles hacen relación. Y si bien la ley pretende salvar las apariencias y los principios por medio de un cambio de rótulos, denominando “inmuebles” a aquellas cosas que líneas más arriba ella misma llama “muebles” todos estamos de acuerdo en que solamente se intenta con tales prestidigitaciones legales salvar las apariencias, de que “se hunda todo, pero que se salven los principios”; tratándose, en suma, de una mera “ficción” legal que el legislador se cree obligado a cometer por no encontrar otro medio más decoroso a mano. Y ya Mitteis decía que “una ficción es siempre una mentira convencional” (es decir, una mentira, al fin) (1). Y modernos, porque, al fin, parece que ya empezamos a pensar en desterrar este inútil sistema de ficciones—aunque no ignoro que la ficción y el Derecho son algo así como el cuerpo y su sombra—(2). Así, la reciente ley de 5 de diciembre de 1941, que

(1) Véase en este sentido, por ejemplo, a De Buen: *Derecho Civil*, contest. “Adjudicación”, tomo I, págs. 294-96, 1930.

(2) Véase, por ejemplo, sobre la importancia y el papel trascendentalísimo que la ficción representa en la Ciencia jurídica la Monografía de Josef Esser: “Vert Und Bedeutung Der Rechtsfiktionen”, comentada en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, núm. 161, octubre 1941, páginas 640 a 649, y que he podido examinar directamente.

añade algunos artículos al Código civil sobre prenda o "hipoteca mobiliaria", es clara muestra de que este problema ya empieza a afrontarse cara a cara por el legislador y de que, si bien todavía seguimos con las ficciones legales para tratar de explicar ciertos fenómenos jurídicos sin tener que violentar antiguos moldes y arrumbar vetustas concepciones y prejuicios, sin embargo, ya aparecen claros los síntomas de que el legislador quizá no tarde en resolverlos a rajatabla.

Esta posición tan radical no es criterio solamente nuestro. Roca sostiene también idénticas conclusiones por razones muy similares. "Este carácter esencialmente inmobiliario de la hipoteca—dice, refiriéndose al artículo 1.864 del Código civil y demás concordantes de la Ley Hipotecaria—es insostenible científicamente ; el que se graven bienes muebles o bienes inmuebles debe ser indiferente. Así se producía el Derecho romano . La ley ha transformado una coincidencia de hecho en un requisito esencial, desnaturalizando con ella, en una gran parte, la institución. Además, se dice que a los motivos indicados para rechazar las hipotecas mobiliarias hay que añadir actualmente *la imposibilidad de organizar un sistema de Registro* de las mismas, pero esta dificultad no convence, pues hay muchas cosas muebles, como los buques, automóviles, maquinarias, etc., que pueden ser fácilmente sujetadas a registración..." Y ante el texto citado de diciembre de 1941, que a pesar de tratarse de bienes muebles los a ella sujetos cree, no obstante haber desplazamiento posesorio, que se trata de casos de prenda "sin desplazamiento—aunque no debe olvidarse que el texto habla de "Libro de Hipoteca mobiliaria"—, Roca comenta a éste con idénticas frases que las que nosotros citábamos más arriba: el legislador "no ha querido trastornar con reformas parciales la economía general del Código civil y de la Ley Hipotecaria en este punto; ha preferido *ante necesidades prácticas, que padezcan los conceptos jurídicos* (1). La Dirección general de los Registros y del Notariado, no obstante, recientemente, ha vuelto a sostener esta doctrina que hace converger la nota diferenciadora entre la prenda y la hipoteca en el carácter mueble o inmueble de las cosas a dichas garantías sometidas, respectivamente, en Resolución de 30 de julio de 1941, resolviendo consulta del Registrador de Almería sobre la posibilidad de que la prenda agrícola pueda.

(1) Roca: Ob. cit., tomo III, págs. 30 y 31. En idéntico sentido, Castán Tobeñas: *Der. Civil*, "Contestaciones a Notarias libres", tomo II, páginas 390-93. Reus, Madrid.



recaer sobre fincas, bienes inmuebles por naturaleza, y saliendo al paso—si bien con interpretación forzada—de la para mí clarísima—lo que no quiere decir que sea afortunada en su técnica—Orden del Ministerio de Trabajo de 21 de noviembre de 1940, artículos 7.º y 9.º (1).

En conclusión: que por todas las razones arriba esbozadas, no creemos sea suficiente, como elemento único y aislado, el criterio registral para delimitar nuestro objeto, y menos para definirlo.

¿Servirá entonces la tercera locución a que al principio hacíamos referencia, es decir, la palabra "Derecho Inmobiliario"?

La diferenciación entre bienes muebles e inmuebles sabido es que, según la tesis más corrientemente admitida, apareció solamente en el Derecho romano postclásico, siendo sistematizada casi con entero rigor en el Derecho justiniano, pero fué desconocida, o al menos no tenía gran importancia, en el Derecho romano clásico. Parece ser que, a pesar de que en los textos justinianos se atribuye a juristas clásicos tal distinción, sin embargo, se trata de textos interpolados (2). Las razones son bien evidentes: Derecho y Vida marchan al unísono, y por ello, aquellas cosas que adquieren importancia y relieve en la segunda se reflejan casi inmediatamente en el primero, y viceversa. En el Derecho romano primitivo y en el clásico no tenía un relieve trascendental tal distinción y sí, en cambio, la de aquellos bienes susceptibles de "mancipatio" o no susceptibles de ella. Por tal motivo, a los ojos del jurista clásico, la distinción entre los bienes que tiene neto relieve e importancia es la de cosas "mancipi" y cosas "nec mancipi", precisamente por el carácter angosto de la contratación romana de entonces, y también—quizá sea ésta la razón decisiva—porque, como apunta Sohm, el Derecho romano, frente al Derecho germánico, no organiza la institución del Registro territorial de los inmuebles, pareciéndole que el hecho de que un bien sea mueble o inmueble no puede ofrecer suficiente importancia para llevar consigo un trato jurídico distinto (3). En cambio, el Derecho germánico sostuvo siempre la postura de considerar la distinta clase de bienes, según fueren éstos muebles o inmuebles como de

(1) Véase dicha Resolución en REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, núm. 161, octubre 1941, págs. 633 a 635, cit. por G. Cánovas Coutiño.

(2) Bonfante: *Istituzioni di Diritto Romano*, pág. 225, núm. 3, y los autores por él citados.

(3) Véase Sohm, en el *Grünhuts Zeitschrifte fur Privat-und öffentliche Recht*, 1878, tomo V, págs. 23-27, y en sus *Instituciones de Derecho privado romano*, págs. 233-34, trad. esp. de W. Roces.

trascendental importancia, estimando que éstos, por su intrínseca naturaleza, por su mayor importancia para la economía de la Comunidad, por su trascendencia incluso para la soberanía del Estado y por sus caracteres de inamovilidad y fijeza, requieren un Estatuto jurídico distinto de los muebles, con principios, si no radicalmente distintos, sí diferentes, y, sobre todo, con una orientación netamente formalista, plasmada principalmente en el Registro, órgano dedicado de modo exclusivo a los inmuebles, por estas y otras razones que ya antes apuntábamos. "Las fincas—dice Nussbaum—como porciones individualizadas de la superficie terrestre, tienen estructura física y naturaleza económica y social muy distintas del haber mobiliario. Al imprimir jurídica sustantividad a la prenda inmueble, dotándola de especial reglamentación, la Ley se limita a sancionar características y a plegar esta forma de garantía real a las exigencias peculiares de su objeto. Alemania se adelantó en esto a los demás países ", siendo una de las causas "el tradicional régimen de separación de los bienes muebles y raíces del Derecho germánico (1). Y de aquí, conforme la Edad Media fué transcurriendo y el feudalismo arraigando en toda Europa con la consiguiente vinculación de la soberanía a la tierra, la creciente importancia de tal distinción y la cada vez mayor diferenciación entre los bienes muebles y los inmuebles, dando lugar al nacimiento de brocados, como los de "res movilis, res vilis", que repercuten en su falta de publicidad—"les meubles n'ont pas de suite par hypothèque"—, y que traen consigo la regla "en fait de meubles, possession vaut titre", expresada ya antes en el Derecho germánico, en aquellos proverbios de "Wo man seinen Glauben gelassen hat, da soll man ihn suchen", "Hand muss Hand wahren", y que perdurando a través de todo el medioevo y edades posteriores va a cristalizar en nuestras leyes Civiles e Hipotecarias del siglo XIX, siendo la clave de artículos como los 464, 462, 10, 164, 59 y 317, 1.944, 1.280, 530 y siguientes, 1.473, 1.628, 1.761 y tantos otros que citar se pudieran, y de modo primordia los 1.874 y siguientes del Código Civil y concordantes de la Ley Hipotecaria (que en este sentido lo es el texto legal entero de la misma) (2).

(1) Nussbaum: *Tratado de Derecho Hipotecario alemán*, trad. de Rocas, págs. 1-2.

(2) Sobre estos interesantísimos problemas hay abundante bibliografía, tanto extranjera como nacional. Véase, por ejemplo, la clásica obra de Bartouh *De l'origine de l'adage vilis mobilium possessio*. París, 1815. Las obras que cita Ferrara en *Trattato*, tomo I, pág. 725 y siguientes; Stolfi: *Di-*

En resumen: que, acertada o no—por ahora esto no nos interesa a nuestro propósito—, la posición que triunfó fué la del Derecho germánico y que con ciertas restricciones, con diversos desenvolvimientos, bien pura, bien adulterada (1), es la consagrada en la mayor parte de las legislaciones y, por supuesto, en la de nuestra Patria. Pero ello nos fuerza a volver a nuestro tema y a preguntarnos de nuevo si la palabra “Inmobiliario” puede mostrarnos la esencia del conjunto de normas que estudiamos. En realidad la pregunta puede abordarse bajo dos aspectos diferentes: Primero. ¿Sólo los inmuebles en sentido estricto son su objeto? Segundo. ¿Todo lo que se refiere a las situaciones jurídicas en que se encuentran los inmuebles, cualquiera que sea su índole, es objeto de estudio en el campo del llamado Derecho Inmobiliario en la actualidad?

El primer interrogante la realidad lo contesta negativamente. En primer lugar, porque no cabe duda de que existe una gran dificultad —aunque otra cosa parezca—en precisar con claridad el concepto de “cosa inmueble, no solamente en cuanto a la significación del vocablo “inmueble”, sino también por lo que se refiere al sentido de la palabra “cosa”. En cuanto a esto último, porque no debe olvidarse las graves razones que militan en favor de la tendencia que refleja el párrafo noventa del B. G. B. limitando el concepto de “cosa” a sólo las corporales, pues la extensión del concepto de cosas a todo lo que pueda ser objeto de un derecho o de una obligación, no haría más que ampliar su ámbito a costa del contenido y convertir aquél en un concepto casi sin valor alguno” (2). Aunque no se nos oculta que la tesis consagrada en nuestra legislación en cuanto al concepto de cosas es mucho más am-

*ritto Civile*, tomo I, segunda parte, pág. 406 y siguientes, y sobre todo la soberbia obra de Saleilles: *La posesión de bienes muebles*, trad. esp. por la Rev. de Der. Priv., en cuanto se refiere a la doctrina extranjera. Y en cuanto a la española, pueden consultarse la obra de Ramos: *La prenda agrícola o hipoteca mobiliaria*, y una excelente monografía dedicada a este mismo tema por D. Miguel Royo, titulada *Aportaciones al estudio de la hipoteca sobre bienes muebles*, Sevilla, 1933, donde se examina magníficamente esta larga y laboriosa separación. Aparte de la ya clásica obra de Sohm: *Die Kultur der Gegenwart*, tan fundamental en esta materia.

(1) Piénsese, por ejemplo, el partido que el Derecho alemán ha sacado de la *Gewère* y la posición de nuestro Derecho en este punto concreto, o en las consecuencias que ha sabido derivar de una metodización lógica de los principios el Derecho alemán en esta materia y el medio camino en que nosotros nos hemos quedado.

(2) Oertmann: *Introducción al Derecho Civil*, 24, pág. 139, trad. de Sancho Seral. Barcelona, “Colección Labor”.

plio considerando como tales no sólo las corporales, sino las incorpóreas (derechos)—como lo demuestran, por ejemplo, los artículos 333, 336, 1.461 y tantos más del Código Civil—quizá por afiliarse a la teoría que siempre fué la corriente en España, y mantenida, por ejemplo, por Sánchez Román (1).

Y si bien no cabe duda que, como ya hemos dicho, la solución que parece imponerse en nuestro Derecho positivo es la de considerar como cosas incluso a las incorpóreas, sin embargo aun así el problema continúa en pie cuando nos planteamos el que surge al enfrentarnos con la posibilidad de que las cosas incorpóreas puedan ser objeto de una relación de Derecho real. Algo de esto hablamos ya en otro trabajo nuestro publicado en las páginas de la *Revista de Derecho Privado* (2), y en el que llegábamos a la conclusión de que la posición según la cual no pueden existir Derechos reales sobre las llamadas cosas incorpóreas, era la que nos parecía más exacta, sin que por ello nos pase inadvertido el que en el Registro ingresan titularidades no solamente sobre cosas incorpóreas, sino también sobre derechos, aunque sean éstos de naturaleza real (servidumbres, derecho hereditario, censos, foros, usufructo, etcétera); pero téngase en cuenta que, en último término, estos derechos siempre recaen sobre cosas corporales, como soporte final y último de aquéllos. Esto en cuanto se refiere al significado de la palabra cosa. Que por lo que hace referencia al término "inmueble" las dificultades son asimismo de cierta monta, sobre todo al confrontar dicha locución con la terminología usada en los textos legales.

En efecto; si examinamos tanto el Código Civil como la Ley Hipotecaria vemos usados términos que, a primera vista, parecen sinónimos y que nos fuerzan a preguntarnos si esta primera impresión es acertada. Tanto un texto como otro hablan indistintamente de cosas inmuebles, de bienes inmuebles, de cosas raíces y de "fincas". ¿Es que todos estos vocablos significan lo mismo? A nuestro juicio, si bien hay una gran semejanza, sin embargo la identidad no es completa, sobre todo al examinar el significado de "finca" en nuestro Derecho registral. La doctrina científica suele distinguir entre fincas en sentido "vulgar" o físico,

(1) "Es cosa, toda existencia física y real o jurídica, susceptible de ser materia de derechos y obligaciones, o término objetivo en relaciones jurídicas". *Estudios*, tomo II, pág. 472 y siguientes.

(2) Véase *Rev. de Der. Priv.*, núm. 305, julio-agosto de 1942, "Sobre la llamada venta de clientela", sobre todo las páginas 468 y 69, donde se indica alguna bibliografía sobre este tema.

y finca en sentido "jurídico", habiendo quien, como Campuzano, habla de un tercer significado, mencionando la finca "en sentido hipotecario" (1). Una primera observación que surge ante esto es la sospecha del acierto o error que se pueda cometer al hacer tal distinción entre finca en sentido "vulgar" y finca en sentido "jurídico", ya que al Derecho no le interesan más que conceptos jurídicos, y no nos parece recomendable hacer entrar en el campo de la Ciencia del Derecho a ingredientes y elementos extraños a ella. Pero es que en este aspecto nuestra Ley Hipotecaria lleva su deficiencia al extremo de hablar constantemente de "finca" (arts. 8, 20, párrafo 8.º, 21, 34, 228, etc.; etc.) como unidad básica y fundamental de los libros registrales, sin darnos una definición de tan interesante instituto jurídico, y lo que es casi peor, sin darnos criterios ciertos para llegar a saberlo (ello aparte de la deficiencia enorme que en materia tan importante como la que se refiere a la identificación jurídica de la finca padece nuestro sistema inmobiliario, portillo por donde, a pesar de todos los esfuerzos que hacer pueda en contrario el Registrador, entran numerosos fraudes al Registro español, de espaldas a la realidad "física" y lleno de fincas que, las más de las veces, solamente existen en los libros hipotecarios, pero sin consistencia real fuera de ellos (2).

En esto puede decirse que las censuras al legislador son unánimes (3), y de aquí que la Dirección haya tenido que suplir dichas deficiencias en diversas Resoluciones, entre las cuales debe destacarse la de 30 de septiembre de 1922, al considerar a la finca como "trozo superficial deslindado", y de aquí las dudas y vacilaciones que hacen que la doctrina se vea precisada a buscar entre los principios de diversos artículos de la Ley Hipotecaria el orientador para tal definición, y llegar a la conclusión de distinguir entre fincas "normales", cuyo concepto coincide con el de la mencionada Resolución de 30 de septiembre de 1922, y fincas "anormales", "excepcionales" o "especiales", que no se adaptan por diversos motivos al caso normal (concesiones administrativas, aguas, enfiteusis, foros etc.), terminando por concluir que el único concepto

(1) Véase Campuzano: *Principios*, págs. 229-30.

(2) Aludimos con esto a la falta de Catastro, tan minuciosamente regulado en Alemania y en Australia, por ejemplo, y tan deplorablemente inexistente en España, con todas sus consecuencias. Por fortuna, también a nuestro sistema puede aplicarse la frase de que "si bien chirría, anda".

(3) Véase, por ejemplo, Ríos Mosquera: *Principios...*, tomo I, página 156, y Roca, ob. cit., tomo I, págs. 123-24.

que puede servir a todos los casos posibles es el definir a la finca como a "todo lo que se abre hoja registral" (1). Pero yendo a lo que nos interesa, podemos preguntarnos: ¿son conceptos sinónimos "finca" y "cosa inmueble"? Mi opinión es negativa; si el concepto de finca se circunscribiese al solo que vulgarmente tiene, puesto que el número diez del artículo 334 del Código Civil y disposiciones del mismo Cuerpo legal concordantes con tal precepto, harían imposible tal equiparación y sinonimia. Pero si tenemos en cuenta cuanto acabamos de decir sobre el concepto de "finca", y si a esto añadimos lo que de un examen, incluso superficial, de la Ley Hipotecaria resulta—artículos 1, 2, 4, 7, 8, párrafo 3.º, inciso 2.º, 9, 13, 17 y, en general, del contexto de toda la Ley—vemos que no hay más remedio que concluir que, en el sentido legal, "finca y bien inmueble son locuciones idénticas en significación", ya que si "los principios fundamentales del Registro de la Propiedad se refieren directamente a trozos superficiales deslindados" (Resolución de 30 de septiembre de 1922 citada), y la finca "es el elemento principal del Derecho Inmobiliario (2)", y, por otra parte, "el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles" — artículo 1.º de la Ley Hipotecaria y 605 del Código Civil—y dado, además, el contenido de los citados artículos 2.º y siguientes de la Ley Hipotecaria, juntamente con el concepto "espiritualista" que de la finca ya vimos tiene nuestra doctrina patria, todo ello nos lleva a la conclusión ineludible de que los inmuebles de que hablan la Ley Hipotecaria y el Código Civil son las fincas de que los mismos textos nos hablan en otros artículos. En resumen: que ambos términos son exactamente iguales, y que en nuestra tecnología legal tanto da decir "finca" que "bien inmueble", pues ambas cosas son sinónimas, siendo, quizá ésta una de las razones que logran el que aquella insuficiencia que antes criticábamos en el texto legal al hablar de su lamentable olvido de no definir lo que entendía por "finca" no produzca todos los daños que presagiaba, puesto que entre los artículos que se refieren a los inmuebles y los que se refieren a las fincas es posible, por deducción, llegar al hallazgo del pensamiento legal, al menos con cierta aproximación. Pero todo esto sin perder nunca de vista el que la posibilidad de que varios "inmuebles" puedan inscribirse, a pesar de ser *varios*,

(1) Roca Sastre: Ob. cit., pág. 124.

