

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

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

Año XII

Abril de 1936

Núm. 136

Estudio de la naturaleza jurídica del patrimonio dotal

III. Las teorías generales del patrimonio frente al patrimonio dotal.

b) *La teoría de los patrimonios sin sujeto*.—El derecho alemán descansa sobre una concepción del patrimonio del todo diferente a la que goza el favor de los juristas franceses. Dos autores alemanes en particular, Brinz y Bekker, han elaborado una teoría de los patrimonios separados (*Sondervermögen*), o de patrimonios de fin (*Zweckvermögen*), que coloca el fundamento del patrimonio, no en la persona, sino en el fin (1).

Para Brinz y Bekker, la noción de personalidad es inútil para explicar el patrimonio. Los patrimonios de fin pertenecen a su propio destino, no tienen ningún sujeto, porque los bienes que los componen tienen el objeto al cual están afectos y juegan eficazmente su papel.

Los autores alemanes hacen descansar su sistema sobre una doble serie de argumentos. Brinz, sobre todo, ha ensayado fundarlo en razones históricas, buscando los precedentes en el derecho romano, donde cree encontrar casos en los que existe meramente un

(1) Brinz: *Pandekten*, I, § 59 y sigs., y III, 432 y sigs.

Bekker: «Zur lehre vom Rechtssubject: Gennuss und Verfügung Zweck-satzungen Zweckvermögen und juristische Personem». En la *Revue d'Ihering*, 1873.

lazo de derecho entre dos cosas ; por ejemplo : una servidumbre perteneciente a un fundo sobre otro, y donde, por consiguiente, la noción de persona no interviene.

La argumentación de Bekker es más interesante. Descansa sobre argumentos racionales sacados de la noción del sujeto del derecho. Se discute, desde hace tiempo, en qué medida el elemento voluntad es necesario para elaborar la noción de sujeto del derecho. Algunos lo juzgan indispensable, en tanto que otros se fundan en la idea de que los seres carentes de voluntad (niños y locos) son titulares de derechos y asignan a la noción de interés el lugar preponderante en el concepto de sujeto del derecho.

Bekker piensa que es preciso distinguir dos situaciones : la disposición (*Verfügung*) y el goce (*Gennuss*), y dos categorías de sujetos de derechos : los sujetos de disposición y los sujetos de goce. Para poder disponer de un derecho, es preciso disponer de la voluntad, la cual no es necesaria para el goce. Habrá, pues, patrimonio cada vez que haya susceptibilidad de goce, para lo que no es necesario que haya verdaderamente una persona ; a un perro, a una fuente, pueden atribuirse un patrimonio afecto a su entretenimiento, sin que ello plantee la cuestión de su personalidad. Los patrimonios de fin tienen su fundamento en un fin (*Zweck*), que puede no ser representado más que por una facultad de goce (*Gennuss*). No es necesario, pues, encontrar un verdadero sujeto de derecho, sino que basta que la posibilidad de gozar de un patrimonio permita organizar éste en torno de esta idea de goce, que en cierta medida se confunde con el fin.

Esta concepción alemana tiene poco éxito en autores no germánicos ; no obstante, es vista con algún favor por determinados autores. Plastara (1) la cree superior, de mucho, a la teoría clásica y ha obtenido la adhesión de Duguit (2), porque entra del todo en la concepción general del derecho del eminente decano de Burdeos. Demogue (3), sin negar, como Duguit, la noción de sujeto

(1) Plastara : «La notion juridique du patrimoine». Tesis. París, 1903, páginas 82 y siguientes.

(2) Duguit : *Traité de Droit constitutionnel*. Segunda edición, 1923. Tomo III, págs. 309-311.

(3) Demogue : *Les notions fondamentales du Droit privé*, págs. 320 y siguientes.

del derecho, se une también al sistema presentado por Bekker, siguiendo a Ihering.

Para comprender el verdadero alcance de la teoría de los patrimonios sin sujeto hace falta distinguir entre la concepción del patrimonio sin sujeto y la de los derechos sin sujeto. Sobre este último punto es incontestable que el derecho francés y el nuestro repugnan el concebir un derecho sin sujeto; un crédito sin acreedor, una propiedad sin propietario, son fórmulas que la lógica es incapaz de aceptar.