(2) Roca Sastre: Ob. cit., pág. 123.

bajo una sola hoja registral—artículo 8 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento—nos vuelva a oscurecer un tanto lo que ya nos parecía enteramente diáfano, puesto que si finca es todo aquello a lo que se abre hoja registral, *físicamente finca y bien inmueble no coinciden*, ya que es posible que mientras que la finca es única, la titularidad en ella inserta sea varia o múltiple. Quizá porque en último término haya que acudir, en este punto concreto a la conocida distinción de Campuzano (1) entre finca en sentido “físico”, finca en sentido “jurídico” y finca en sentido “hipotecario”, concibiéndola bajo este último “como la unidad del Registro a la que ha de referirse la titularidad de todas las personas que ejerciten el Derecho sobre ella”.

Vemos hasta aquí que por unas u otras razones el concepto que tan anhelantemente buscamos no es tan fácil de aprehender como a primera vista parecía, y que si bien con las consideraciones y distingos que hemos hecho, ya se vislumbra una concepción formal del mismo; sin embargo, una idea substantivadora y no meramente empírica de tal concepto ha de ser buscada por distinto camino y después de recorrer otras rutas. Con que arribemos a la consecuencia de que el Derecho Inmobiliario es el conjunto de normas jurídicas referentes a los inmuebles o a las “fincas” en sentido jurídico-hipotecario, cuyas mutaciones y cambios de substancia jurídica se reflejan ineluctablemente en los libros registrales, solamente—a nuestro juicio—daremos un concepto formalista—y por ello incompleto—del mismo, puesto que ante nosotros surge inmediatamente el problema que plantean la existencia indubitada de numerosas, y hoy día cada vez más importantes normas, que también se refieren a los inmuebles, y que, no obstante, no suelen ser estudiadas en los Tratados que del Derecho Inmobiliario se ocupan. No ya en el Código Civil—mejor sería decir en los Códigos Civiles, pues el fenómeno no es exclusivo, en su planteamiento, del Derecho español—existen numerosas normas jurídicas relativas a los inmuebles extravagantes de la institución registral; sino que modernamente han surgido otras normas jurídicas también a los inmuebles referentes, y que por ello parecen caer dentro del ámbito del concepto que aquí estudiamos. Concretamente quiero referirme aquí a esa gran masa de reglas de Derecho que se conocen con el nombre de Derecho Agrario. Este se

(1) Véase sus *Principios generales de Derecho Inmobiliario y legislación Hipotecaria*, págs. 229 y 230. En el fondo ésta es la posición misma de Roca Sastre, como ya vimos.

refiere también a inmuebles, y al fijarnos en esta característica ocurre preguntar si el llamado Derecho Agrario y el denominado Derecho Inmobiliario son una misma cosa, o si, por el contrario, son entes distintos más o menos relacionados entre sí y con cierta subordinación del uno respecto al otro, pero siempre con independencia y autonomía entre ambos. Aunque no creo que sea este el momento ni lugar oportunos para extenderme en el estudio de tal Derecho Agrario, que por ser de recentísima formación, sino como Derecho en sí, al menos sí como disciplina más o menos autónoma, por lo cual todo es en él balbuceo, inconcreción y falta de contenido (1) (intrínseca naturaleza (2), orientación de las normas que lo han de regir, sus relaciones con la Ciencia Económica, la posibilidad o imposibilidad de su codificación, etcétera), y a pesar de que creemos, sin duda alguna, en que su porvenir es ciertamente muy brillante, y que su codificación, no por dificultosa, es menos posible (3); sin embargo, a nuestro juicio este llamado Dere-

(1) A pesar de lo cual, ya existe una abundante y nada despreciable bibliografía sobre el mismo. Véase, por ejemplo, en Italia: Carrara: *Corso di diritto agrario*. Cicú: *Lezione di diritto agrario*; Bologna, 1923. *La Rivista di Diritto Agrario*, donde colaboran civilistas de primera fila, como Brugi, Luzzatto, Carrara, Arcangeli, Stolfi, etc., bajo la dirección del profesor Bolla. En España no existen obras sistemáticas dedicadas a esta rama del Derecho Privado, a pesar de la importancia capital que una eficiente organización jurídica de la propiedad rústica tiene para nuestra Patria, por su carácter predominantemente agrícola. Sólo existen monografías o trabajos sueltos—aunque no por ello menos meritorios—en revistas de índole económica o jurídica. Aquí solamente citaré la magnífica conferencia que el Registrador don Fernando Campuzano pronunció en el año 1936 en la Academia de Jurisprudencia de Madrid, con motivo del homenaje a Calvo Sotelo y publicada por la Editorial Revista de Derecho Privado, en volumen especial, juntamente con las demás conferencias de dicho ciclo, págs. 71 a 109; Madrid, 1940. En dicha conferencia se cita abundante bibliografía, tanto española cuanto extranjera, sobre esta materia. Puede verse también el trabajo del mismo autor en la *Revista de Derecho Privado*, año 1933, número 242.

(2) En este aspecto se dibujan dos tendencias: una que yo llamaría "subjetiva" y que lo concibe como un derecho de clase (tal como se concibió hasta el Código de Napoleón el Derecho Mercantil), es decir, como un Derecho de los agricultores, y otra tendencia que yo llamaría "objetivista u objetiva", que lo considera como un Derecho regulador de las normas referentes a la agricultura (bien en sí misma, bien en conexión con los medios industriales necesarios para su explotación racional y técnica). Por lo cual también aquí es de vital interés la configuración de la Hacienda "agrícola", como requisito previo para el esclarecimiento del concepto. Pero ahora es obvio que no podemos abordar esta cuestión, que, aunque sugestiva, alargaría demasiado este trabajo.

(3) Sobre este problema de la codificación del Derecho Agrario puede verse el magnífico trabajo que el profesor Carrara publica en el número del mes de enero de 1942 del *Boletín de Información Jurídica Extranjera*, que



cho Agrario, si bien se refiere también a bienes inmuebles, no puede confundirse con el llamado Derecho Inmobiliario, como no puede confundirse la parte con el todo. Al lado de él existen también otras normas jurídicas dedicadas a otros bienes que también son inmuebles, si bien no son aptos ni dedicados—ya directa, ya indirectamente—a la agricultura. Y no cabe duda de que, a pesar de eso, las normas jurídicas que los regulan son tan inmobiliarias como las otras.

Y con esto llegamos a lo que, a nuestro juicio, ilumina por completo el problema: a la conclusión de que la frase "Derecho Inmobiliario", precisamente por su extensión, por su falta de concreción, por su diversidad de contenido y por su carácter oscuro y complejo, alberga dentro de sí tantas cosas que es preciso aclarar en cada caso concreto qué significación se le quiere dar cuando de él se habla, antes de entender en qué sentido lo empleamos. En unos supuestos, puede significar Derecho o normas jurídicas referentes a bienes inmuebles aptos para el cultivo, mientras que en otros puede significar el conjunto de normas jurídicas reguladoras de bienes que, aun siendo también inmuebles, sin embargo ni directa ni indirectamente se destinan a la producción de artículos aptos para el cultivo (edificaciones urbanas, solares, etc.). En unos casos las tales normas jurídicas van encaminadas a que el Registro intervenga en su función de constatación de la titularidad de los diversos poderes ejercitables sobre tales inmuebles—e incluso dándole poderes no ya de mera constatación de tal titularidad, sino de creación de la misma sobre dichos inmuebles a favor del inscribiente, en las condiciones y supuestos que la Ley establece—, mientras que en otros (sobre todo, en los sistemas de registración meramente potestativa) puede surgir tal titularidad a favor de una persona sin necesidad de que el Registrador intervenga, y, en ciertos casos, hasta el frente de éste.

Los casos y sus consecuencias son, evidentemente, muy distintos, aunque tengan un denominador común: el ser objeto de la situación o relación jurídica inserta en todos ellos un bien o cosa que la técnica denomina inmueble (aunque a la luz de un estudio más detenido y profundo pueda surgir la duda de si, aun tratándose tanto en uno como en otro caso de bienes con ciertas notas comunes, esta comunidad o identidad es de suficiente fuerza para borrar las notas diferen-

edita el Ministerio de Justicia, pág. 8 y siguientes. Véanse también las páginas 18 a 22 de este mismo número.

ciadoras—principalmente las de destino—que inclinan el ánimo a la decisión de que éstas son, más fuertes que aquéllas (1).

Y de aquí—repétimos—la conclusión de que, en este aspecto, creemos que debe afirmarse lo siguiente: no puede hablarse de un Derecho Inmobiliario *único*. No hay *un solo* Derecho Inmobiliario, sino *varios* Derechos referentes a los llamados inmuebles, precisamente porque éstos, aun teniendo ciertos caracteres comunes—fijeza, inamovilidad—, sin embargo tienen otros (y precisamente los más primordiales a los ojos del jurista) que no tienen tal carácter común, sino de diversidad, sobre todo si se atiende a su diverso destino. Destino que —a nuestro juicio—es de mayor importancia, a tal efecto, que aquellos de inamovilidad y fijeza antes mencionados, ya que no nos ofrece duda que ni puede ni debe de ser la regulación jurídica y los derechos y deberes de todo orden que surjan, por ejemplo, de la titularidad de un solar no edificado, ni susceptible de cultivo, situado en plena urbe, que el de una granja agrícola o el de un monte o de una finca rústica destinada al cultivo, a pradería o a pastos. En unos y otros casos, por encima de sus notas comunes, están (repito) otros intereses que, cual el de su destino, hacen que a los ojos de la comunidad, y por tanto, del Derecho, exista una profunda y radical diversidad en cuanto a su tratamiento y al complejo de derechos y deberes que de ellos surjan.

Por eso, mi conclusión, repito, es que (sin desconocer que con esta posición se atomiza un tanto el tratamiento único de los llamados bienes inmuebles) la realidad, ante la que el Derecho debe plegarse y no viceversa, exige el afirmar que no existe un Derecho Inmobiliario *único*, con caracteres *exactos y siempre idénticos*, sino *diversos Derechos Inmobiliarios con caracteres distintos*, aunque dentro de una tó-

(1) Conocida es la tendencia actual, frente a la posición del siglo XIX de hablar a base de abstracciones y conceptos únicos—el hombre, el ciudadano, el Estado, la propiedad, etc.—a atender a lo concreto e individual—el inglés, el francés, el alemán, el español, la propiedad de cierta clase de muebles, de cierta clase de inmuebles, etc.—por sus evidentes ventajas, sobre todo si se huye de un empirismo atomizador y enervante. Precisamente, entre otras, es ésta una de las razones en que, *mutatis mutandis*, se apoyan aquellos como Hedemann—véase su obra: *Los progresos del Derecho Civil en el siglo XIX*, en el apéndice *Bodenrecht und neue Zeit*. Parte segunda, volumen segundo, comentada magistralmente por Jerónimo González en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, núm. 137, págs. 331 a 341—, que propugnan por un Derecho Inmobiliario sobre bases completamente diversas de las actuales y que se orienta en una dirección semejante a la medieval en esta rama del Derecho.

*nica tal que hace que no siempre sean iguales sus normas ni tampoco iguales los contenidos respectivos.* Así como la de que si bien, desde un punto de vista de *lege data* principalmente, la posición actual es la de que la mayor parte del conjunto de normas jurídicas sobre tales inmuebles pasa previamente a través del tamiz del Registro, como órgano de publicitación de sus situaciones diversas, en orden a la creación o constatación de ellas, sin embargo, aun desde este mismo punto de vista de *lege data*—y no digamos nada desde el de *lege faerenda*—. hay una masa no despreciable de reglas jurídicas referentes a tales inmuebles que permanece al margen del Registro—sobre todo, como antes decíamos, en España, en que la inscripción registral es, salvo casos excepcionales (como sucede, por ejemplo, en la hipoteca), meramente facultativa y no obligatoria para que la titularidad real surja—, sin que por ello tal creación o contratación del Derecho sobre dichos inmuebles no surta efectos en el orden jurídico; y sin perjuicio también de la muy probable solución afirmativa en cuanto al interrogante de si tal Registro no es, asimismo, perfectamente aplicable a los bienes muebles—o al menos a cierta clase de ellos—, por lo cual, además de ponerse en evidencia el que tal institución no es cosa privativa ni exclusiva de los inmuebles, se demuestra que la locución Derecho Registral es también equívoca, pues tan aplicable es a los llamados bienes inmuebles—en sus diversas clases—como a los muebles, tan diferentes en el aspecto jurídico respecto a los anteriores. Sin que por ello rectifiquemos nuestra posición de que la tradicional separación entre ambos, si bien ha de perdurar, ha de asentarse, quizá, sobre nuevas bases.

ENRIQUE DEL VALLE FUENTES

Abogado

## El párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria

### I.—POSICIÓN DEL TEMA: LA CRÍTICA Y LA INTERPRETACIÓN.

Durante ocho años, a partir de su última reforma por la Ley de 21 de junio de 1934, el párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria había venido aplicándose correctamente, con arreglo al criterio interpretativo que resulta impuesto por su letra y su espíritu y su inmediata motivación histórica. Pero de algún tiempo acá (precisamente después de haber acaecido en España una sistemática destrucción documental de originales y copias sin precedentes en la Historia) aquella regular aplicación del precepto ha comenzado a tropezar en algunos casos con subjetivos criterios restrictivos, que, *en el terreno del Derecho positivo*, nos parecen infundados, por no decir caprichosos.

Subrayamos *en el terreno del Derecho positivo* para no desviar la cuestión de los términos en que, con tan plausible claridad y precisión, fué planteada (en el SUPLEMENTO número 461 de esta Revista) por el Sr. Menchén Benítez, cuya tesis suscribimos.

No se trata, en efecto, de criticar el precepto legal referido, sino simplemente de interpretarlo, en cuanto su interpretación constituye un antecedente inexcusable para su aplicación. No importa ahora discernir si el precepto es bueno o malo. Aceptado que constituye, hoy por hoy, un mandato legislativo, interesa precisar cómo debe ser entendido, con miras a resolver cómo debe ser aplicado. Ni más ni menos.

Y en esta posición estrictamente interpretativa resultan, no solamente inútiles, sino, además, perturbadoras las impresiones críticas y las pretensiones correctivas del intérprete. La interpretación de una ley, o sea la indagación de su efectivo contenido, nada tiene que ver con la controversia sobre el acierto o desacierto de la misma ni autoriza al intérprete para erigirse en reformador de sus efectos, atribuyén-

dose cometidos reservados a los órganos legislativos del Estado. Aquello del *vel corrigendi* se ha quedado en el edicto del pretor.

Dejando, pues, a un lado los juicios críticos y las proposiciones reformadoras, cuyo análisis nos llevaría muy lejos y respecto a los cuales tenemos ya fijado nuestro parecer en esta misma Revista (1), nos interesa ahora recoger las objeciones que se han opuesto a la interpretación preconizada por el Sr. Menchén y aceptada sin reparos hasta el cambio de actitudes que al comienzo señalábamos; añadiendo algunas consideraciones sobre el caso de citarse un documento privado como título de adquisición del otorgante transferente en las escrituras públicas.

Las referidas objeciones son dos:

- a) La significación del verbo *constar* como equivalente de probar.
- b) El párrafo 6.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

## II.—EL SENTIDO DE LA PALABRA "CONSTAR" USADA EN EL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

El párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria en su actual redacción establece que en el asiento de inmatriculación se expresarán (*expresándose*) necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, *tomándolas* de los mismos documentos o de otros presentados al efecto.

Y el Reglamento Hipotecario (artículo 87) precisa cuáles son aquellas circunstancias de la adquisición anterior que *se harán constar* en la inscripción (párrafo 1.º de la regla 2.ª) y ordena que *se tomen* del mismo documento que se presente a inmatriculación *si en él constaren* (párrafo 2.º de la misma regla), aclarando que *cuando se pretenda inmatricular conforme al párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley* (supuesto distinto de la inscripción normal, derivada, sujeta al imperio del tracto sucesivo), solamente procederá la anotación preventiva a que se refiere el embarullado párrafo 6.º del artículo 20 de la Ley (sobre el que habremos de volver después) cuando las tales circunstancias esenciales de la adquisición anterior *no constasen* en los documentos públicos presen-

(1). *La inscripción de la posesión y la inmatriculación registral*, en números 110, 111, 113, 114, 115 y 116 (1934). Permítasenos la vanidad de anotar que nuestra tesis parece haber logrado fortuna en las esferas legislativas, como lo acredita el hecho de que (aun siendo la coyuntura tan tentadora) las últimas disposiciones sobre reconstrucción de los Registros han rehuído cuidadosamente la inscripción posesoria.

tados con el referido propósito inmatriculador (número 2.º de la regla 4.ª).

He aquí los citados textos del Reglamento:

"Artículo 87. Para inscribir los títulos a que se refiere el párrafo tercero del artículo 20 de la Ley se procederá con sujeción a las siguientes reglas:

Segunda. En la misma inscripción *se hará constar* también la persona de quien adquirió el derecho transmitido, la que figure como transferente en el documento inscribible, el acto o contrato que motivó la adquisición, funcionario que inscribió el documento, si éste no fuera privado, y la fecha del mismo.

Las indicadas circunstancias se podrán tomar del mismo documento que se inscriba *si en él constaren* o, en otro caso, de cualquier documento público o fehaciente que se presentare a este efecto.

Cuarta. Podrá practicarse la anotación preventiva a que se refiere el párrafo 6.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria por falta de previa inscripción a favor del que transfiera o grave en los casos siguientes

Segundo. Cuando se trate de inscribir al amparo del párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley *y no constasen* en los documentos públicos presentados las circunstancias esenciales de la adquisición anterior."

Ahora bien. En las escrituras públicas (y de ellas vamos a tratar solamente) las circunstancias esenciales de la adquisición anterior o, lo que es lo mismo, la relación de los títulos de adquisición del transmitente "se hará con arreglo a lo que resulte de los títulos presentados, y, a falta de esta presentación, por lo que, bajo su responsabilidad, afirmen los interesados".

Así lo establecía textualmente el artículo 258 del Reglamento Notarial de 7 de noviembre de 1921, coincidente con el párrafo 1.º del artículo 174 del Reglamento actualmente en vigor. Y así tenía y tiene que ser dentro de nuestro desdichado sistema que—aunque parezca monstruoso—admite la posibilidad de una transmisión inmobiliaria perfecta por negocio jurídico sin que medie documento alguno.

No parece serio suponer que los autores del Decreto de 1.º de octubre de 1934, que dió al artículo 87 del Reglamento Hipotecario la redacción antes parcialmente transcrita, desconocieran el Reglamento Notarial vigente en España; y, como según éste, las circunstancias de la adquisición del transferente pueden constar en la escritura por sim-

ple manifestación del mismo, es forzoso admitir que contaron con esta posibilidad (nada excepcional y, antes bien, normal en las regiones de propiedad no inscrita ni siquiera escriturada) y que la aceptaron de plano, puesto que no se cuidaron—como hubiese sido obligado en otro caso—de hacer salvedad, reserva ni distingo alguno sobre el particular.

Por consiguiente, según el Reglamento Hipotecario, las circunstancias esenciales de la adquisición anterior se tomarán de la escritura pública presentada a inmatriculación cuando en ella consten de cualquiera de las maneras en que pueden constar legalmente: o por referencia a documentos exhibidos al autorizante o por manifestación verbal del transmitente. *Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus.*

Para destruir esta férrea argumentación, los ilustres y cultísimos contradictores del Sr. Menchén han planteado una logomaquia, y después de extraer del texto reglamentario, con sutilísimas pinzas, la palabra “constar”, comienzan por aislarla cuidadosamente, presentándola como si estuviese colgada del anillo de Saturno. Después esgrimen el Diccionario de la Lengua y descubren: “Constar” es “ser cierta y manifiesta una cosa”. Seguidamente establecen una ingeniosa serie de ecuaciones (“constar” = ser cierto = ser indudable = ser probado) para concluir que “constar” equivale a “ser probado”. Y es claro (clarísimo, concedemos) que la mera afirmación del transferente no se puede aceptar como prueba de la adquisición alegada por el mismo.

Al llegar a este punto la exposición se oscurece; pero parece quererse indicar que los textos reglamentarios citados exigen que las circunstancias esenciales de la adquisición anterior se expresen en la escritura en forma tal que aparezcan ciertas, indudables o probadas, lo cual sólo puede obtenerse mediante la exhibición al Notario de los documentos que acrediten la adquisición del transferente.

Esta pretendida *prueba* o *justificación* (que tanto monta para el caso) de la adquisición anterior por la exhibición del título de la misma se prestaría, sin duda, a sugestivas reflexiones, a base de una fundamental y al parecer olvidada distinción entre la “forma” y la “sustancia”. Pero nos hemos propuesto evitar las divagaciones.

Preferimos intentar demostrar escuetamente que no es lícito atribuir la significación de “ser probado” o “estar probado” al vocablo “constar” que figura en los antes transcritos textos del Reglamento Hipotecario. Veamos.

En sentido literal, la significación propuesta ni es decisiva ni es única. Se apoya en una asimilación falaz; porque de que "constar" equivalga a "ser cierta y manifiesta una cosa" no se sigue que equivalga a "ser cierta" ya que para ello es preciso escindir las dos notas calificantes del concepto (lo cierto y lo manifiesto) y prescindir de la segunda que, cabalmente atendida la formación etimológica del vocablo (de *cum* y *stare*) es la nota dominante.

El verbo latino *sto, stas, stare. steti. statum* significa estar derecho, mantenerse en pie; permanecer, durar, subsistir; detenerse, estacionarse; perseverar, mantenerse firme, y el *constans* latino puede traducirse por *manifiesto*; de suerte que etimológicamente "constar", más bien que "ser cierta una cosa", significa "estar algo manifiesto en forma permanente o durable".

La idea de manifestación es, pues, la que predomina; y no sólo en el origen etimológico, sino también en el uso ordinario de la palabra. En efecto. Por muy cierto, por muy indudable que sea un concepto, nadie dirá de él que CONSTA EN alguna parte si no es ostensible, si no se exterioriza o manifiesta en la misma. Lo cierto no supone lo manifiesto. En cambio, la exteriorización arrastra siempre un tinte de certidumbre, porque, normalmente (exceptuando las alucinaciones y otros fenómenos psíquicos), se hace ostensible, se exterioriza o manifiesta aquello que es, que existe; y, por otra parte (aspecto muy interesante en nuestro caso), toda exteriorización ofrece *formalmente* la realidad de sí misma, siquiera no implique, naturalmente, la verdad sustancial de su contenido.

Finalmente, la significación propuesta no es única. La palabra, en su sentido literal, ofrece otras acepciones. Una de ellas (también interesante) la de "tener un todo determinadas partes". Y es claro que ese todo puede ser una escritura pública.

Pero vamos a conceder (a fines puramente dialécticos) que el sentido literal del vocablo "constar" fuese efectivamente el que se indica: "estar probado".

Aunque así ocurriese, ese sentido literal sería absolutamente inaplicable a nuestro caso. Porque es bien sabido (excusamos la cita de autoridades extranjeras) que en materia de interpretación no decide el sentido *literal*, sino el *usual* de las palabras. Y si esto ha de observarse y en España está expresamente ordenado que se observe en la inter-



pretación de los negocios jurídicos (artículos 675, 1.258, 1.281, 1.285 del Código civil), es claro que con mayor razón ha de aplicarse en la interpretación de las leyes, ya que, por principio, toda ley posee unidad, armonía, sistema, concatenación y correspondencia de todos sus términos.

A la hora de interpretar no interesa contemplar la acepción rigurosamente gramatical de las palabras de la Ley. Lo que importa es conocer el sentido en que son usadas, y para esta indagación nada mejor que atenerse al sentido en que esas palabras aparecen empleadas por el mismo legislador en la propia Ley donde figuran las sujetas a interpretación o en otras directamente concordantes con aquélla, pues es absurdo suponer que el legislador no les haya atribuido en todos los casos el mismo significado.

¿Es que en el Reglamento Hipotecario o en la Ley que trata de aplicar se emplea el verbo “constar” como equivalente de “estar probado?”

Fácil es comprobarlo, porque, así como así, se trata de una palabra de uso reiteradísimo en ambos cuerpos legales.

Y, para no abrumarnos con la rebusca a través de todo el articulado, fijémonos—apuntando a un mayor rigor lógico—en los preceptos encuadrados dentro de los mismos apartados en que aparecen colocados los artículos 20 de la Ley y 87 del Reglamento que tenemos sobre el tapete. Tanto en la una como en el otro nos hallamos frente al título segundo, cuya rúbrica es “De la forma y efectos de la inscripción”.

Veamos, pues.

a) *Ley Hipotecaria.*

“Artículo 9.º Toda inscripción que se haga en el Registro *expresará* las circunstancias siguientes: Primera. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si *constaren* del título.

Segunda. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba, y su valor si *constare* del título.”

¿Quieren decir los preceptos copiados que la medida superficial, el nombre y el número de la finca y el valor del derecho que se inscriba solamente se expresarán en la inscripción cuando tales circunstancias estuviesen probadas en el título? ¿Es que se exige alguna prueba, certi-

ficación o justificación de dichas circunstancias? ¿Es que esas características no se toman—copiándolas lisa y llanamente—de la escritura sin que sea preciso que el Notario las haya consignado por relación de documentos fehacientes exhibidos al mismo para acreditarlas?

“Art. 10. En la inscripción *se hará mención* ”

“Art. 11. Si la inscripción fuere *expresará* ”

“Art. 12. Las inscripciones. *expresarán.* ”

“Art. 13. Las inscripciones *se harán constar* ”

“Art. 15. Las inscripciones *expresarán claramente* ”

“Art. 16. El cumplimiento o incumplimiento *se hará constar* ”

#### b) *Reglamento.*

“Art. 61. Las inscripciones extensas, a que se refiere el artículo 9.º de la Ley, *contendrán* los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:

- 1.ª La naturaleza de la finca se determinará *expresando*
- 2.ª La situación de las fincas rústicas se determinará *expresando*
- 3.ª La situación de las fincas urbanas se determinará *expresando*...
- 4.ª La medida superficial *se expresará* con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que pueda *también constar* la equivalencia a las medidas del país; y cuando aquélla no *resultare* del título, *se hará mención* de esta circunstancia.

Cuando los requisitos de los números anteriores *constaren* ya en inscripciones o anotaciones precedentes al asiento que se haya de extender, no se repetirán en éste si resultaren conformes con los de los títulos que lo motiven, pero *se hará constar* la conformidad. En caso de disconformidad *se expresarán* las diferencias que *resultaren* entre el Registro y el título ” (la misma sinonimia se reitera en todas las restantes reglas del artículo 61).

“Art. 67. Si las pertenencias mineras comprendidas en el título de concesión estuvieren situadas en el territorio de dos o más Registros, *se expresará* así en la inscripción, sin perjuicio de que, previa presentación en el otro o en los otros Registros del título ya inscrito, se abra una hoja en el respectivo Ayuntamiento, en la que se extenderá una breve inscripción de referencia a la primordial, *haciendo constar* el nombre de la mina y su descripción y extensión, tal como *resulte* del

título, y el nombre y apellido del concesionario, añadiendo después: "Así consta del título "

Finalmente, en el mismísimo artículo 87 del Reglamento Hipotecario, leemos:

"Primera. El Registrador se asegurará de que . y lo hará constar así en la inscripción respectiva, expresando, además, que "

Y donde el párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley, con referencia a las circunstancias de la adquisición anterior, dice "*expresándose*" en el asiento, el Reglamento, al "*desarrollar y complementar*" el precepto legal, dice que en el asiento "*se harán constar*" las tales circunstancias (párrafo 1.º de la regla 2.ª).

Sin insistir más, creemos que es preciso cerrar muy fuertemente los ojos para no ver, con toda claridad, que tanto la Ley Hipotecaria como su Reglamento emplean la palabra "constar" como sinónima de "expresar" y de otras locuciones similares (hacer mención. resultar, etc.).

Por consiguiente, nada hay que autorice a pretender que la palabra examinada haya de tener en los textos al comienzo copiados del artículo 87 del Reglamento Hipotecario (párrafo 2.º de la regla 2.ª y número 2.º de la regla 4.ª) una significación excepcional, distinta de la que recibe constantemente en la Ley, en el Reglamento y hasta, unas líneas más arriba, en el propio artículo 87 comentado.

Y de todo ello resulta que las circunstancias esenciales de la adquisición anterior deben ser tomadas de la misma escritura pública que se pretenda inmatricular cuando en ésta se mencionen, expresen, consignen o relacionen, en cualquiera de las formas en que dicha relación puede efectuarse con arreglo al Derecho vigente en España, que, por lo mismo, obliga a todos los españoles, sin excluir a los Notarios ni a los Registradores de la Propiedad.

### III.—EL PÁRRAFO 6.º DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY HIPOTECARIA.

"Si la Ley—se objeta—exige en su artículo 20 (párrafo 6.º que a falta de previa inscripción del derecho transmitido a nombre del transferente debe éste "*justificar*" su previa adquisición, no cabe otra cosa que exigirle dicha justificación, bien por medio de documentos públicos, bien por medio de documentos privados fehacientes."

La conclusión sería exacta si la premisa fuese verdadera. Pero. *negó majorem*.

Dicha premisa era aceptable antes de la reforma de 1934; y no siempre, sino solamente cuando se pretendiese inmatricular un documento otorgado después de la fecha tope, ya que cuando el documento era anterior a dicha fecha se inscribía por sí mismo, sin el documento *satélite* y sin someterlo a cuarentena ni exigirle justificación de cosa alguna. (Orden de 30 de diciembre de 1909, núm. 2.º y núm. 1.º del artículo 87 del Reglamento Hipotecario en su anterior redacción).

Pero hoy las cosas han cambiado bastante.

Por razones archisabidas y repetidas (lo de cortar el tiempo como con tijeras en dos espacios, lo de que el indulto periódico envolvía la dolorosa confesión del fracaso del sistema, el carácter arbitrario del señalamiento de una fecha, etc., etc.) la reforma de 1934 suprimió toda referencia a una fecha determinada para dividir los títulos anteriores o posteriores a ella en *buenos y malos*, respectivamente, y trató a todos los documentos públicos como antes se trataba a los títulos buenos, sin más que ordenar una publicación de edictos (ya antes aplicada a los títulos *medianos*) expedidos por el Registrador con las garantías que establece.

Según el precepto derogado (siempre a falta de previa inscripción a nombre del transferente y no existiendo asiento contradictorio) "podrán inscribirse los documentos anteriores a primero de Enero de 19 y también los posteriores *que se otorguen por quien justifique, con documentos fehacientes, la adquisición del derecho sobre los mismos bienes con anterioridad a esa fecha*; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de tal adquisición, tomándolas de los documentos necesarios al efecto".

Con arreglo al precepto vigente (en la misma hipótesis "podrán inscribirse los documentos públicos, *siempre que se publiquen edictos por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca*, expedidos por el Registrador con vista de dichos documentos, expresándose también necesariamente en el asiento que se practique las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas *de los mismos documentos* o de otros presentados al efecto").

El contraste entre ambos textos fundamentales salta a la vista. Consecuentemente, la diferencia entre el antiguo y el nuevo sistema es fundamentalísima.

En puridad, el párrafo 6.º del artículo 20 (precepto de mero des-

arrollo, que trata de puntualizar las repercusiones que la aplicación del texto básico ha de ocasionar en la mecánica del Registro) pudo suprimirse y debió suprimirse en la reforma del 34. Nada habría perdido con ello el sistema de la Ley, ya que el contenido de dicho párrafo se infiere notoriamente de otros preceptos de la misma (fundamentalmente, del núm. 9.º del artículo 42). En cambio, se hubiese evitado la tremenda confusión que su nueva forma (inspirada en un excesivo deseo de adaptación de la precedente) ha producido, sobre todo en aquellos comentaristas que se han empeñado en descifrar su sentido literal, como se advierte al examinar en las Memorias correspondientes al año 1935 las extrañas conclusiones a que en este punto llegan algunos Registradores, que, arrastrados por el vértigo del párrafo 6.º, llegan a olvidarse de la existencia del nuevo párrafo 3.º.

Y es que, efectivamente, así como el anterior párrafo 6.º era perfectamente claro y perfectamente lógico dentro del sistema a la sazón imperante (aunque también un tanto inútil), la nueva redacción del mismo resulta una especie de "damero maldito", por haberse limitado a sustituir la expresión antigua "antes de la citada fecha" (la fecha tope) por estas cabalísticas palabras: "*antes de la fecha de la escritura o la previa adquisición si se tratara de documentos públicos*", manteniendo en lo demás la forma precedente, sin advertir que ésta (sobre todo los términos "y no se justificare tampoco que lo adquirió el otorgante" ) no concordaba ya con la nueva forma del párrafo 3.º, que el 6.º trata solamente de desarrollar, con prevenciones que—repetimos—ahora como antes resultan innecesarias dentro del sistema legal.

Mas, por fortuna, la solución del crucigrama (la mejor solución: la más autorizada y, desde luego, la obligatoria) la hallamos (como se dice en las secciones de "Pasatiempos") "en el número siguiente", que en nuestro caso es el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria. No hay por qué quebrarse la cabeza en descifrar un precepto legal oscuro cuando tenemos a la mano otro precepto legal dictado precisamente para aclararlo y que lo aclara plenamente.

En efecto. La regla 4.ª del artículo 87 del Reglamento se introdujo en éste, por Decreto de 1.º de octubre de 1934, para concordarlo con la reforma que la Ley de 21 de Junio del mismo año había introducido en el artículo 20 de la Ley, "a fin de armonizar con el

nuevo texto legal el vigente Reglamento Hipotecario", como dice la exposición de dicho Decreto, ya que, después de modificado el anterior artículo 20 de la Ley "se hacía preciso variar el contenido y redacción de los artículos reglamentarios que le servían de *desarrollo y complemento*".

Y ocurre que conforme a la regla 4.ª citada (que antes hemos reproducido en parte) está absolutamente claro cuándo procede "la *anotación preventiva a que se refiere el párrafo sexto del artículo 20 de la Ley Hipotecaria*" (que no se refiere a otra cosa). Dicho anotación podrá practicarse:

1.º "Cuando no resulte inscrito a favor de persona alguna el mencionado derecho y no se justificase tampoco que lo adquirió el transferente antes de la fecha del título que se pretende inscribir, por información posesoria, expediente de dominio o cualquier otro título *inscribible*."

2.º "*Cuando se trate de inscribir al amparo del párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley y no constasen en los documentos públicos presentados las circunstancias esenciales de la adquisición anterior.*"

El número 1.º es inocente. Se refiere a los otros medios de inmatriculación (expediente posesorio o de dominio o título exceptuado de previa inscripción). Quien posea alguno de estos títulos inmatriculados (o con entronque en el tracto sucesivo normal) los habrá inscrito oportunamente y no tendrá por qué acogerse a la anotación preventiva para llevarlos al Registro después de haber transferido. De modo que el supuesto es un poco chocante. Pero el caso no nos interesa, porque está bien claro que no se refiere a la inmatriculación al amparo del párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley.

Al supuesto de aplicación del párrafo 3.º se refiere, *explícitamente*, el número 2.º de la regla examinada. Y de sus términos (puntualizado ya el sentido de la palabra *constasen*) resulta, con toda evidencia, que, en tal supuesto, la anotación preventiva a que se refiere el párrafo 6.º del artículo 20 de la Ley NO PODRÁ practicarse cuando en la escritura pública presentada con dicho intento se relacionen o expresen las circunstancias de la adquisición anterior que numera el párrafo 1.º de la regla 2.ª del propio artículo 87 del Reglamento; ya que, si procede la anotación cuando NO se expresan dichas circunstancias, es claro que será improcedente cuando SÍ se expresan aquéllas. *Inclusio unius est exclusio alterius*.

La primera proposición del silogismo en que se apoya la objeción examinada es, por consiguiente, falsa. En su forma actual, el párrafo 3.º del artículo 20 *no exige* la justificación de la adquisición anterior, que antes se exigía solamente para los títulos posteriores a la fecha tope. Y, desde luego, lo que está fuera de toda duda es que el *párrafo 6.º* del mismo artículo, auténticamente *desarrollado y complementado* por el Reglamento, *es inaplicable cuando se trate de inscribir al amparo del párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley* una escritura pública en la que se expresen, en forma legal, las circunstancias esenciales de la adquisición anterior.

En definitiva, creemos que, tratándose de escrituras públicas y dejando aparte la actual publicación de edictos, la interpretación correcta del vigente párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley podría formularse con las mismas palabras del número 2.º de la Orden de 30 de Diciembre de 1909 (dictada, a consulta del Registrador de Caravaca, para aclarar el párrafo 3.º en su redacción de 1909), sin más que suprimir la referencia—entonces obligada—a la fecha del otorgamiento. Decía así:

2.º “*Los títulos traslativos de dominio otorgados con anterioridad a 1.º de Enero último serán de por sí inscribibles en los Registros de la Propiedad si reúnen los requisitos legales exigidos en la fecha de su otorgamiento y no se halla tampoco inscrito el derecho transmitido a favor de otra persona, consignándose asimismo en el asiento respectivo las circunstancias de su adquisición por lo que aparezca de los mismos documentos.*”

Hemos hablado de la interpretación. No hemos querido hablar de la crítica.

#### IV.—LA CITA DE DOCUMENTO PRIVADO COMO TÍTULO FORMAL DEL TRANSFERENTE.

Entre los criterios negativos que desde hace poco tiempo se han levantado contra el precepto examinado figura el que rechaza la inscripción de escrituras con arreglo al párrafo 3.º del artículo 20 cuando en la relación del título del transferente en ellas consignada aparezca mencionado como motivo de la adquisición un contrato suscrito en documento privado, exigiendo en tal caso que éste sea exhibido al Registrador.

¿Qué fundamentos *legales* puede tener tal actitud? Sospechamos que ninguno.

Se ha alegado en su apoyo el párrafo 3.º de la regla 3.ª del artículo 87 del Reglamento, que manda archivar los documentos privados "que se hubieran presentado". Pero esto equivale a hacer supuesto de la cuestión, porque de lo que se trata es de resolver si necesitan o no ser presentados en nuestro caso. La regla tiene aplicación indudable a los documentos privados que se presenten en el Registro; pero ni la impone con carácter general ni resuelve en qué casos procede la presentación. Y no lo resuelve, porque ya está resuelto por el párrafo 2.º de la regla 2.ª del mismo artículo 87, conforme al cual la presentación solamente puede resultar necesaria cuando en el mismo documento que se inscriba no constaren las circunstancias de la adquisición anterior, en cuyo caso, para *tomar* de ellos dichas circunstancias, deben ser presentados otros documentos públicos o documentos privados fehacientes *en cuanto a su fecha*. Luego en el otro supuesto, o sea, cuando constasen en el documento inmatriculable tales circunstancias, no hay por qué presentar otros documentos, ni públicos ni privados.

También se ha hablado a este respecto de la famosa "justificación" a que sigue refiriéndose—como en sus mejores tiempos—el párrafo 6.º del artículo 20. Pero ya hemos visto antes que el tal párrafo 6.º no tiene pito que tocar cuando se trate de inscribir, al amparo del párrafo 3.º del mismo artículo, una escritura que contenga las circunstancias de la adquisición anterior; porque así lo dispone, a *contrario sensu*, el número 2.º de la regla 4.ª del art. 87 del Reglamento.