Sin duda, Leon Duguit puede hacer observar que es mucho menos difícil prescindir de la noción de sujeto del derecho cuando se considera el patrimonio, no como un conjunto de derechos, sino como un conjunto de bienes. Los bienes sin sujeto existen ciertamente: son los *res nullius*. Quedaría por demostrar que en el patrimonio no hay más que un «conjunto de riquezas» y ningún derecho subjetivo, y, en consecuencia, que en la técnica actual del derecho los bienes que entran en los patrimonios especializados son verdaderamente bienes sin dueño. No hay ninguna imposibilidad en afectar los bienes al entretenimiento de un perro o de una fuente, pero en el estado actual de nuestro derecho positivo es imposible, para hacer esto, pasarse sin un verdadero sujeto de derecho, que sería una persona distinta del perro o la fuente y que vendría a ser propietario de los bienes afectos, con carga para él, de emplearlos al uso para el cual ha sido prevista su afectación.

Si no es posible admitir un derecho sin sujeto ni concebir que los bienes afectos están sin dueño, nos parece también imposible apreciar un verdadero sujeto de derecho dondequiera que haya una simple facultad de goce. Sin duda, es cierto que la simple voluntad no es constitutiva de la noción de sujeto de derecho, pero parece difícil desterrarla completamente de esta noción.

Michoud reserva a la voluntad un lugar importante en su definición de derecho subjetivo, que es, según él, «el interés de un hombre o de un grupo de hombres jurídicamente protegido en medio de la potencia reconocida a una voluntad para representarla y defenderla» (1). Para él, la personalidad lleva consigo dos condiciones: «Un interés distinto de los intereses individuales y

(1) Michoud: *La théorie de la personnalité morale et son application au Droit français*. Segunda edición. 1924. pág. 102.

una organización capaz de desgajar *una voluntad* que pueda representar y defender este interés» (1).

Este elemento voluntad ocupa—forzoso es reconocerlo—en el pensamiento de Michoud un lugar demasiado inferior. La voluntad no es el fundamento de la personalidad, pero es esencial para que la personalidad pueda actuar y defender sus derechos. Bastará, pues, colocar una voluntad al servicio de un interés para que el derecho subjetivo pueda funcionar, incluso si la voluntad es exterior al ser reconocido como titular.

El interés o la posibilidad de goce ocupan un lugar mucho más eficaz en la concepción de la personalidad moral elaborada por Hauriou y precisada por sus discípulos. Encontraremos más adelante esta interesante construcción; digamos solamente aquí que Hauriou ve en la personalidad dos elementos: una individualidad, por de pronto, que se caracteriza por la unidad interna y su distinción de otras, independencia consecucencial que está realizada cuando la individualidad está dotada de la consciencia interna de su destino, de una voluntad que permita decir que la fuente de energía por la cual actúa está en ella, y, en fin, de la libertad de elegir los medios para realizar su fin. Este fin es algo más que un simple interés: es la idea misma que sirve de fundamento y razón de ser al ser considerado; tiene un valor subjetivo que precisa y limita la autonomía fundamental de la persona. «El ser llega a la personificación, existe y permanece, goza de una independencia fundamental que hace de él una realidad subsistente», escribe J. T. Delos (2), y añade más adelante que el ser dotado de personalidad lleva verdaderamente en sí el principio de todos sus actos; la idea de un fin, la energía motriz o el querer que lo pone en movimiento; la libertad, en fin, de la elección de la vía por la que se dirigirá. Nada atestigua mejor su independencia y autonomía en el orden de ser que el que se mueva en lugar de ser movido (3).

Es el ser humano quien por excelencia reúne estas condiciones. La persona moral es verdaderamente una persona asimilable a él

(1) Michoud: Ob. cit., pág. 112.

(2) J. T. Delos: *La Société internationale et les principes de Droit public*, pág. 146.

(3) J. T. Delos: Ob. cit., pág. 147.

en gracia a su fuerte estructura institucional, que le da una individualidad objetiva, y al desenvolvimiento orgánico complementario, que desprende de ella un poder de voluntad al servicio del fin objetivo. Habremos de volver sobre ello y precisar estas fórmulas; las hemos señalado aquí solamente para acercarlas al sistema más positivista de Michoud y mostrar cómo en la concepción general del derecho la noción del sujeto del derecho implica más que una facultad de goce. Es preciso un ser que tenga un grado de desenvolvimiento más completo que la cosa o el animal, que, si tienen intereses, no sabrían tener derechos propiamente dichos, porque son incapaces de conocer la finalidad de éstos y su relación estrecha con el fin que debe apreciar el ser considerado como tal.