Hasta se ha pretendido justificar la exigencia por motivos fiscales, que quizá pudieran valer para los Registradores que ejercen fuera de las capitales de provincia, ya que, en último término, son investigadores del impuesto de Derechos reales: pero que carecen de sentido respecto a los de capitales de provincia o poblaciones en que no desempeñan el cargo de Liquidadores. Y, en todo caso, no habría razón para no exigir igualmente la presentación de la escritura pública citada como título precedente, puesto que también ésta podría no haber sido presentada al pago del impuesto, sin que quepa presumir esta presentación por la inscripción de la misma, toda vez que si se pretende inmatricular la actual, será, sin duda, porque la precedente no estaba inscrita. Todo ello sin contar con que la infracción de las leyes fiscales tiene sanciones fijadas por ellas mismas, que no deben pertur-



bar (¡y ya perturban lo suyo!) el desenvolvimiento del Derecho, y sin olvidar que el Registrador no tiene por qué examinar fiscalmente un documento que no se le presenta, porque la ley no ha previsto la necesidad de su presentación.

Acaso la raíz subconsciente de semejante actitud negativa anide en un fondo temperamental de hipersensibilidad jurídica; en el rubor que a todo jurista produce la aceptación de nuestro alegre y extemporáneo sistema de libertad de forma en la contratación inmobiliaria. Cuesta trabajo, en efecto, dar por bueno eso de que baste un documento privado (¡y hasta un convenio "a la verbal"! ) para que surja un negocio jurídico con eficiencia suficiente a provocar la transmisión de un inmueble... Pero ese plausible horror, esa púdica repugnancia intelectual, no justifica ni puede justificar, *en el terreno del Derecho positivo*, la inobservancia práctica de preceptos legales no derogados, por muchas y muy deplorables que sean sus deficiencias técnicas.

Según la Ley vigente en España, el título formal del transferente puede ser un documento privado. Así es y así será mientras subsistan los artículos 1.258 y 1.278 en relación con el 609 del Código civil; y así lo establece en nuestro caso el párrafo 1.º de la regla 2.ª de artículo 87 del Reglamento Hipotecario, al disponer que en la inscripción de inmatriculación se hará constar el nombre del causante del transferente, el acto o contrato que motivó la adquisición, funcionario que expidió el documento, SI ÉSTE NO FUERA PRIVADO, y la fecha del mismo. Luego está bien claro que el documento en que se haya recogido el contrato transmitivo *puede ser un documento privado*. Y ya sabemos que si esta circunstancia se expresa en la escritura en forma legal suficiente, procede que al extender la inscripción se *tome* de aquélla, ni más ni menos que se hace con las circunstancias de la adquisición anterior cuando el título citado de la misma es una escritura pública, sin que en parte alguna se diga que el documento privado citado deba, entonces, ser presentado al Registrador.

Nosotros, por lo menos, no hemos logrado descubrir la justificación *legal* de tal exigencia. Y no entramos a examinar otras pretendidas justificaciones—todas completamente extralegales—, porque su análisis nos obligaría a abandonar el terreno en que nos hemos colocado: el de la interpretación del Derecho positivo vigente en España.

ANGEL ROMERO CERDEIRIÑA.

Notario.

# Ensayo sobre créditos hipotecarios de igual rango o simultáneos

El derecho real de hipoteca, que surge como tal por su incorporación al Registro, origina, en relación al principio hipotecario de prioridad en el momento de la ejecución y en el caso de existir varios, las situaciones relativas a los créditos *preferentes*, *simultáneos* y *posteriores* al que efectúa la ejecución. Y así como los primeros se declaran subsistentes (l. H.) o se liquidan (l. E. C.) y los posteriores se extinguen, el problema se plantea respecto a los simultáneos o de la misma incorporación registral.

Es, pues, en la segunda fase del derecho de hipoteca, como dice el Sr. Roca, cuando surge el problema.

Ofrecemos el siguiente guión sistemático:

- I. Terminología, concepto, originación y naturaleza.
- II. El procedimiento y la hipoteca.
- III. Soluciones doctrinales, legales y jurisprudenciales.
- IV. La naturaleza de la obligación.
- V. Su reflejo registral en relación a la ejecución.

## I.—TERMINOLOGÍA, CONCEPTO, ORIGINACIÓN Y NATURALEZA.

A) *Terminología*.—Aunque la que se haya de emplear no es cuestión de gran importancia, queremos decir algo sobre ella.

Corrientemente se habla de créditos hipotecarios simultáneos (Resolución 9-XII-1935), de igual rango (Res. 26-XI-1917), del mismo rango (López Torres) y de "crédito hipotecario atribuido a dos o más titulares", denominación que inicia también el Sr. López Torres. Las primeras denominaciones creemos que vienen a indicar lo mismo, con la diferencia quizá que la primera alude en un sentido más vulgar al

momento de su nacimiento, y las otras dos a su posición registral con referencia al principio de prioridad. La que inicia el Sr. López Torres la consideramos relacionada con el problema de la naturaleza de estos créditos a que después no referiremos.,

¿Cuál debemos seguir?

Aun reconociendo la exactitud técnica que se deriva de utilizar la de cotitularidad, nos inclinamos por llamarlos de igual rango porque, en primer término, la cotitularidad puede darse en cualquier clase de crédito, y en segundo lugar, el que la Ley hable de preferentes y posteriores aludiendo al rango, abona esta denominación.

B) *Concepto*.—No ofrece dificultades; se trata de un supuesto en el que no puede regir el principio de prioridad, ya que los créditos surgieron al mismo tiempo (simultáneamente) y ocupan en el folio el mismo rango; el caso más frecuente es cuando dos o más acreedores contribuyen en iguales o diferentes cantidades a un total necesario a uno o varios deudores, quienes en su garantía les hipotecan una finca que les pertenece.

C) *Originación*.—Sabido es que en la relación jurídica obligacional la pluralidad del elemento subjetivo puede darse tanto del lado pasivo como del activo; pues bien, prescindiendo de los diversos supuestos que se originen por la pluralidad de deudores, nos interesa al objeto del tema el relativo a la pluralidad de acreedores, o sea cuando varios acreedores prestan a un solo deudor, quien puede hipotecar (una o varias fincas o participaciones indivisas de una o varias) *en favor de cada acreedor separadamente, o en favor de todos*, de una manera conjunta.

En el primer supuesto puede decirse que cada acreedor es independiente de los otros, y su crédito particular (una porción del total necesario al deudor) es también autónomo respecto al de los otros co-acreedores—salvo pacto en contrario—, y, por tanto, puede afirmarse que su hipoteca podrá ser ejercitada con independencia de la de los otros.

En el segundo supuesto, la hipoteca corresponde conjuntamente a todos los acreedores en una porción indivisa correspondiente a su respectiva participación en el crédito; es como cuando dice el Sr. López Torres, el crédito—y, por tanto, la hipoteca, añadimos—viene atribuido por partes a los diversos acreedores, en iguales o diferentes proporciones.

En el primero no puede decirse que haya cotitularidad, ya que se trata, en realidad, de diferentes préstamos en un solo documento.

En el segundo existe cotitularidad. Este es el que es objeto de nuestro estudio, y esta *especie de mancomunidad* (Res. 9-XII-1935), sea simple o solidaria, influirá en el momento de la ejecución.

D) *Naturaleza*.—De lo anterior se deduce que la simultaneidad de los créditos en el primer supuesto no implica problemas, porque cada acreedor podrá hacer uso de su derecho separadamente, por estar garantizado independientemente; es, pues, en el segundo cuando surgen los problemas, yá que los diversos acreedores cuyos créditos surgieron al mismo tiempo, han de proceder contra la misma garantía que es común a todos.

Para determinar su naturaleza, punto que consideramos el más importante, es conveniente relacionarlos con los preferentes y los posteriores.

De éstos habla la ley Hipotecaria, pero no alude para nada a los simultáneos, si bien pudiera decirse que están en el espíritu de la misma. Los de igual rango ocupan, pues, una posición intermedia, y de ahí su naturaleza especial, que aconseja no equiparlos en absoluto ni a unos u otros; valiéndonos del símil, pudiéramos decir que son *anfíbios*, pues rozan ambos aspectos, y de ahí la importancia de indicar su naturaleza.

En un orden de gradación cabe colocar: preferentes, simultáneos y posteriores.

*En los preferentes*.—Según la l. E. C., se procede a su liquidación, y para la l. H. se dejan subsistentes. Como consecuencia, en la primera se efectúa una cancelación total; en la segunda, parcial (esto en cuanto a la finca se refiere), y en aquélla se deposita el importe de los mismos, lo que no hace falta en la segunda. No obstante, como después veremos, creemos que debe imperar en estos créditos la l. H.

*Los posteriores*.—Son cancelados por la fuerza ejecutiva de los preferentes, tanto en una como en otra de las leyes citadas.

*Los simultáneos*.—Carecen de solución legal expresa.

a) No debemos equiparlos en absoluto a los preferentes, según el sistema de la l. H. (subsistencia, que es correcta para ellos por la prioridad), porque no hay prioridad en los de igual rango, y así dejamos subsistente la parte del no ejecutante, además de no encontrar supuesto legal que lo abone; pueden originarse situaciones poco claras,

como la originada en la cuestión tratada en la Res. 9-XII-1935. Además, en beneficio del crédito territorial, la riqueza debe circular libre.

b) La aplicación en absoluto de la solución de los posteriores origina un perjuicio para el no ejecutante que no merece, a pesar de su inactividad, porque adquirió el rango simultáneamente con el ejecutante. Téngase presente que a veces la inactividad del coacreedor puede no ser voluntaria, y la quizá mala fe que puede haber en su coacreedor ejecutante con el fin de adelantarle no le debe perjudicar, pues si obraron juntos al hacer el préstamo, ¿por qué no hacerlo de igual forma cuando se pide su devolución forzosa?

Es decir, no rige el principio de prioridad.

Como dice D. Jerónimo González (*Principios* ., página 297), "también puede darse en nuestro sistema el supuesto de derechos simultáneos (igual rango) por la cesión, sin fijar prioridad, de parte de un crédito hipotecario, excepto si se trata de una subrogación en virtud de pago parcial del mismo crédito (artículo 1.213 C. C.). Si cedo 20.000 pesetas de las 40.000 garantizadas por una hipoteca a mi favor, quedamos mi cesionario y yo en la misma línea y con iguales derechos. En cambio, si al ejecutar yo por uno de los dos plazos de 20.000 pesetas, un interesado paga esta parte del crédito y se subroga en mi puesto, conservo una indiscutible prelación por las 20.000 pesetas restantes".

Obsérvese, pues, que la simultaneidad no sólo surge inicialmente al constituir el crédito hipotecario por parte de dos o más acreedores, sino también por la cesión parcial del crédito cuando no se fija prioridad.

Encontramos en estos créditos la falta del citado principio y la existencia de una cotitularidad.

En el "Resumen de las Memorias de los Registradores de 1928" (*Anuario* de 1929, pág. 660), entre las muchas reformas que se aconsejan hemos encontrado la siguiente: "(Q) Que las cargas de igual rango queden subsistentes y asimiladas a las preferentes."

Por las razones antes indicadas, no somos del mismo parecer. Nuestra posición es: equiparación a los posteriores en el sentido de verificar su cancelación total y asimilación a los preferentes, pero en el sistema de la l. E. C., o sea en el de liquidación. Al producirse la extinción registral hay que atender a todos los acreedores. Desenvolveremos la materia en el epígrafe V.

Y la razón es que el crédito hipotecario en ejecución ya no sólo

interesa al acreedor, sino al deudor y a los terceros en general, y como el crédito simultáneo es uno en el tiempo o prioridad, de ahí que se deba obrar en conjunto por los acreedores para la ejecución y cancelar totalmente el gravamen.

Claro es que esto se indica desde un punto de vista doctrinal, pues, como dice la Res. de 9-XII-1935, "siempre nos encontraremos con un mecanismo procesal que no tiene específica reglamentación ni sustitución, dada la naturaleza de las leyes procesales, en las que, como en la Hipotecaria, el ámbito de la voluntad es muy limitado".

## II.—EL PROCEDIMIENTO Y LA HIPOTECA.

A) *El procedimiento.*—Dos palabras tan sólo para indicar que cuando se trate de créditos preferentes, las normas de la l. H. deben imperar sobre las de la l. E. C., pues aunque no se haya derogado expresamente, así lo entiende la doctrina en general, a base de las reglas 8 y 13 del artículo 131, y especialmente del último párrafo del mismo, si bien no ocurra así en la práctica, incluso a veces hasta cuando se sigue el procedimiento sumario.

B) *La hipoteca.*—El problema aparece especialmente en las hipotecas voluntarias ordinarias o de tráfico, ya que las de seguridad o máximo vienen a ser ordinarias cuando el crédito se condensa, y por lo que atañe a las en garantía de títulos endosables o al portador (la Res. 26-XI-1917 las considera de seguridad, e igualmente Roca y De Buen), tienen solución legal en la l. H., artículo 155.

## III.—SOLUCIONES DOCTRINAL, LEGAL Y JURISPRUDENCIAL.

A) *Doctrinal.*—Citamos la que mantiene el Sr. López Torres en su trabajo "Créditos hipotecarios del mismo rango", publicado en REVISTA CRÍTICA (junio 1943, pág. 361 y sigs.), al que nos remitimos también en las citas a este autor con anterioridad efectuadas, quien manifiesta: "El ejercicio de la acción hipotecaria por parte de uno de los acreedores de un mismo derecho de hipoteca debe motivar la actuación ejecutiva del otro u otros acreedores; caso de permanecer pasivamente, debe operarse la cancelación total del crédito. Si el de-

recho del segundo adjudicatario acreedor que no ejecutó no es preferente, no debe admitirse que el primero tenga que estar afectado, por su futura energía ejecutiva.

"O, lo que es igual, aceptamos en definitiva el porvenir fatalmente sombrío de los créditos posteriores.

"De esta forma pudiera darse al problema una solución que si bien no es diáfana dentro de nuestro ordenamiento positivo, pudiera creerse adecuada a la conceptuación del derecho de hipoteca, a la garantía, que el asiento confiere al adquirente y a la seguridad del tráfico jurídico."

B) *Legal*.—Puede decirse que en el supuesto que examinamos no hay solución en la l. H., ya que, siguiendo a López Torres, ni la doctrina del artículo 135, ni la del 155, son aplicables al caso, pues se refieren a casos distintos.

C) *Jurisprudencial*.—Existen dos Resoluciones: la de 26-XI-1917 y 9-XII-1935, en las que se siguieron procedimientos distintos: en una, el ejecutivo, y en la otra, el sumario.

LA RES. 26-XI-1917 declara: Que puede cancelarse totalmente una hipoteca, según las reglas del procedimiento ordinario de la l. E. C., aunque no hayan instado el juicio todos los acreedores de ella, constando satisfecho íntegramente el crédito y consignado a su disposición.

En el referido supuesto se trataba de un crédito perteneciente en usufructo a cinco partes, instándose la ejecución por los interesados en dos, autorizados judicialmente (507 C. C.), pidiendo que una vez efectivo se depositase (conforme a C. C. 507, segundo párrafo).

Ordenada la cancelación total, el Registrador se opuso a verificarla por no haber intervenido los demás acreedores cuya participación debía quedar subsistente.

El rematante aumentó espontáneamente hasta el total del crédito su anterior postura.

El recurrente mantuvo que el crédito no era preferente ni posterior, sino simultáneo, y que el auto ordenando la cancelación fué notificado a todos los acreedores no ejecutantes.

El Registrador defendía que la regla 13 del artículo 131 de l. H. confirma la necesidad de que continúen subsistentes las cargas o gravámenes anteriores o preferentes al crédito del actor, aplicable al caso porque aunque la Ley, tal vez por olvido, no se refiere a los simultáneos o de igual derecho, pueden éstos considerarse comprendidos

en su espíritu, interpretación que corrobora el artículo 135 de la citada Ley, y más explícitamente el 155.

El Presidente de la Audiencia revocó la nota, por ser potestativo en el acreedor seguir o no el procedimiento sumario, y siguiendo el ejecutivo no eran de aplicación los artículos de l. H. que el Registrador reputaba infringidos, ya que el Juez observó los preceptos de l. E. C., 1.515 a 1.519.

La D. G. considera que el final de la regla 17 del artículo 131 de l. H. no es aplicable a los derechos reales de igual rango, pues el artículo 127 concede en los casos de división objetiva, al mejor postor, la opción ; que el precepto del párrafo segundo del artículo 155 no puede adquirir el valor de criterio general para todos los supuestos de división subjetiva u objetiva ; que el razonamiento de indudable fuerza jurídica desenvuelto por el Registrador pierde virtualidad en el caso: 1.º Porque se ha respetado íntegramente el total de las respectivas porciones hipotecarias. 2.º Porque les ha sido comunicada la liquidación de interés sin ocasionar protesta. 3.º Porque la cantidad depositada no ha sido distribuida.

*Comentario.*—Únicamente decir que la solución en el caso concreto fué justa, habida cuenta de que se cubrió el total del crédito, y quizá por ello la D. G. confirmó la providencia apelada.

LA RES. DE 9-XII-1935.—En este caso el deudor hipotecó una finca en garantía de un préstamo recibido de dos acreedores.

Los acreedores, por incumplimiento del deudor, ejercitaron conjuntamente la acción hipotecaria por el procedimiento sumario.

Paralizado el procedimiento, por tasación, uno de los acreedores cede su parte, y el cesionario, en vez de subrogarse en la posición del cedente, inicia otro procedimiento en el cual se le adjudica la finca y se cancela su crédito.

El otro acreedor sigue después el procedimiento pidiendo se notifique al cesionario y notificándose el precio al primitivo dueño y deudor, en nombre del cual se dicta auto de adjudicación a favor del actor.

El Registrador deniega la inscripción, porque se adjudica al actor ejecutante el inmueble en nombre del deudor y no en nombre del cesionario actual dueño. y que la inscripción que se pretende determinaríá implícitamente la cancelación de la existente a favor del ce-



sionario, conflicto y preferencia cuya solución está reservada a los Tribunales.

El interesado alegó: Que conforme al artículo 204 del Reglamento Hipotecario, no está obligado a notificar que el procedimiento que motivó la inscripción a favor del cesionario fué instado cuando ya se había extendido la nota marginal en el primitivo ; que por ello no podía haber incumplido la regla 12 del artículo 131 ; la l. H. no dejaba abandonados a los que tenían un derecho inscrito con posterioridad a la expedición de la certificación, pues podían pedir que se les exhibieran los autos; que cuando ese tercero no comparecía, el Juez, ateniéndose a lo que resultaba del Registro por la certificación, hacía la adjudicación en nombre del que en ella constaba como dueño ; que explícitamente se produce la cancelación de la inscripción del cesionario ; que el tercer poseedor pudo subrogarse en lugar del deudor, pagando la hipoteca que pesaba sobre la finca a él adjudicada ; que la adquirió con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estaba satisfecha ; que si el cesionario no la pagaba, tenía que cancelarse la inscripción que obtuvo.

El Registrador se apoyaba en que la hipoteca era una sola ; que el cesionario, en lugar de personarse sustituyendo al cedente, entabló otro procedimiento , habiéndose hecho constar en la certificación correspondiente al segundo procedimiento la existencia del primero ; que como en los autos constaba el cambio de dueño, al no citársele, se le privó del derecho de mejorar la postura ; que, por la misma razón, el dueño era el cesionario ; que son dos acreedores del mismo rango y preferencia ; que si optó por no inscribir la segunda adjudicación, había sido porque al segundo adjudicatario le quedaba la hipoteca sin cancelar y le cabía el ejercicio de acciones, mientras al primero, si se le quitaba la finca, por la nueva inscripción, no le quedaría nada, ya que la hipoteca se la cancelaron ; que en créditos de igual preferencia no cabía pagar íntegramente al ejecutante y dejar lo que reste al otro acreedor ; que quizá hubiese rechazado el informante la inscripción a favor del cesionario.

El Presidente de la Audiencia confirmó en todas sus partes la nota recurrida, añadiendo que producía una colisión de derechos que no podía resolverse en un recurso gubernativo.

El recurrente hizo resaltar que en el Registro no existe más que una hipoteca, pues el cesionario lo que tiene inscrito es el dominio, no

pudiendo darse colisión alguna entre ellos, por no ser derechos de igual naturaleza . ; que no es bastante que el dueño fuera conocido, sino que era necesario que acreditase en autos la inscripción de su título.

La D. G. considera que la norma diferencial entre cargas anteriores y posteriores a la que se ejecuta se quiebra cuando los gravámenes son simultáneos o del mismo rango, por haber adquirido el puesto sin prelación entre sí en una especie de mancomunidad . ; que siempre nos encontraremos con un mecanismo procesal que no tiene específica reglamentación . ; que no es posible reconocer como criterio general, en todos los casos de división subjetiva u objetiva de los créditos hipotecarios, el establecido por el párrafo segundo del artículo 155 . ; que debe mantenerse la nota del Registrador si se tienen en cuenta las particularidades procesales advertidas en la nota y que no se cancela de un modo expreso y preciso la inscripción que produjo la adjudicación primera.

*Comentario.*—Consideramos, en primer lugar, que el Juez no debió admitir la ejecución separada en el segundo procedimiento, pero que al producirse de esta forma y cancelar parcialmente, el adjudicatario adquirió la finca con la subsistencia de la carga en la parte de otro acreedor, quien al ejecutar—ante la pasividad del primer adjudicatario al que se notificó el procedimiento—y adjudicársele la finca, la inscripción de esta adjudicación debía implicar la cancelación de la efectuada en favor del cesionario primer adjudicatario. La posición de la D. G. está justificada por las particularidades procesales a que alude en el último considerando.

#### IV. — LA NATURALEZA DE LA OBLIGACIÓN.

Consideramos que para una mejor solución hay que estar a la naturaleza de la obligación para cumplir con más exactitud con el principio de especialidad y determinación.

El elemento subjetivo en la relación jurídica obligacional está constituido por los sujetos activo y pasivo.

La situación del sujeto pasivo pluripersonal en mancomunidad simple o solidaria, y en el primer supuesto sea la deuda divisible o indivisible, no hace al caso del presente estudio.

En cuanto al sujeto activo pluripersonal, que es el que nos intere-

sa, hay que distinguir si está en situación de mancomunidad simple o solidaria.

A) *Situación de mancomunidad simple*.—Aplicando por analogía las reglas de la comunidad ordinaria, cabe distinguir:

a) Respecto de la parte del cotitular, que podríamos denominar indivisa, aunque determinada concretamente (conforme a la tesis que mantiene el Sr. Valverde en la propiedad de casas divididas por pisos), el cotitular obra autónomamente y, en consecuencia, respecto de dicha parte podrá ejercer sus derechos dominicales, y a tal efecto enajenarla, venderla, cederla, gravarla, hipotecarla, etc.

b) Respecto del crédito en conjunto, atribuyendo al cotitular las facultades de un comunero, hay que considerarlo en situación de subordinación respecto a los intereses de los demás. Y como la ejecución del crédito es un acto que interesa a todos los coacreedores, entendemos que deben obrar conjuntamente (C. C., 1.139), y caso contrario, el Juez debe rechazar la pretensión separada de cualquier coacreedor, a no ser que, por analogía a lo que la jurisprudencia tiene declarado sobre el ejercicio de la reivindicatoria (Sentencias del Tribunal Supremo de 6-IV-1896 y 5-VI-1918, citadas por el Sr. Castán en su "Derecho civil", II, pág. 197, 5.<sup>a</sup> ed., en las que se admite el ejercicio de dicha acción por un comunero si lo efectúa para todos; no, si lo hace para sí solamente) consideremos que el coacreedor deba obrar en interés de la comunidad, en cuyo único caso es admisible su actuación por separado, pero reclamando el total del crédito.

Es decir, que al llegar a la ejecución, por ser un cotitular y en este aspecto predominar el interés de la comunidad, no puede el coacreedor reclamar su sola parte, sino el todo, y de esta forma beneficia a todos los acreedores, que ya que conjuntamente obraron al hacer la entrega del capital, igual posición deben adoptar para su reclamación.

B) *Situación de mancomunidad solidaria*.—No creemos que cuando se dé esta situación exista problema, toda vez que cualquier acreedor podrá ejercitar la acción, pero lo hará por el todo, sin perjuicio de su responsabilidad frente a los demás acreedores.

## V. — SU REFLEJO REGISTRAL EN RELACIÓN A LA EJECUCIÓN.

Siguiendo la sistemática trazada en el punto anterior, veamos las consecuencias:

A) *Situación de mancomunidad simple*.—Partimos de dos bases:

- 1.<sup>a</sup> El coacreedor ejercitará la acción por el total del crédito, y
- 2.<sup>a</sup> Se efectuará una cancelación total.

Y teniendo en cuenta la naturaleza especial de los créditos de igual rango y lo anteriormente indicado, creemos deben beneficiarse todos los acreedores siguiendo las siguientes reglas:

a) El líquido obtenido excede del total del crédito. Se paga al ejecutante su parte, y la correspondiente a los no ejecutantes (que actúan tácitamente, conforme a nuestra posición) se deposita a disposición de los mismos en un establecimiento. Es decir, aplicamos la solución que para los preferentes aplicaba la l. E. C. y que la l. H. rechaza para los de esta naturaleza al declararlos subsistentes.

Si hay sobrante, se seguirán las normas que fija la l. H., regla 16 del artículo 131.

b) *El líquido obtenido equivale al crédito*.—Se aplica igual solución, o sea pagar al ejecutante y depositar lo de los no ejecutantes. Al no haber sobrante, como se sabe, los posteriores no cobrarán.

c) *El líquido obtenido no cubre el total del crédito*.—Aquí es cuando puede aparecer el conflicto, ya que se dirá: ¿cómo es que al acreedor que no ejecuta se le reconoce y entrega parte del líquido obtenido? Nosotros lo consideramos partícipe del beneficio por las razones ya indicadas; ahora bien: ¿cómo se verificará la distribución? Pueden seguirse dos soluciones:

1. Pagarles en proporción a su participación en el crédito, entregando al ejecutante la que le corresponda y depositando lo que al no ejecutante le pertenezca. Es el más equitativo.

2. Pagar primero al ejecutante, y lo que reste depositarlo para el no ejecutante. Aunque esta solución favorezca más al ejecutante en méritos a su actividad, no lo creemos justo, puesto que podría llegar a privar de todo beneficio al no ejecutante, que por ser del mismo rango que aquél no merece este trato.

Repetimos que la ejecución debe ser por el todo y siempre se ha de cancelar totalmente para evitar situaciones confusas, como ocurrió en el supuesto de la Resolución de 9-XII-1935.

B) *Situación de mancomunidad solidaria.*—Aquí no surge el problema, ya que al proceder también por el todo se ha de efectuar una cancelación total y el acreedor ejecutante ya rendirá cuentas a los demás acreedores.

En resumen, podemos decir:

Créditos preferentes	subsistencia.
Idem igual rango	liquidación.
Idem posteriores.	extinción.

CONCLUSIÓN.—Esta es nuestra modesta posición, que no implica, naturalmente, una solución definitiva. Hemos recogido las sugerencias del Sr. López Torres al decidirnos a hacer este trabajo, y esperamos que con ello, en lo poco que pueda valer, sirva para robustecer la fe pública registral, aspiración ésta sentida y deseada por todos los entusiastas del régimen hipotecario y que, en un sentido general, se aspira a ver realizada en la futura reforma del ordenamiento jurídico inmobiliario registral.

EMILIO LANA SANCHÍS.

Abogado.

## Expedición de segundas copias

Me refiero a los arts. 233 al 235 del Reglamento notarial, particularmente al 233, sobre expedición de segundas o ulteriores copias *sin efectos ejecutivos*.

El caso, con los detalles que apuntaré, se ha presentado recientemente en un Registro, por más que algún técnico y docto publicista estime que "serán escasas, o más bien no existirán tales copias, porque los Notarios no las expedirán, dados los términos precisos del Reglamento, y que, por otra parte, no será fácil su petición por los interesados".

El art. 233 dice así:

"Las personas de quienes constare en el protocolo haber obtenido primera copia, o los sucesores de las mismas que obren con tal carácter, no podrán obtener sin las formalidades determinadas en el artículo 18 de la Ley otro traslado de las escrituras cuando éstas contengan obligación *exigible en juicio ejecutivo*. Si se expidiere sin tal requisito segunda o posterior copia de escritura que contuviere tal obligación, se hará constar en la suscripción que la copia carece de efectos ejecutivos. Fuera de este caso y de la regulación del timbre, todas las copias expedidas por Notario competente se considerarán con igual valor que la primera."

### ANTECEDENTES LEGALES

Antes de estudiar ese precepto fundamental, consideremos, siquiera brevemente, sus orígenes.

Los tiene en el mencionado art. 18 de la ley del Notariado del 28 de mayo de 1862, cuyos son estos términos:

"No podrán expedirse segundas o posteriores copias de la escritura

matriz sino en virtud de mandato judicial y con citación de los interesados, o del Promotor fiscal cuando se ignoren éstos o estén ausentes del pueblo en que esté la Notaría. Será innecesaria dicha citación en los actos unilaterales, y aun en los demás, cuando pidan la copia todos los interesados."

Temió el legislador de entonces que con la libre expedición de ulteriores copias pudiera demandarse abusivamente, por segunda vez, a un deudor, aprovechando el demandante circunstancias favorables para su mala fe; por ejemplo, una ausencia del que hubiese sido su deudor, y, previéndolo, quiso rodear de tales garantías judiciales la expedición de segundas o posteriores copias.

Pero venía ya pareciendo excesivamente duro que toda segunda copia requiriese un expediente judicial, por más que no contuviere obligación de pago de cantidad alguna.

¿Para qué semejantes requisitos, dilaciones y gastos en una escritura de compraventa lisa y llana, con precio confesado o pagado de presente, o en una permuta en la que ni el menor precio hubiera mediado, o en particiones de adjudicación efectiva y absoluta de los cupos respectivos?

Los más escrupulosos en la interpretación literal de las leyes se aferraban, casi siempre, al principio aquel del "*ubi lex non distinguit*" y exigían, en consecuencia, el mandamiento judicial a todo trance.

Pero los restantes, que cada vez fueron siendo más, aplicaban el otro principio interpretativo del fin de las leyes y la humanización del Derecho.

Ya el párrafo segundo del art. 315 del Reglamento notarial del 7 de noviembre de 1921 había dispuesto que no fuese necesario mandamiento judicial ni citación para expedir segundas o ulteriores copias, siempre que no fueren de escrituras idóneas para pedir ejecutivamente el cumplimiento de alguna obligación.

Ese Reglamento calificaba, pues, las copias con arreglo al original —o matriz—, según la práctica tradicional, sin distingos ni atenuaciones al respecto.

Pero el de 1935, artículos indicados, autoriza la *descalificación* de la copia, digámoslo así; faculta a los interesados para pedirla *sin efectos ejecutivos*.

Semejante solución no deja de ser ingeniosa. Si el Reglamento de 1921 autorizaba la expedición de toda suerte de copias, siempre

que el original *careciera de efectos ejecutivos*, todo consistiría—y consistió—en dar un paso más; bastaría ampliar la facultad a expedirlas *restándoles los efectos ejecutivos*.

Puntualicemos la doctrina.

#### EL REGLAMENTO DE 1935

La interpretación de los arts. 233 al 235, fundamentalmente la del 233, viene a ser la siguiente:

A) Si las escrituras *no contienen obligación exigible ejecutivamente*, se puede expedir copias de las mismas con libertad.

B) Si las contienen, debemos distinguir: o la segunda copia ha de ir revestida de efectos ejecutivos (conforme va cuando no resulte lo contrario), o se quiere y pide tan sólo para otros diversos de los ejecutivos. Cuando sea para efectos ejecutivos es indispensable, si las partes no se ponen de acuerdo sobre la expedición, el cumplimiento de los más solemnes requisitos, el mandamiento judicial; pero si se quiere sin esos efectos, el Notario expide la copia sin acuerdo de las partes ni mandamiento judicial, aunque debiendo expresar, al suscribirla, que *carece de tales efectos*.

#### EFFECTOS EJECUTIVOS

Es lo primero que interesa conocer: Qué se entiende ahí por *efectos ejecutivos*.

La expresión suele ser ambigua, porque el vocablo *ejecución*, del cual se deriva y al cual ha de enderezarse lo de *ejecutivos*, tanto puede significar el llevar—genéricamente—a cumplimiento una cosa, un documento, una cláusula contractual, pero sobre todo una resolución, caso del art. 919 de la ley de Enjuiciamiento Civil (ejecución de sentencias), como el referirlo—en concreto—al planteamiento del juicio ejecutivo del art. 1.429 y siguientes de la misma Ley procesal.

¿Cuál será el propósito de dicho art. 233?

Parece indudable que el de referirse al *juicio ejecutivo* precisamente, por cuanto la técnica del Reglamento es notoria, sus palabras muy meditadas y la idea aparece reiterada sin ambages.

En tal supuesto, debemos afirmar que el Reglamento autoriza siem-



pre la expedición de las segundas copias (o ulteriores), sin necesidad de mandamiento judicial, aunque contengan obligación exigible—en principio—por el procedimiento del juicio ejecutivo, si bien *el Notario expresará*, al suscribirla, que *carece de efectos ejecutivos*.

#### LOS EFECTOS ORDINARIOS

Ya que entonces no produce efectos ejecutivos, ¿producirá los ordinarios?

Estimamos indudable que se impone la contestación afirmativa, porque al excluirse los efectos ejecutivos (*exclussio unius inlussio alterius*) debemos suponer lógicamente subsistentes los otros, los de la acción ordinaria, la facultad del acreedor de reclamar valiéndose del pleito ordinario, declarativo, el cumplimiento de la obligación.

Además, la copia se expide *reglamentariamente*, porque el Reglamento la autoriza, y para algo práctico y beneficioso al acreedor se expedirá, que no puede ser menos que a efectos de reclamar su derecho *por la vía ordinaria*, más pública y dilatada que la ejecutiva, más propicia a descubrir la mala fe del acreedor que por segunda vez fuere osado de reclamar la obligación; es decir, que una copia sin efectos ejecutivos estará exenta de las mayores amenazas que podría tener entonces para el deudor una segunda copia con ellos.

#### INSCRIPCIÓN DE SEGUNDAS COPIAS

Como aquellas obligaciones aparecen ligadas frecuentemente a una hipoteca, se preguntará si en tal supuesto una segunda copia expedida sin efectos ejecutivos sería inscribible, así como también si, en caso de serlo, la inscripción perjudicará al tercero que venga a inscribir su respectivo derecho durante aquella situación.

Respecto a lo primero, creemos indudable que procede la inscripción, porque la hipoteca no inscrita carece de validez, según sabemos por el art. 146 de la ley Hipotecaria y el 1.875 del Código Civil.

Si el Reglamento autoriza para algo la *expedición sin efectos ejecutivos*, habrá de ser, pues, ante todo, para inscribirla, para inscribir la hipoteca correspondiente, ya que sin la posibilidad de ese asiento la expedición de segundas copias resultaría inexplicable por estéril.

Inscríbase, por consiguiente, haciendo constar, claro está, que la inscripción se verifica *sin efectos ejecutivos*.

Si después se presenta otra persona (caso real y reciente, repito), verbigracia, un nuevo acreedor hipotecario, con una escritura para *inscribirla con plenitud de efecto*, se inscribirá también, pero respetando el rango de la *inscripción hecha sin efectos ejecutivos*.

El nuevo interesado, el segundo acreedor, no puede realmente protestar contra ello, porque lo de realizar por la vía ejecutiva, o por la ordinaria, sus derechos el acreedor hipotecario anterior es cosa accidental, sin la menor importancia para el último acreedor, a quien le basta saber que existe otro preferente.

Y si más tarde éste, el acreedor primitivo, presenta la copia primera o una ulterior expedida ya con mayores solemnidades y con plenitud de efectos, se hará constar en el Registro para que la inscripción hecha sin efectos goce de su plenitud.\*

Procediendo así nadie se puede quejar, y se sirven los fines del Registro de la Propiedad, que radican en el servicio del Derecho y de la Moral, y se cumple aquella recomendación, tan reiterada por la Dirección General, incluso en la Resolución del 7 de octubre último, de que los Registradores procuremos en todo lo posible el ingreso de los títulos en el Registro, de modo que permita a su titular el máximo rendimiento económico-jurídico de los mismos.

Lo discutible podría ser si ante la expresión tan concluyente del aludido artículo 18 de *la Ley* del Notariado, no debiera aplicarse totalmente aquella disposición *reglamentaria* a las obligaciones pendientes de pago, cuando menos a éstas. Lo discutible en principio sería, vuelvo a decirlo, la legalidad de las segundas copias expedidas sin mandamiento judicial *con efectos ordinarios*, por cierto peligro que, *aun así*, corra el deudor, ante una segunda copia semejante, de que pueda abusar el acreedor para demandar por segunda vez el crédito por la vía ordinaria, en la cual se da nada menos que la facultad, en su caso, del embargo preventivo; pero, en vista de las razones alegadas, lo más prudente y correcto parece que, desde luego, los Notarios y los Registradores demos cumplimiento a un *precepto reglamentario tan acertadamente orientado* e inspirado en las realidades de la vida.

Los rigores de una interpretación literal del expresado artículo 18 de la Ley no podían mantenerse, sobre todo después de las atinadísimas Resoluciones del 14 de noviembre de 1928 y 31 de diciembre

de 1931, con la agravante de que, según los términos del artículo, parecía incluso que para expedir segundas copias de actos *unilaterales* era preciso el mandamiento judicial, ya que el precepto suprimía entonces *las citaciones, pero nada más que las citaciones*.

#### RESUMEN DE LO LEGISLADO

Concretando los distintos supuestos y formalidades de hoy para la expedición de segundas copias, recordaremos los casos más destacados:

*Primero.* Si el documento no contiene obligaciones de pago pendientes de cumplimiento más o menos próximo o remoto, puede expedirse la copia con libertad.

*Segundo.* Si las contiene, puede expedirse con análoga libertad, sin mandamiento judicial, con tal de que la obligación (caso insólito) no pueda determinar el procedimiento del *juicio ejecutivo*, regulado por la Ley procesal o por otra.

*Tercero.* Aun tratándose de escritura capaz de determinar el juicio ejecutivo, no se requiere mandamiento judicial cuando los otorgantes de la misma muestren ante Notario su conformidad en la expedición de la segunda copia.

En tal supuesto, los interesados, como dice el artículo 234, "comparecerán ante el Notario que legalmente tenga en su poder el protocolo, el cual extenderá en la matriz de que se trate una nota suscrita por dichos otorgantes, sus sucesores o quienes los representen y por el propio Notario, en la que se haga constar dicha conformidad". Esta puede constar en otro documento auténtico, y se hará referencia en la nota

*Cuarto.* En el caso peculiar de pedir el interesado al Notario la expedición de una segunda copia *sin efectos ejecutivos*, así, terminantemente, restándole, pues, a la misma la fuerza ejecutiva, no se necesitará más que esa petición y la consiguiente constancia al pie de la copia, por más que el documento original o matriz llevase de suyo aparejada ejecución.

*Quinto.* Finalmente, para obtener por mandamiento judicial una segunda copia, el interesado la solicitará del Juez de Primera instancia del distrito donde radique el protocolo, a medio de escrito (sin nece-

sidad de Abogado ni Procurador), expresando el documento de que se trate el motivo de pedirla y el protocolo en que se halle.

El Juez citará, dentro de los tres días siguientes, a los interesados, en la inteligencia de que cuando éstos se hallen ausentes (no presentes) del pueblo de la Notaría o archivo de protocolos, se prescinde de citarlos, pero entonces el Juez dará traslado de la solicitud al Fiscal dentro de una audiencia.

El propio Juez resolverá, librando en otros tres días el mandamiento, si procediese librarlo.