Contentándonos con fórmulas menos filosóficas que la de Michoud, se puede decir, por ejemplo, que una ley protectora de animales no concede a éstos ningún derecho subjetivo a la protección, porque los animales no pueden obrar en justicia, o hacer obrar a un representante, para obtener reparación del perjuicio que se les causa por la violación de las reglas legales que los protegen. Para explicar estas últimas hay que prescindir de la noción del sujeto del derecho; aquí son exactas las fórmulas de Duguit, quien no ve en normas de este género más que puras normas objetivas, que imponen obligaciones sin crear ningún derecho subjetivo. No quiere esto decir que sea posible prescindir siempre de la noción de derecho subjetivo; somos de los que piensan que, cualquiera que sea la lógica aparente de las críticas de Duguit, esta concepción tradicional debe ser conservada, porque explica mejor las soluciones legales y está en conformidad con los datos filosóficos más ciertos, que no deben ser desterrados del campo del derecho. Pero debemos también guardarnos de ver por cualquiera sujetos de derecho; cuando no hay al menos una voluntad virtual, no hay sujeto de derecho, y, por consiguiente, tampoco derecho subjetivo.

Incluso Plastara, que es favorable al sistema de Bekker, rehusa seguir al autor alemán hasta el fin y no admite la confusión establecida por éste entre las personas humanas, de una parte, y los bienes o los animales, de otra.

La simple facultad de goce con la que se conforma Bekker,

parece ser insuficiente para explicar los derechos patrimoniales; llevaría a admitir derechos sin sujeto o una noción de sujeto del derecho completamente inadmisible.

Pero si los derechos patrimoniales exigen un sujeto de derecho, es lo mismo en el caso del patrimonio en sí mismo considerado. Un autor italiano, Bonelli, que rechaza la idea de derecho sin sujeto, cree poder admitir la existencia sin sujeto del patrimonio, que no es más que una aglomeración de cosas que no exigen ninguna actividad (1). Pero es bien difícil hacer, en la concepción de Bekker, la sutil distinción de Bonelli. Hay en el patrimonio, no solamente bienes, sino derechos, y no se ve que la entrada de éstos en una masa patrimonial pueda transformarlos en bienes que podrán ser *res nullius*. No significa esto que la concepción del patrimonio sin sujeto sea inadmisible, a condición de que sea claramente separada de la concepción alemana de los derechos sin sujeto, con la que está íntimamente ligada en la teoría de Bekker y Brinz. Si se les asigna a cada uno de los elementos del patrimonio un sujeto, no se comprende que sea lógicamente necesario atribuir uno al patrimonio considerado como universalidad, a la aglomeración considerada en su conjunto, en su unidad.

Ahora bien: el patrimonio dotal ¿puede ser explicado por la concepción alemana de los patrimonios sin sujeto? El fundamento asignado por Brinz y Bekker al patrimonio, que es el fin al cual los bienes que lo componen están afectos, parece, a primera vista, aportar una consagración a la concepción que hemos desprendido del estudio jurídico de la dote.

Hemos insistido suficientemente sobre la afectación familiar de la dote que sirve de fundamento y razón de ser a la organización patrimonial de los bienes dotal, y que sólo puede explicar la fuerte cohesión de la masa, la especialidad de su pasivo, y, en una palabra, el conjunto de construcciones legales y jurisprudenciales que han dado al patrimonio dotal su fuerte individualidad; por tanto, no podemos por menos que aprobar la introducción de la idea de fin en la teoría general del patrimonio.

Pero los autores alemanes de los que acabamos de exponer el sistema, asignan a esta idea del fin un lugar importante, de tal

(1) Bonelli: «Di una nova teoria della personalità giuridica». En *Rivista Italiana per le Scienze Giuridiche*, 1890, t. LX, fasc. 3, pág. 330.

modo, que cree les permite prescindir de la noción del sujeto del derecho, toda vez que el patrimonio pertenece a su fin, o más exactamente se pertenece a sí mismo. ¿La dote es, pues, un patrimonio sin sujeto explicándose por la sola idea de fin, sin que sea necesario recurrir a la noción de la persona? ¿Se debe, con Bekker, afirmar que la noción del sujeto de derecho es inútil para explicar incluso los bienes y los derechos cuyo conjunto constituye el patrimonio dotal?