Cuando la expedición de las segundas copias surgiese en diligencias judiciales en tramitación, se aplican las normas de la Ley procesal relativas a la expedición de documentos.

#### CASO DE LA LEY DEL 11 DE JULIO DE 1941

Se refiere a *hipoteca inscrita ya* y que, deseando el acreedor proceder ejecutivamente contra el deudor, no disponga de la copia determinante del asiento, por haber sido objeto de *extravío, hurto, destrucción o desaparición*.

Le autoriza la Ley para pedir, con arreglo al párrafo 2.º del artículo 235 del Reglamento notarial, el mandamiento de expedición, declarando bajo juramento en la solicitud de determinados extremos de la escritura, hipoteca y desaparición de la copia, presentando, además, una certificación del Registro de hallarse vigente el derecho real reclamado.

Luego el Juez, oyendo *únicamente* al Fiscal, decreta, si procede, la expedición de la copia (total o parcial), a medio del correspondiente mandamiento al Notario o Archivero.

Esa *segunda o ulterior copia*, unida a la certificación literal del Registro, *llevará aparejada ejecución* en cuanto ambos documentos resultaren *concordantes*.

#### DOCUMENTOS QUE LLEVAN APAREJADA EJECUCIÓN

El artículo 1.429 de Enjuiciamiento civil incluye entre tales documentos o títulos "la escritura pública, con tal que sea primera copia, o, si es segunda, que esté dada en virtud de mandamiento judicial y

con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante".

Ahora bien, puede acontecer que una escritura de éstas no lleve, por de pronto, aparejada ejecución, v. gr., por aparecer sujeta a condición suspensiva la obligación comprendida en él. Esto supuesto, cabe preguntar si podría expedirse una *segunda copia en esos casos, con plenitud de efectos*, sin necesidad de mandamiento judicial ni otro medio o formalidad legal propia de las segundas copias, y debemos contestar *negativamente*, pues aunque es verdad que tales obligaciones, como sometidas a condición suspensiva, carecen de efectos ejecutivos *inmediatos*, pueden tenerlos o los tendrán *tan pronto se cumpla la condición* o evento.

Parece, en conclusión, que se debe ser escrupuloso en expedir y enjuiciar segundas copias llamadas a tener efectos ejecutivos, pero no en cuanto a las que carezcan de ellos, bien por la naturaleza de su contenido, bien por habérseles sido expresamente cercenados al expedirlas.

E. VÁZQUEZ GUNDÍN.

Registrador de la Propiedad

## Valor de la conversión de la inscripción de posesión en inscripción de dominio, por transcurso del plazo legal.

La sentencia de 10 de junio de 1943, al valorar la titulación con motivo de una reivindicatoria, discurre así en uno de sus considerandos: "si bien de conformidad con el art. 399, caso 3.º de la Ley Hipotecaria, cumplidos los diez años de vida registral se convierte en inscripción de dominio la de posesión practicada, tal conversión sólo surte efectos con relación a los que adquieren después que ella se haya realizado, y únicamente, a partir de ese momento, el que adquiere lo hace a base de una situación dominical resultante del Registro.", palabras que Aranzadi, con buen ojo clínico, destaca, y que plantean el interesante problema del valor de dicha conversión. Examinémoslo, siquiera sea modestamente:

1.º Frente al tercero que adquiriera o grave.

2.º En relación con el titular del asiento de posesión.

Frente a los terceros que "adquieren"—dice la sentencia—, o graven—nos atrevemos a añadir—, la cuestión es clarísima: la conversión surte plenos efectos como tal asiento de dominio. El tercero ve en el Registro una inscripción de dominio; no le interesa averiguar si se obtuvo por conversión, por el expediente del art. 400 de la Ley Hipotecaria, o por otro camino; ve un asiento de dominio sin limitaciones ni salvedades y le basta para contratar con completa seguridad. En ello coinciden Doctrina y Jurisprudencia.

Mas no resulta tan clara la cuestión del valor de la citada conversión respecto del titular del asiento de posesión. ¿La conversión refuerza en algo la posición de ese titular de la posesión tabular, o sólo le es útil

para el día en que haya de relacionarse con terceros, y a él en sí nada le añade? Cuando la inscripción posesoria cumple los diez años y se convierte en de dominio, ¿se consuma una especie de prescripción tabular o registral con consecuencias inmediatas, aplicación del art. 24 de la Ley Hipotecaria, por ejemplo, o sólo se cumple un trámite o formalidad con vistas al día en que surja el tercero?

Aragónés, Gayoso, Galindo y Campuzano nada dicen. Beraud y Lezón insinúan el problema y se pierden en consideraciones, a nuestro corto entender, confusas, si bien nos dan el hilo de las fechas de un par de sentencias.

Morell no sólo no toca la cuestión, sino que parece que confunde y simplifica con ligereza el complejo tema de la prescripción civil en su relación con el Registro, al decir (pág. 519, tomo V) refiriéndose a la conversión: "En cuanto a los efectos son los propios y naturales del dominio, puesto que, aun en el último caso, la prescripción ha convalidado y asegurado el derecho inscrito, contra el propietario que fué de la finca, y contra los que sobre ella pudieran tener antes derechos reales."

El profesor Bonet, que en la *Revista de Derecho Privado* comenta la Jurisprudencia civil, al glosar la sentencia que encabeza estas líneas, en el número de septiembre último, omite el estudio del Considerando que nos ocupa, se extiende en señalar las diferencias existentes entre el expediente posesorio y el de dominio, y aun parece ser de opinión contraria al propio Considerando copiado, cuando escribe: "Es decir, el adquirente de la posesión inscrita por expediente posesorio tiene *mientras* que transcurra el plazo de diez años que señala el número 3.º del artículo 399, la amenaza de que un título de mejor derecho que el que justificó su posesión, puede dejarle privado de ella."

Roca, en cambio, precede a la sentencia de 10 de junio de 1943 en plantear la *questio juris* y llega a la misma solución que ella, clara y resueltamente: "La conversión sólo surte efectos respecto de los terceros que adquieran después de efectuada la conversión. De bien poca cosa sirve la conversión *inter parte*, pues entre ellas rige la realidad jurídica. Una vez efectuada la conversión, los que adquieran posteriormente lo hacen a base de una situación dominical registrada, aunque esto pueda no ser exacto por no haberse operado aún la usucapion en el orden civil. Esta inexactitud no puede afectar a terceros que reúnan los requisitos de la protección de la fe pública registral." (Pág. 256,

tomo I). Después, aún añade: "La posesión inscrita, no en cuanto a su vida tabular, sino a la real y dentro de ésta en lo que sirve de base a la usucapion ordinaria o civil, no implica particularidad alguna respecto del propietario. Como establece el art. 35 de la Ley, en cuanto al dueño legítimo del inmueble o derecho que se está prescribiendo, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación común."

El mismo criterio parece apuntar el preámbulo del Real Decreto-Ley de 13 de junio de 1927, que modificó el núm. 3 del art. 399 de la Ley Hipotecaria: "Sin decidir si existe un derecho contradictorio que corresponda a un ausente ni otros particulares atinentes a la validez de la inscripción, bien puede admitirse para *proteger al tercero* que contrate fiado en la inscripción, que ésta, al transcurrir los diez años, significa algo más que la mera posesión del respectivo derecho."

Sin embargo, no siempre se ha entendido que la conversión no produzca efecto alguno para el titular del asiento de posesión. Bien porque la cuestión no sea del todo clara, bien porque las finas distinciones del Derecho Hipotecario no lleguen a todos los medios, ni aún, a veces, a los especializados, lo cierto es que el que convierte su inscripción de posesión en una de dominio cree, con frecuencia, haber robustecido su derecho en sí. Buen dato sobre ello nos suministra el Abogado del Estado, Sr. Martín Retortillo, en su trabajo "La posesión en montes públicos" aparecido en la *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, número correspondiente a septiembre último. En él nos habla de las repercusiones que el Real Decreto-Ley citado de 13 de junio de 1927 tuvo en la secular lucha entre los poseedores de montes públicos y la Administración. Dice: " Como se había generalizado tanto el expediente posesorio, pues de todos es sabido el retraimiento que en general existió en nuestra Patria para el arreglo de las titulaciones, exceptuando, claro es, algunas provincias, al amparo de esta reforma—la de 13 de junio de 1927—ascienden de categoría una gran legión de inscripciones posesorias e inmediatamente repercute ello en los expedientes de deslinde y se llenan los distritos forestales de toda España de reclamaciones amparadas en la conversión que se había operado de las inscripciones posesorias al amparo de la Ley de 13 de junio de 1927." Reclamaciones que instarían, como es lógico, los titulares de los asientos de posesión que se acababan de convertir.

¿Cuál es el criterio de la Jurisprudencia? No hemos hallado sentencia ni resolución anterior a la comentada que se enfrente con el punto de-



batido. Beraud y Lezón citan las de 2 de marzo de 1915 y 14 de marzo de 1924 que no hemos podido encontrar en Dictionarios ni colecciones, y las frases de ellas que dichos autores copian no sirven a nuestro propósito. La sentencia de 18 de marzo de 1924, publicada el 17 de diciembre, alude a la conversión, pero no se detiene en el detalle que quisiéramos. Tal vez sea la citada de 10 de junio de 1943, la primera que, siguiendo y extendiendo el criterio general del Tribunal Supremo en materias de Derecho Hipotecario, haya reducido los efectos de la conversión al tercero. ¿Será punto de partida para la Jurisprudencia futura? ¿Gota que ayude a la compañera que venga, como la del refrán? Seguramente. Sabido es que "una sola sentencia no constituye jurisprudencia; es preciso que se den repetidos, reiterados, constantes e idénticos fallos o, al menos, más de una sentencia" (1); pero la doctrina sentada de manera tan clara y terminante induce a creerlo, máxime cuando no tratamos de destacar "una o más frases aisladas de un considerando", práctica que puede resultar viciosa, si se intenta inferir de ellas la *ratio dicendi* de la sentencia, sino que el contenido de las frases destacadas ha sido, al parecer, uno de los motivos decisorios del alto Tribunal y parte importante del fallo.

Sin que estas líneas quieran abordar ni mucho menos el arduo y eterno problema de la relación entre el Derecho civil llamado puro y el Registro, tenemos que hacer constar, a fuer de Registradores de la Propiedad, convencidos de la utilidad de la inscripción con rigurosas consecuencias, nuestro sentimiento por esa continua poda del árbol del Derecho Inmobiliario en aras de la vida extrarregistral y del Derecho civil puro, que es tanto como decir en obsequio de la titulación que medra fuera del Registro.

BARTOLOMÉ MENCHÉN BENÍTEZ

Registrador de la Propiedad.

(1) Castro: *Derecho civil de España*.

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

LA MADRE CON PATRIA POTESTAD SOBRE SUS HIJOS MENORES, Y EN SU REPRESENTACIÓN, TIENE CAPACIDAD PARA REPUDIAR GRATUITAMENTE LA HERENCIA O HERENCIAS QUE PUDIERAN CORRESPONDERLES A LOS MISMOS. LA REPUDIACIÓN, MÁS QUE UNA VERDADERA RENUNCIA DE UN DERECHO PATRIMONIAL, ES UNA NO ACEPTACIÓN DE LA OFERTA O LLAMAMIENTO LEGAL.

*Resolución de 25 de septiembre de 1943. "B. O." de 2 de noviembre.*

(Idéntica a la de 25 de noviembre de 1942, que puede verse en el número 177 de la REVISTA correspondiente a febrero de 1943.)

ALIENABILIDAD O INALIENABILIDAD DEL USUFRUCTO DEL CÓNYUGE VIUDO EN LAS REGIONES FORALES. EXTENSIÓN DE MANDATO. FALTA DE CLARIDAD EN LA ADJUDICACIÓN DE UNA FINCA EN DOCUMENTO PARTICIONAL. PUES ADQUIRIDA POR LA CAUSANTE CON PACTO DE RETRO Y DÁNDOSELE EN DICHO DOCUMENTO CARÁCTER DE CRÉDITO PERSONAL, SE ADJUDICA, SIN EMBARGO, SU PLENO DOMINIO. TRACTO SUCESIVO.

*Resolución de 7 de octubre de 1943. "B. O." de 4 de noviembre.*

Los cónyuges D. J. G. y doña V. O. formalizaron en escritura sus capitulaciones matrimoniales, y fallecido abintestato el primero, su hermano y heredero, D. E. G., y la citada doña V. O., liquidaron la sociedad de gananciales, estipulando la continuación del usufructo

de la viuda, mientras se conservare en tal estado, sobre todos los bienes adjudicados al heredero, entre los que figura un bordal, en el paraje de Elartea, que se inscribió en nuda propiedad y usufructo a favor de dichos herederos y viuda, respectivamente.

Por escritura de 4 de noviembre de 1916 el heredero, por su propio derecho, y un mandatario de la viuda, vendieron la nuda propiedad y el usufructo de la expresada finca a D. J. N., en precio de 1.016 pesetas. Presentada la misma en el Registro de Aoiz, se inscribió en cuanto a la nuda propiedad y se denegó respecto del usufructo por su inalienabilidad, dado su carácter legal, y porque el mandato utilizado por el mandatario—que se acompañaba—se estimó insuficiente para la enajenación de tal derecho (el mandato hace expresión “de venta de fincas rústicas y urbanas, como también de cesión o venta de créditos hipotecarios y personales y derechos”).

Por otra escritura otorgada el siguiente día que la calendada, don J. N. vendió a doña V. O., representada por el mismo mandatario y a virtud de la cláusula 15 de la escritura de mandato que se insertaba, por la que el último quedaba autorizado para comprar cuantos inmuebles, créditos, derechos o acciones crea convenientes para su mandante, por los precios que estime pagables, al *contado* o a *plazos*, la reseñada finca o bordal de Elartea, por el precio confesado de 3.152 pesetas, pero reservándose el derecho de retraerla durante el plazo de cuatro años, a contar de la fecha de la escritura, la cual, presentada en el indicado Registro, fué suspendida en cuanto a la nuda propiedad por extralimitación de poder, toda vez que el mandatario no se halla autorizado más que para pagar el precio al *contado* o a *plazos*, y ha aceptado la confesión de su recibo anterior de manos de la poderdante hecha por el vendedor, tomándose anotación preventiva. Respecto al usufructo, no se practicó operación alguna, por resultar ya inscrito—aunque con carácter legal—a favor de la compradora, como consecuencia de haberse denegado la venta anterior por la misma de este derecho.

Fallecida doña V. O. el 8 de octubre de 1917, sus herederos practicaron las operaciones particionales que consignaron en escritura de 28 de enero del año siguiente, en la que en el inventario de bienes de la causante figura, entre otros, bajo el epígrafe “Inmuebles”, el bordal del paraje de Elartea, expresándose al final del cuerpo general de bienes: “Resumen general del inventario Sección VII. Créditos

personales, incluso propiedad del bordal de Elartea, hipotéticamente y para facilitar las operaciones particionales clasificado entre aquéllos Sección VIII. Inmuebles, sin incluir el valor de dicho bordal, por la misma razón acabada de apuntar." Y en "Adjudicaciones. Se adjudica a doña F. A. O. para pago de su haber, entre otros bienes, los siguientes: X. El primer lote o número 1 de créditos personales, y entendiéndose igualmente adjudicado el dominio del bordal de Elartea, reseñado en la Sección de Inmuebles del inventario."

Presentada la escritura en el repetido Registro, fué suspendida en cuanto al bordal por falta de claridad sobre el contenido y alcance de la adjudicación del dominio de dicha finca, dado el carácter de crédito personal que se le atribuye, y además, en cuanto a la nuda propiedad, por falta de previa inscripción a favor de la causante, cuyo título de adquisición tiene preventivamente anotado; y respecto al usufructo, aunque inscrito a nombre de la misma, porque extinguido por su óbito, dado su carácter legal, no se ha consolidado registralmente con la nuda propiedad, sólo anotada preventivamente, con la que ha de transmitirse, y no por separado. Tomándose, en su lugar, anotación preventiva.

Finalmente, en escritura de 14 de julio de 1941, la adjudicataria del tan repetido bordal, doña F. A. O., lo vende a D. J. L., suspendiéndose su inscripción por falta de previa a favor de la vendedora. También se tomó anotación.

Entablado recurso, la Dirección, con revocación del auto Presidencial, confirmatorio de las notas del Registrador, ha resuelto, respecto al primer extremo, o sea, la alienabilidad o inalienabilidad del usufructo vidual que por el desarrollo que han tenido los hechos, la cuestión planteada con motivo de la venta formalizada en 4 de noviembre de 1916, ha perdido toda importancia después de la reunión del usufructo con la nuda propiedad y de la muerte de la usufructuaria, de tal manera, que puede prescindirse de su detenido examen.

En cuanto a los defectos de insuficiencia de mandato que del contexto de la escritura al efecto resalta el propósito decidido de la mandante de no poner trabas, cortapisas ni limitaciones a las operaciones cuya ejecución confía al mandatario; lo que coloca el caso discutido bajo la protección del art. 1.715 del Código civil.

Por lo que se refiere a la tercera nota, que si bien es cierto que al practicarse las operaciones particionales de los bienes relictos de doña

V. O., se observa confusión respecto al modo de adjudicar el bordal sito en Elartea, sin duda debida a que la finca fué vendida con pacto de retro, y en el momento de formalizarse la partición estaba subsistente el plazo para ejecutar la acción de retracto, también lo es que el Registrador, dentro de los límites del sistema, ha de procurar en todo lo posible el ingreso de los títulos en los libros para que gocen de su protección y garantías, puedan ser objeto de sucesivas operaciones de tráfico y permitan a su titular el máximo rendimiento económicojurídico, y por ello, aunque adjudicada la finca conforme a la intuición popular y costumbre navarra, con el carácter de crédito, en la Sección correspondiente se describe como inmuebles e identifica plenamente, y esta circunstancia, unida a la muy digna de ser tenida en cuenta, de que vencido con exceso el plazo para ejecutar el retracto se hace posible la extensión de la nota prevenida en el art. 154 del Reglamento Hipotecario, desvanecen las dudas sobre la verdadera situación jurídica del inmueble y permiten efectuar la inscripción solicitada.

Respecto a la última nota, que desaparecidos los obstáculos que impedían la inscripción del derecho del transmitente, el propio juego del art. 20 permitirá que D. J. L., último adquirente, inscriba su título de compraventa.

\* \* \*

Encuentra justificados el Centro Directivo los reparos del Registrador en cuanto a la posibilidad de enajenar el usufructo vidual de las regiones forales, y es de lamentar que las circunstancias concurrentes *a posteriori*, le hayan permitido no pronunciarse respecto al problema. Pero la cita que hace de la Resolución del 17 de noviembre de 1916 nos permite inclinarnos a su criterio restrictivo sobre el particular. Dicha Resolución no admite discusiones: terminantemente afirma que el usufructo foral vidual *no es enajenable, ni admite compensación*.

Roca Sastre, con esa su maestría que le ha situado entre nuestros primeros tratadistas de Derecho Hipotecario, apoyándose en esa Resolución, en las palabras de la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria y en la organización de la familia en las regiones forales, se define categóricamente en contra de la alienabilidad de dichos usu-

fructos, refutando las opiniones en contrario de Galindo y Escosura, a quienes siguen Barrachina y Gayoso.

Encontramos, sin embargo, acaso un tanto rígida tan valiosa opinión. Completamente justificada en la enajenación o hipoteca llamada de *peculios*, cuando se trata del usufructo concedido al cónyuge supérstite en las regiones forales, la realidad de los hechos nos invita a distinguir y matizar. Que el cónyuge viudo, por sí, aisladamente, hipoteque o venda ese derecho, lo consideramos rechazable. Todos los admirables argumentos expuestos por el ilustre Roca Sastre condenan esa disposición. Pero si al par que el usufructuario concurre el heredero nudo propietario disponiendo de su derecho, ¿no implica ello una expresa autorización dentro del organismo familiar? Se nos dirá que puede haber otros hijos, no precisamente herederos, que se verán indirectamente privados del disfrute de ese derecho viudal. ¿Pero no es el heredero nudo propietario concurrente el que viene a ocupar el lugar del cónyuge premuerto y vela por el decoroso sostenimiento del sobreviviente o usufructuario como de los demás familiares que con éste conviven y a los que generalmente está obligado a sostenerlos, asistirlos, dotarlos y pagarles legítimas?

Negar en rotundo la disponibilidad del usufructo viudal de las regiones forales equivale en ocasiones, a condenar a la ruina a las modestas organizaciones familiares. Soslayando la Ley, conocemos la práctica seguida en varios sitios, que es la de hacer renunciar el usufructo al cónyuge supérstite—puesto que la Ley no lo prohibe o al menos nada dice sobre ello—, y una vez consolidado tal derecho con el de nuda propiedad, vender la plena al heredero. Pero este rodeo, que implica la más descarada simulación, lo consideramos innecesario. Concurriendo al acto dispositivo los titulares de ambos derechos sobre el razonamiento más elocuente que puede aducirse, que es el antes expuesto de que la presencia del heredero nudo propietario equivale a la autorización de quien debe mirar por la decorosa sustentación del cónyuge sobreviviente, que es el fin contemplado por estos usufructos, están los de que dicho heredero cuidará de la inversión del producto de la venta por parte del usufructuario y en último extremo que siempre le será más beneficiosa a éste la traducción dineraria de la enajenación de su derecho que la renuncia exacta, sin otra equivalencia, de ese derecho en favor del nudo propietario.

TRACTO SUCESIVO SUSTANTIVO. PARA SU DESENVOLVIMIENTO, CON LA APLICACIÓN DEL PENÚLTIMO PÁRRAFO DEL ART. 20 DE LA LEY HIPOTECARIA, ES INDISPENSABLE ACREDITAR EL ÓBITO DEL CAUSANTE Y ACOMPAÑAR EL TESTAMENTO O EL TESTIMONIO DE LA DECLARACIÓN DE HEREDEROS Y EL CERTIFICADO ORIGINAL O RELACIONADO DEL REGISTRO GENERAL DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD.

*Resolución de 25 de octubre de 1943. "B. O." de 19 de noviembre.*

Por escritura otorgada en Lucena el 4 de julio de 1942, ante el Notario D. José Solís, el Juez municipal de dicha ciudad, de oficio y en nombre y rebeldía de una señora, en concepto de heredera de su fallecido esposo, vendió a otro señor una suerte de olivos, en precio de 850 pesetas, ya recibidas en vida por el difunto. En tal escritura, y como antecedentes, se hizo constar la demanda verbal civil entablada por el comprador contra la declarada en rebeldía como heredera de su finado esposo, quien había vendido en vida al actor, por el indicado precio recibido, el olivar citado; que la demandada absolvió posiciones por exhorto, confesando la certeza de lo expuesto, y que, en consecuencia de todo ello, se dictó sentencia el 20 de abril de 1942, condenándola a otorgar la necesaria escritura.

Presentada primera copia de la misma en el Registro de Lucena, se denegó su inscripción: primero, por aparecer inscrita la finca a nombre del difunto marido de la demandada, persona distinta a ésta; segundo, por no acreditarse el carácter de heredera de la misma ni sus circunstancias personales; tercero, por faltar en el título los linderos Sur y Oeste de la finca, figurando en cambio dos linderos Este, y cuarto, no acreditarse el pago del Impuesto de Derechos reales del titular del Registro a la demandada.

Por otra escritura que autorizó el nombrado Notario el 8 de octubre de igual año se subsanó el defecto tercero relativo a la constatación de los cuatro linderos, se hicieron constar las circunstancias personales de la demandada, la fecha de la defunción de su esposo y que aquélla había sido demandada como heredera del mismo; la cual escritura —con la nota a su pie de exención del Impuesto—, presentada que fué en el mencionado Registro, se denegó: primero, por aparecer la

finca inscrita a nombre del marido de la demandada, persona distinta a ésta; segundo, por no acreditarse el carácter de heredera de la misma, y tercero, por no justificarse el pago del impuesto de Derechos reales de los bienes de la herencia del titular del Registro a su sobreviviente esposa.

Entablado recurso, la Dirección, revocando en parte el Auto apelado confirmatorio de la nota del Registrador, ha sentado la siguiente correctísima doctrina:

Que el primer defecto es más aparente que real, porque en el caso del recurso no se califica un acto de disposición efectuado por persona esencialmente distinta del titular, según el Registro, sino una venta otorgada en nombre de su viuda, a quien se atribuyó por el actor y por el Juzgado representación suficiente del causante, que fué demandada y condenada personalmente como heredera del mismo, y que además tiene interés en el inmueble, reputado ganancial, por haber sido adquirido a título oneroso por su marido durante el matrimonio.

Que el segundo defecto pone de relieve una particularidad del tracto sucesivo, recogida en el penúltimo párrafo del art. 20 de la Ley Hipotecaria, el cual permite que en algunos casos, sustituyendo el tracto formal por el tracto sustantivo, sean inmediatamente inscribibles los documentos otorgados por herederos determinados de una persona o en nombre de éstos, para ratificar contratos celebrados por el causante o en trámites de ejecución de sentencia, sin requerir inscripción intermedia a favor de tales herederos.

Que para que sean aplicables estas disposiciones excepcionales de la norma general del citado artículo y para la debida protección hipotecaria al titular inscrito y a sus causahabientes, es indispensable acreditar el fallecimiento del causante y acompañar el testamento o el testimonio de la declaración de herederos y el certificado original o relacionado del Registro General de Actos de Ultima Voluntad, y sobre los referidos documentos habrá de recaer la calificación relativa, en primer término, a la legitimación registral de los que hayan sido demandados personalmente y representados por el Juez en la enajenación de las fincas, y en segundo lugar, a la facultad dispositiva sobre las mismas que indudablemente les correspondiesen a título de herencia o legado.

Que con esto no se ataca la validez del juicio ni la fuerza de cosa juzgada de la sentencia, porque la jurisdicción civil, por ser rogada



limita *inter partes* la actuación judicial, y, por el contrario, la función de los Registradores es *erga omnes* y les impone la obligación de cerciorarse de que los nominalmente demandados y vencidos en el juicio son los interesados en la representación hereditaria, como ha declarado esta Dirección General, entre otras, en su Resolución de 3 de marzo de 1903, fundándose en que, a tenor del art. 18 de la repetida Ley, los Registradores deben apreciar la capacidad de los otorgantes, es decir, su legitimación activa, según los enunciados del Registro, y sus facultades dispositivas, según los documentos en que la inscripción haya de apoyarse.

Y en cuanto al tercer defecto, que como tiene reiteradamente declarado el Centro Directivo, dada la diferente órbita en que se desenvuelven la función fiscal y la hipotecaria, si en el documento presentado consta nota de pago, exención, no sujeción, aplazamiento o prescripción extendida por la Oficina Liquidadora del Impuesto, no podrá suspenderse la inscripción aunque el funcionario a quien se presente el título no esté conforme con la calificación que refleje tal nota, sin perjuicio de que se ponga el caso en conocimiento de la respectiva Delegación de Hacienda.

G. CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

SENTENCIA DE 9 DE OCTUBRE DE 1943.—*Interpretación de un compromiso.*

Toda interpretación, y, por consiguiente, tanto la de las normas como la de los negocios jurídicos, al ir dirigida a indagar el significado efectivo y el alcance de una manifestación de voluntad, exige, fundamentalmente, captar el elemento espiritual, la voluntad e intención de los sujetos declarantes, contenida en la Ley o en el acto jurídico, sin limitarse al sentido aparente e inmediato que resulte de las palabras; y esta doctrina, acogida sustancialmente por nuestro Código civil, a propósito de la interpretación de los contratos, en los artículos 1.281 y siguientes, que dan relieve junto al elemento puramente verbal, a los elementos lógico y sistemático, no puede menos de ser aplicable cuando de la comprobación del contenido de las escrituras de arbitraje se trata; siendo consecuencia de ello que el resultado de la interpretación, en las convenciones de esta clase como en cualquier otro negocio jurídico, será, según los casos, restrictivo, extensivo o meramente declarativo, sin que pueda decirse, en términos generales, que la escritura de compromiso merezca siempre una interpretación restrictiva, ya que, si bien es verdad que pesa sobre los compromisarios, según tiene declarado esta Sala, el deber inexcusable de no quebrantar la voluntad de las partes consignada en las cláusulas del compromiso (S. 13-XII-1921), las cuales constituyen la norma a que se someten las partes y trazan el círculo en que debe desenvolverse la actividad de los árbitros o amigables componedores (Sentencia 11-V-1934), no es menos cierto, conforme a la propia doctrina de este Supremo Tribunal, que el compromiso no comprende únicamente los objetos en él expresados determinadamente, sino tam-

bién los que por una inducción necesaria de sus palabras, deban reputarse comprendidos en el mismo (S. 21-II y 28-X-1933) y que el sentido de las cláusulas del compromiso hay que fijarlo, no por la expresión aislada de una, sino por conjunto de todas ellas y por los antecedentes que puedan explicar la finalidad que se propusieron los otorgantes (S. 9-IV-1941), de modo tal que, en definitiva, si bien los amigables componedores no pueden traspasar los límites objetivos del compromiso, tampoco están obligados a interpretarlo con demasiada restricción, apartándose de la misión amistosa y cordial que se les encomienda (S. 17-IV-1943).

SENTENCIA DE 11 DE OCTUBRE DE 1943.—*Derecho de sucesión.*

Sobre la base indiscutida e indiscutible de que el heredero forzoso puede impugnar los negocios atentatorios a la legítima, realizados por su causante, se debate en este recurso el problema de si *jure transmissionis* corresponde al heredero voluntario del heredero forzoso el mismo derecho de impugnación que éste no ejercitó, como afirma el recurrente, o si, por el contrario, se trata de un derecho personalísimo de heredero forzoso y no se transmite *mortis causa* a sus herederos voluntarios, que es la tesis de la sentencia recurrida. Los arts. 657 y 661 del Código civil acogen la regla de que en la sucesión a título universal se opera la transmisión al heredero del complejo de relaciones jurídicas del causante, salvo los derechos y obligaciones que se extingan por la muerte del *de cuius*. Si bien es cierto que en nuestra legislación se da la falta de un concepto genérico que sirva de guía en la diferenciación de derechos transmisibles e intransmisibles *mortis causa*, no lo es menos que en el Código civil abundan pasajes en que, con referencia a relaciones jurídicas individualizadas o concretas, se declara que el derecho fenece o no con la muerte del titular, y que, en último término, la deficiencia o aparente laguna legislativa de que se trata puede ser remediada cumplidamente por las vías y procedimientos normales de la interpretación e integración del sistema jurídico, y así, atendiendo a la naturaleza y contenido de la relación jurídica y a las declaraciones legales y convencionales que la afectan, cabe llegar a una determinación enunciativa de los derechos exceptuados de la transmisión por causa de muerte, como suele formularla la

doctrina científica, comprendiendo como intransmisibles en principio y con ciertas salvedades, los derechos de carácter público; los personalísimos o de tal suerte ligados a determinada persona por sus cualidades, parentesco, confianza, etc., que tienen su razón de ser preponderante y a veces exclusiva en elementos o circunstancias que sólo se dan en el titular—*ossibus inhaerent*—, y, por último, algunos derechos patrimoniales de duración limitada, legal o convencionalmente, a la vida de una persona; siendo significativo el hecho de que ni en el concepto ni en la enumeración de derechos intransmisibles esté comprendido el de impugnación de negocios jurídicos que lesionen la legítima, por lo que a falta de razón suficiente en contrario habrá de ser catalogado dentro de la norma general indicada. Los arts. 806, 815, 816 y 655 del Código civil en que la Sala sentenciadora funda su tesis no autorizan por su texto ni por el espíritu que los informa la estimación de que es intransmisibile la acción defensiva del derecho de legítima, pues concebida ésta como porción de bienes que necesariamente ha de pasar por muerte del causante a sus herederos forzosos, no ha razón determinante o justificativa para excluir esa porción de bienes del principio de transmisibilidad, a base errónea de que el derecho de legítima es personal e intransmisibile, ni menos se puede apreciar que, si el problema realmente planteado en el pleito fuese el de una simulación relativa por tratarse de agravio a la legítima mediante contrato de compraventa que encubre una donación inoficiosa, la facultad de pedir la reducción de ésta sea atribuida por la Ley exclusivamente al heredero forzoso, pues claramemnte el citado artículo 655 concede acción también a los herederos o causahabientes del legitimario; por lo que, tanto por lo expuesto como por el espíritu que fluye del art. 1.006 del Código civil, procede concluir que el demandante, heredero voluntario de un heredero forzoso, está activamente legitimado de este discutido aspecto para ejercitar con interés jurídico y económico la acción que ha planteado, y al no entenderlo así la Sala de instancia, ha incurrido en las infracciones legales que denuncia el recurso.

LA REDACCIÓN.

# V A R I A

LAUREANO LÓPEZ RODÓ: *El coadyuvante en lo contencioso-administrativo*. Prólogo de Jaime Guasp. Edic. *Revista de Derecho Privado*. Madrid, 1943.

El procedimiento o, si se prefiere, el proceso contencioso-administrativo ofrece una figura de especial interés: el coadyuvante. Si la denominación es apropiada por tal se deberá entender aquel que auxilia, asiste o coopera. Y una primera y más simple noción del coadyuvante, deducida de la significación usual del vocablo, lo habrá de presentar en una posición en cierto modo accesoria y subordinada.

En el campo del Derecho, sin embargo, tal cosa no es verdad. O, por mejor decir, es sólo verdad a medias. El coadyuvante—de quien únicamente cabe decir con carácter general que es aquel que para defender una pretensión u oponerse a ella interviene en un proceso que se concibe sin él, particularidad ésta que siempre le distingue de la parte originariamente demandada y de la demandante—aparece en unos casos con un papel autónomo y principal, en tanto que en otros se nos muestra en una situación refleja y condicionada por la actuación de la parte a que coadyuva.

El coadyuvante, lo es de la Administración, según el art. 36 de la ley de lo Contencioso. La defensa de ésta corresponde al Ministerio Fiscal quien es considerado como parte desde el primer momento. La presencia del Fiscal y del coadyuvante, que interviene después, como defensores del acto impugnado, suscita un problema capital: ¿Hasta qué punto el coadyuvante gobierna el rumbo del pleito? Concretamente ¿si el Fiscal se allana a la demanda la puede contestar el coadyuvante y de tal modo impedir la extinción del proceso? Dictada la sentencia de primer grado, ¿puede apelar por sí solo el coadyuvante aun cuando se haya abstenido de hacerlo el Ministerio Fiscal?

He aquí los términos fundamentales en que se encuentra planteado el problema que ha de tratar el Sr. López Rodó.

Para resolverlo, para desvanecer las dudas que la figura del coadyuvante suscita y delimitar el alcance de sus facultades, será empeño vano recurrir a la doctrina científica y a la jurisprudencia. La primera es escasa y poco profunda. La segunda, contradictoria: en unas resoluciones ha permitido al coadyuvante seguir el pleito no obstante haberse allanado el Ministerio Fiscal; en otras, por cierto las más numerosas, le ha excluido del pleito en que ha cesado de intervenir dicho Ministerio.

El Sr. López Rodó pasa revista a las posiciones de los autores que antes que él han estudiado el tema y a las resoluciones de la jurisprudencia, y estima que el conocimiento del problema y su adecuada solución no puede alcanzarse siguiendo los caminos ya trazados. Hay que variar la ruta. Y considera, y en ello estriba su personal manera de ver la cuestión, que la superficialidad, la imprecisión y las contradicciones que se advierten en torno del coadyuvante provienen de no haber diferenciado las dos modalidades que presenta la figura: la del interventor adhesivo simple y la del interventor litisconsorcial. "Entendemos como coadyuvante, en un caso al que interviene en el proceso, adhiriéndose a las pretensiones de una de las partes (según el derecho positivo, sólo a la Administración) y en otro, al que interviene en el proceso, manteniendo una pretensión con carácter de parte principal (y al lado de la Administración en el régimen actual)" (página 129).

La distinción referida constituye la idea básica, el hilo conductor de todo el libro. Ella facilita el criterio para discernir la amplitud de las facultades de uno u otro coadyuvante. Mas, la diferenciación, no reposa, puntualiza el Sr. López Rodó, en que el coadyuvante sea la Corporación u órgano autor del acto impugnado. La nota distintiva, tratada más extensamente en el apartado de la obra dedicado a la legitimación del coadyuvante, consiste en la extensión de los efectos del proceso: cosa juzgada o perjuicio jurídico o de hecho. A quien le alcanza la primera se le debe conceder la intervención litisconsorcial que le coloca en situación de parte principal. Al que la sentencia le puede causar perjuicio, pero sin hacer recaer sobre él el efecto de cosa juzgada, no procede otorgarle más que una intervención adhesiva, esto es, condicionada a la de la parte principal (pág. 149).

Con la vista puesta en el blanco de hacer comprensible la posición que se mantiene, encuadrarla adecuadamente y extraer de la misma todas las consecuencias que entraña, ha sido trazado el plan de esta obra. La sección dedicada especialmente al coadyuvante es precedida de otra consagrada al estudio en general de los elementos subjetivos del proceso contencioso-administrativo. Además de estas dos partes, el libro consta de una introducción y unas conclusiones.

La introducción resalta la importancia del tema, y no sólo por razones de índole especulativa "en la práctica existe verdadera necesidad de fijar claramente el contenido, es decir, la actividad en el proceso del coadyuvante. El interés sube de punto en la esfera municipal, donde la legislación vigente le da unos rasgos vigorosos bien distintos de los que marca la ley de lo Contencioso de 1894" (págs. 21 y 22).

La parte de la obra dedicada al estudio de los elementos subjetivos del proceso contencioso-administrativo no debe, en modo alguno, ser tachada de ociosa. El autor no ha pecado de andarse por las ramas y las generalidades de dicho proceso se hallan tratadas con toda sobriedad. El coadyuvante es una de las figuras del proceso contencioso, y en un estudio escueto que abarca los distintos tipos de tal proceso se analizan los diversos elementos subjetivos que en ellos intervienen para ver a cuáles conviene la denominación de coadyuvante y si ella encierra uno o más ejemplares. La obra anticipa ya en esta parte el concepto de coadyuvante y la dualidad de su carácter, que después desarrollará.

No hay que decir que el estudio especial del coadyuvante constituye la parte sustancial del libro. Tras de exponer el origen jurisprudencial de la institución y el régimen anterior a la legislación vigente, se procede al estudio de ésta para deducir la imposibilidad de construir tal figura con los textos legales sobremanera imprecisos y escasos y con las aportaciones de la doctrina y de la jurisprudencia. A continuación desarrolla su punto de vista personal: la diferenciación de los dos tipos de coadyuvante. Y tras el concepto viene el análisis de su naturaleza; la explicación de las razones en que se funda su reconocimiento, y, finalmente, el examen de los presupuestos de su actuación y del contenido y efectos de ésta.

\* \* \*

Por lo hasta aquí expuesto se puede venir en conocimiento de la

importancia del tema y del realce e interés que le presta la forma en que lo trata el Sr. López Rodó. Parece superfluo decir que la obra se desarrolla en un clima procesal, si vale la expresión. Los conceptos, comenzando por el fundamental de que en un proceso puede intervenir quien no sea directamente demandado o demandante para defender una pretensión u oponerse a ella con carácter dependiente o independiente de otra parte principal, y hasta el lenguaje, han sido tomados de esta ciencia jurídica. Mas no se crea por ello que el autor se adhiera al movimiento llamado gráficamente de revancha procesalista. Si alguna rama jurídica pudiera sentirse usurpada no sería precisamente la administrativa. La base procesal en que reposa el libro, según él mismo proclama, no le impide reivindicar la materia para el Derecho administrativo. Lo que sucede es que algunas de las modernas adquisiciones de la ciencia procesal pueden ser proyectadas como un haz de luz sobre otros campos jurídicos, y esto, y no un mero y arbitrario trasplante, es lo que realiza el autor.

Lo que realiza con señalado acierto. Por su fondo y por su forma, como fruto de una bien manejada erudición y de una innegable claridad de entendimiento, el libro del Sr. López Rodó es merecedor de toda loa. Quien quiera estudiar la figura del coadyuvante habrá de encontrar en él un auxiliar valiosísimo.

\* \* \*

No se diría todo lo que debe ser dicho de este libro si se omitiera la mención de su magnífico prólogo. Escrito por D. Jaime Guasp, singularmente indicado para ello por reunirse en él un procesalista ilustre y un gran conocedor de las ciencias administrativas, el prólogo, donde sucintamente, pero con profundidad en el concepto e indudable acierto en la expresión, se aborda el tema del libro, es un valor más y señalado de esta publicación.

FAUSTO VICENTE GELLA

Doctor en Derecho. Letrado mayor del  
Consejo de Estado.

LA JUSTICIA COMO TAREA DE LA CULTURA DEL PUEBLO (1).

El Derecho constituye la estructura de la convivencia de un pueblo, la que sobrevive a los individuos y a las familias.

(1) Artículo de Friedrich Rostovsky, en *Deutsches Recht*, 1943, páginas 1.049 a 1.057.



*Derecho y culto:* El Derecho dimana de los tiempos antiguos del culto. El Derecho arraiga en concepciones religiosas. Bien es verdad que no debemos intentar hoy día de reconectar el Derecho con un culto cualquiera; pero no lo es menos, que dicho hecho nos enseña que el Derecho es una de las numerosas formas expresivas de la cultura humana, sobre todo de la cultura de un pueblo. Por esta razón no es el jurista un especialista: necesita la comprensión de la totalidad de la cultura del pueblo.

*El Derecho en la conciencia del pueblo:* Un derecho y una justicia fuertes deben estribar en la conciencia del pueblo. El pueblo no es una suma de individuos, sino una fuerza, difícilmente asequible a la razón, y sí, en cambio, al sentimiento, que a partir de los antepasados a través de la sangre y del alma produce efectos y que, sobre este fondo común, crea comunidades vivas en las que el individuo se halla inordinado.

*El ciudadano popular y el Derecho:* El individuo participa en el Derecho sólo como miembro de la comunidad, o sea como ciudadano popular ("Volksgenosse"). La ciudadanía popular es a la vez participación en el Derecho y deber jurídico. Si el ciudadano popular pierde este carácter, constituye un elemento disolvente que—como por ejemplo en el Imperio romano—puede acarrear el derrumbamiento de un Estado, por fuerte que parezca.

*La fe en la justicia:* La conciencia del pueblo consiste, en último término, en una fe inquebrantable en la justicia, fe especialmente característica del pueblo alemán. Esta fe provocó las resurrecciones alemanas en 1813 y en 1933, basadas ambas sobre la convicción profunda del pueblo alemán de que las derrotas de 1806 y de 1918 y los Tratados de Tilsit y de Versalles representaban una terrible injusticia. Quien clama por la justicia hace ciegamente lo que debe hacer por la sola razón de que lo debe hacer.

*Las raíces de la fe en la justicia:* Toda fe supone dos cosas: ciencia en algunas cosas y confianza en otras. En el aspecto del Derecho el particular debe conocer su derecho; pero por otro lado, debe tener confianza en que el Juez juzgue con más competencia que él la controversia planteada.

*El conocimiento del Derecho y los símbolos del Derecho:* El conocimiento del Derecho no es sencillamente enseñable. Como las demás cuestiones de fe se representan a pueblo en forma simbólica, debe incul-

cársele el Derecho asimismo por medio de signos y símbolos. Desde este punto de vista comprendemos, por ejemplo, la multiplicidad de las penas capitales en el Derecho germánico, la que nos parece muy equivocadamente como cruel tortura e inútil ensañamiento. El hecho de quitar al perjurio la mano con la que pecó, así como el hecho de quemar al hereje posee una poderosa fuerza simbólica. Por esta razón hemos de intentar de introducir el Derecho en el pueblo mediante signos y símbolos.

*Derecho y Ley:* Las leyes pecan por emplear un sinnúmero de términos técnicos, incomprensibles al no jurista. Por otro lado no explican conceptos básicos. Piénsese, por ejemplo, que el Código civil alemán no define en ningún lugar la diferencia entre el derecho personal y real, aunque alrededor de la misma gira todo el Derecho civil patrimonial. A la exigencia por leyes comprensibles se añade la por pocas leyes. Ya los romanos, decían en este aspecto con mucha razón: "minimae leges-optimum jus".

*La ley no es todavía Derecho y no todo Derecho es ya ley:* En primer lugar, la ley como tal no es todavía Derecho, ya que el Derecho consiste en la aplicación de la Ley, en las contestaciones concretas de la misma a preguntas concretas de la vida. En segundo lugar, muchas reglas constituyen ya Derecho antes de llevarse a la forma legal.

*El lenguaje popular de la Ley:* Algunos creen que el Derecho moderno es demasiado complicado para prestarse a formulaciones populares. Pero deben distinguirse materias, de cierta manera artificiales como la letra de cambio; la sociedad de responsabilidad limitada, la sociedad de acciones que, efectivamente, escapan a la redacción popular, y materias en las que vive todo el mundo, como la compraventa, el arrendamiento, la familia, las sucesiones que deben y pueden ser formuladas de modo comprensible para el pueblo.

*Educación para el Derecho:* El Juez forma con la Iglesia y la Escuela los tres factores educativos de la nación. Por esta razón debe convencer al pueblo de la justicia de sus fallos. A este efecto, el Juez debe, sobre todo, dar motivos detallados de la terminación de la pena, ya que ésta parece muchas veces al pueblo como mero juego de azar.

*La confianza en el Juez:* Los últimos cinco apartados tratan de los medios de proporcionar al pueblo el conocimiento del Derecho. Ahora nos toca buscar expedientes para inculcarle la confianza en el Juez, segunda raíz—como vimos—de toda fe en la Justicia. El ideal

del Juez es el Juez en una pequeña población que conoce a fondo a los habitantes del pueblo y que resuelve rápida y oralmente los asuntos litigiosos. El Juez dispone de cinco medios para intervenir en la vida a fin de hacer justicia: 1.º El Juez concilia a las partes de buena voluntad. 2.º El Juez ordena, mediante su decisión, lo que por error o por mala voluntad resulte desordenado. 3.º El Juez desvincula a las partes de legámenes, por ejemplo, del matrimonio o de un contrato, si éstos resultan perjudiciales desde el punto de vista de la comunidad. 4.º El Juez educa a los jóvenes mediante los múltiples expedientes del derecho de los jóvenes. 5.º El Juez castiga a los infractores de la Ley. En esta última materia debería enriquecerse y hacerse más plástico el sistema de las penas. El calumniador debe ser puesto en picota. Penas corporales han de aplicarse a los delincuentes brutales. La pena capital, finalmente, debe ejecutarse públicamente. La limitación de la capacidad de postulación a los abogados, en algunos asuntos, no debe nunca producir una separación insuperable entre el Juez y las partes. ¡Qué conveniente es, por ejemplo, a veces dejar discutirse entre sí y ante el tribunal, pero sin intervención de los abogados, a partes reñidas, ya que de tal forma aparece con frecuencia la verdad! El Juez no debe nunca renunciar a la impresión personal de una persona importante en el asunto. En los procesos de alimentos, por ejemplo, figura la madre del hijo natural como testigo; y, como muchas veces posee su domicilio fuera del lugar de la sede del tribunal, los jueces se contentan con tomarle la declaración mediante el tribunal exhortado de su domicilio. Pero en tales procesos la impresión personal es tan decisiva que jamás el Juez competente debe renunciar a proporcionársela.

*Unidad del hecho litigioso:* El hecho litigioso forma una unidad, que no debemos descomponer según facetas jurídicas, por ejemplo, en un aspecto civil y otro penal. El mismo Juez ha de conocer del asunto en su totalidad. Por otro lado, un asunto, una vez llevado ante los Tribunales, interesa a la comunidad toda y no puede depender del arbitrio de las partes; por ello, cualquier interesado podrá adherirse al pleito y el Juez no estará vinculado por las instancias de las partes.

Finalmente, hemos de combatir el método anatómico de la subsunción de los hechos bajo las normas legales. El suceso real de la vida y la idea de la comunidad condicionan orgánicamente el tratamiento adecuado de la controversia.

LA REFORMA DEL DERECHO DE LOS INMUEBLES COMO PARTE DEL  
DERECHO CONSTITUCIONAL DEL SUELO (1).

El artículo que tenemos a la vista constituye una reseña del 18 Resumen de la "Academia de Derecho alemán" sobre la reforma del Derecho de los inmuebles, debido a la pluma del profesor Locher.

El Derecho de los inmuebles no es meramente iusprivatista, puesto que las fincas se colocan dentro del espacio territorial de la nación y las relaciones jurídicas respecto a ellas no se agotan, por ende, en problemas puramente de Derecho privado. No obstante, pueden distinguirse disposiciones publicistas acerca de la inordinación del inmueble en el espacio de preceptos civiles referentes a los derechos particulares sobre lo mismos. La Ponencia del señor Locher se ocupa de este último grupo de problemas.

La institución del Registro de la Propiedad ha de mantenerse, precisamente, desde el punto de vista publicista del Derecho inmobiliario. La intervención de las autoridades en las relaciones jurídicas de particulares no constituye ninguna desventaja.

La Ponencia mantiene el punto de vista tradicional de que el Registro sólo reflejará los derechos civiles referentes al inmueble. El articulista critica esta tesis. Partiendo de la esencial unidad de Derecho público y privado, desea que también los derechos públicos aparezcan siempre que no se trate de gravámenes de Derecho público concernientes a todas las fincas sin excepción. Así, por ejemplo, debieran aparecer en el Registro noticias respecto a la cualidad del inmueble de ser una finca, "amayorazgada" ("Erbhof"), de pertenecer a un bosque protegido, de pertenecer a la zona jardinera de la ciudad, de poseer monumentos de propiedad nacional, etc.

La mayoría de los negocios de enajenación de inmuebles requiere la licencia estatal. Por ello, no es exacto que este requisito no se refleje en absoluto en el Código civil popular, pudiendo reglamentarse, tanto a propósito de los contratos, estableciéndose la pendencia de su validez hasta la concesión de la licencia y la obligación de las partes de conseguirla, como con ocasión del Derecho inmobiliario, al considerarse la licencia como requisito del negocio de enajenación.

(1) Artículo de Westermann, en *Zeitschrift der Akademie für Deutsches Recht*, 1943, págs. 189 a 193.

La Ponencia mantiene el negocio de ejecución, por ejemplo, la transmisión de la propiedad de un inmueble mediante un contrato especial independiente del negocio obligatorio, por ejemplo, de la compraventa. Así se impide la inscripción del cambio proyectado antes de haber llegado la madurez de la situación contractual. Por otro lado, este negocio especial no es abstracto como en el actual Derecho alemán, sino dependiente en su validez de la validez del negocio causal. Así se consigue una concordancia del Registro con el Derecho material, aunque los funcionarios del mismo no podrán contentarse con el examen de la validez del negocio de ejecución habiendo de extenderlo a la del negocio causal. Ahora bien; la Ponencia permite a las partes estipular como cláusula especial la independencia del negocio de ejecución del negocio causal. El articulista critica la concesión de este derecho. El negocio de ejecución no requiere ninguna forma, excepto si se trata de la transmisión de la propiedad, en cuyo caso se exige la forma notarial y judicial y se prohíben condiciones y términos.

Según el Derecho actual el orden de los derechos inscritos depende del orden de las inscripciones; y aunque éstas deben corresponder al orden de las instancias de inscripción, en caso de discrepancia prevalece el orden de inscripciones. La Ponencia cambiará este último particular: lo que se pospone es el orden de inscripciones. Esta reglamentación es más justa, pero aumenta las posibilidades de un Registro erróneo.

La Ponencia mantiene el principio de la protección de la buena fe en la exactitud del Registro, sin distinguir entre inscripciones en las que el perjudicado, por dicho principio, intervino de aquélla otras en que no intervino. La Ponencia se contenta, en este último caso, con reforzar los deberes del Registro de comunicar a los interesados las inscripciones. El articulista propone en esta hipótesis la suspensión de la presunción de exactitud durante un breve plazo, a partir de la inscripción. Por lo demás, supone el principio de la buena fe un negocio oneroso. Buena fe consiste en la ignorancia de la inexactitud, aunque la misma se deba a culpa grave. No obstante, equivale al conocimiento de la inexactitud la abstención maliciosa de informarse sobre la situación. El perjudicado por el principio de la buena fe puede exigir del favorecido que le enajene el inmueble adquirido a trueque de una cantidad de dinero equivalente, tratándose de fincas heredadas de la familia del perjudicado.

La adquisición de derechos sobre inmuebles se perfecciona con la

inscripción. ¿Qué protección disfruta antes de la misma el que tiene derecho a exigirla? Locher propuso la creación de un "ius ad rem" a favor del acreedor contra los que adquieren maliciosamente del deudor. La comisión rechazó esta proposición y recomienda una ampliación del art. 820 del Código civil alemán, que establece la obligación de indemnizar de todo aquel que maliciosamente produzca daño.

Las anotaciones preventivas no producen el cierre del Registro. Una inscripción en contra de la anotación preventiva es nula en relación al derecho anotado. Pero la inscripción del derecho anotado requiere el consentimiento del deudor y el del inscrito en contra de la anotación.

JAIME MASAVEU: "Posibilidad de integración armónica entre los tipos de delito y los tipos de delincuente" (artículo publicado en la *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 1943).

El original trabajo del insigne profesor de la Universidad Central esboza una síntesis entre la dogmática penal y las "ciencias biológicas, antropológicas y sociales. En efecto, "no existe motivo para que las ciencias técnicas criminológicas se desvíen del Derecho penal, perdiéndose, o cuando menos debilitándose, una colaboración preciosa, tanto en el orden pragmático como desde el punto de vista de la doctrina"

PHILIPP VON HECK.

El día 28 de junio último, y a los ochenta y cinco años de edad, ha fallecido en Tubinga el célebre profesor, alma de la Escuela promotora y defensora de la jurisprudencia de intereses, a la que REVISTA CRÍTICA ha dedicado una preferente atención. Colaborador del *Archiv für die civilistische Praxis*, en cuya portada figura desde 1902, su firma honra todavía el fascículo 3.º del volumen 148 de aquella publicación, recientemente recibido en España, con una nota sobre la posibilidad de gravar a un insolvente con una responsabilidad de otra persona.

El caso es el siguiente: Por equivocación de un Registrador Mercantil, el adquirente de un negocio comercial fué gravado con las deudas de su predecesor, que no había asumido.

La obligación subsidiaria del Fisco fué reconocida por el Tribunal, pero se denegó al nuevo comerciante la acción para obtener la liberación de las deudas discutidas, porque ya era insolvente, no impor-

tándole una deuda más, y porque los acreedores se enriquecerían si se les permitiese cobrar del Estado lo que de aquél no podrían obtener.

El profesor ataca esta jurisprudencia por entender que la reparación (restablecimiento de la situación perturbada) alcanza a toda clase de daños, incluso a los ideales (descrédito, deshonor), y puede ser exigida por el insolvente. Todo hombre de conciencia estima que una deuda nueva es un gravamen más, aunque "al que no tiene, el Rey le hace libre". Además, un acontecimiento inesperado (lotería, herencia, hallazgo) puede ponerle en condiciones de pagar sus deudas anteriores y debe quedar libre de las nuevas. Claro que los acreedores salen ganando con que el Estado responda en vez del comerciante; pero tal ventaja es el medio adecuado para descargar a éste de las deudas de su predecesor; algo como un efecto *reflejo* (Ihering).

#### REVISTA DE ESTUDIOS POLÍTICOS.—Sumario del número 11:

Eduardo Aunós, *Las tres columnas de la unidad europea*; José María de Areilza, *Lo esencial y lo episódico*; Jesús Pabón, Catedrático de Historia Moderna de la Universidad de Madrid, *Las ideas y el sistema napoleónicos* (conclusión); Antonio Bouthelier, Miembro del Instituto de Estudios Políticos, *La personalidad jurídica sindical*.

Notas: *Normas fundamentales del proyectado Código del pueblo alemán*, por Eliso García del Moral.

Mundo hispánico: *Ernesto Palacios*, por Juan Carlos Goyeneche; *Los orígenes y el destino*, por Ernesto Palacios; *La Hispanidad ante el actual momento histórico*, por José Ignacio Escobar. Marqués de las Marismas; *La vocación misional del mundo hispánico*, por A. Sánchez Bella.

Crónicas: *Crónica de la política nacional*, por José Antonio Cortázar; *Crónica internacional*, por Pedro Mourlane Michelena; *Crónica económica*, por Mariano Sebastián.

Recensiones: *La doble herencia política de España*, Labrousse (R.), por José Corts Grau; *Carlos V. Vida y fortuna de una personalidad y de un Imperio mundial*, Carlos Brandi, por Cayetano Alcázar; *Domingo de Soto y su doctrina jurídica*, Dr. P. Venencio D. Carro, O. P., por Leopoldo Eulogio Palacios; *Sobre la cultura española. Confesiones de este tiempo*, Pedro Laín Entralgo, por José Corts

Grau; *El Estado hispánico (Las líneas fundamentales de la comunidad básica)*, Luis del Valle Pascual, por José Antonio Maravall; *Colectión de Encíclicas y Cartas pontificias*, Acción Católica Española, por J. L. Vázquez Dodero; *Les sept étoiles de France*, René Benjamín, por Bartolomé Mostaza; *La Spagna e la rivalità anglofrancesa nel Mediterraneo*, Hans Hallmann, por José María Cordero Torres; *Le Reformisme de la Monarchie Française au XVIII<sup>e</sup> siècle*, François Piétri, por Leopoldo Panero; *La experiencia canadiense*, Camilo Barcia Trelles, por Manuel de Terán; *Précis élémentaire de Droit Administratif*, Maurice Hauriou, por L. López Rodó.

*Revista de revistas*: Alemanas, norteamericanas, inglesas, francesas, italianas y españolas.

Bibliografía: I. Administración pública. II. Economía política. (Véase suplemento.) III. Política social.

Anexos: I. Vicente Genovés, *San Vicente Ferrer en la política de su tiempo*.—I. Política local. II. Política de religiones. III. Política española. IV. Política europea. V. Política de Iglesia.

II. Suplemento de información económica núm. 3.—Sumario: Alberto Ullastres Calvo, *La renta media como criterio para la imposición fiscal*.

Documentos extranjeros: *Estados Unidos*. Conferencia sobre alimentación y agricultura, celebrada por las Naciones Unidas.—*Portugal*. Ley sobre nacionalización de capitales. La economía portuguesa en 1942.

Resumen de la legislación económica española: mayo, 1943; junio, 1943, y julio, 1943.

Reseña de libros: *Mecánica económica*, de Luigi Amoroso, por V. A. Alvarez; *German Financial Policies*, de K. E. Poole, por M. P. M.; *Notas para una política de comercio exterior*, de J. Crespo Miyar, por J. A. Piera Labra; *Einführung in die Grundlagen der Nationalökonomie*, de R. v. Strigi, por V. A.; *Kalkulation, Absatzpolitik und Preisbildung*, de H. Möller, por M. P. M.; *Statística. Teoría e metodi*, de M. Boldrini, por Angel Anós.

Reseña de revistas: Españolas, alemanas, francesas, inglesas, italianas y norteamericanas. Bibliografía.—Precio, 7 pesetas.

LA REDACCIÓN.