Algunos autores no han dudado en aplicar el sistema de los patrimonios de fin a la dote : ésta es, en particular, la actitud de Plastara (1). Nos falta, pues, aquí, después de haber señalado el interés de la idea de fin, para explicar la unidad patrimonial de la dote, preguntarnos si esta idea es suficiente para permitir abandonar la noción tradicional de sujeto del derecho.

Los bienes dotales, hemos dicho, están afectos a la familia que posee incontestablemente la facultad de goce, el *Gennuss*. Esta facultad, por sí sola, no puede constituir una personalidad moral. Tendremos luego la ocasión de preguntarnos si la familia posee una organización suficiente para llegar a la personificación ; por el momento, es inútil responder a esta cuestión, puesto que en la teoría que examinamos la personalidad no es necesaria y basta la posibilidad de gozar para fundar lo que tradicionalmente se ha dado en llamar un derecho subjetivo.

Es absolutamente imposible, a pesar de la facultad de goce de la familia, excluir los sujetos del derecho del funcionamiento del régimen dotal. Los bienes que componen el patrimonio dotal no están sin dueño ; pertenecen, la mayor parte del tiempo, a la mujer, y alguna vez al marido. La calidad de propietario perteneciente a tal o cual de los esposos no es ciertamente la causa de la unidad dotal, pero no hay que concluir de aquí que no tenga interés.

Los poderes de administración del marido sobre los bienes dotales no tienen su principio en la cualidad de propietario, sino que varían en su modalidad según se ejerzan sobre los bienes pertenecientes al marido, o, por el contrario, pertenecientes a la mujer.

El hecho de que los bienes constituídos en dote han sido, en

(1) Plastara : Ob. cit., pág. 96.

principio, aportados por la mujer, atribuye a ésta derechos especiales, de los que el más claro es el crédito en restitución, garantido por la hipoteca legal, del que la mujer no puede ser privada. Si el patrimonio dotal perteneciera a su propio destino, o fuera la propiedad de la colectividad familiar elevada al rango o categoría de sujeto de derecho, por el solo hecho de aptitud para gozar no se concebiría la subsistencia, en provecho de uno sólo de los esposos, de un derecho especial de restitución, que gravita igualmente sobre los bienes que, por razones de técnica, pasan a ser propiedad exclusiva del otro durante el matrimonio.

La afectación familiar de la dote tiene, pues, por resultado únicamente, imponer a los propietarios de los bienes que la componen, la carga de utilizarla en interés de la familia o de la casa, y ella no quita al marido, o, más generalmente, a la mujer, su derecho de propietario de las cosas, o de sujeto de los derechos constituidos en dote. La familia se comporta, pues, como el perro o la fuente a los cuales están afectos los bienes; estos bienes son atribuidos a sujetos de derecho que tienen la obligación de velar por su utilización conforme a su destino. No puede verse en la familia el sujeto de estos derechos. Por otra parte, no está permitido considerar los bienes y los derechos así afectados como sin dueño, puesto que ellos tienen este dueño o este sujeto en la persona de uno u otro de los esposos.

La fuerte organización del patrimonio dotal en torno de su fin no conduce, pues, a suprimir la necesidad de sujetos de derecho para servir de soporte a los diversos elementos que la constituyen. No podemos utilizar la dote como argumento en favor de la doctrina alemana de los derechos sin sujeto. El concepto de sujeto del derecho queda siempre útil, cualquiera que sea el pensar de Duguit. La personalidad de la mujer y del marido juegan un papel importante en el funcionamiento del patrimonio dotal. La familia tiene una individualidad demasiado fuerte para merecer una afectación de bienes, pero no se ha elevado lo suficiente en la escala de los seres morales para obtener esta independencia, esta autonomía de la que habla la escuela de Hauriou, autonomía que haría de ella un verdadero sujeto de derecho. Habrá, pues, de pedir prestado a otros seres estos atributos de la personalidad indispensables en la vida jurídica. Las personas que vienen en ayuda

de este ser embrionario son los esposos, que obran por una especie de representación imperfecta por cuenta de la colectividad familiar. Al mismo tiempo que son los guardianes de la dote, peligran ser sus disipadores si olvidan la razón de sus derechos propios, que tienen un fin exterior a ellos, y que es el de la familia. Esto es por lo que se establecerá entre los esposos una especie de vigilancia o control recíproco, por lo que su personalidad podrá desdoblarse de forma que permita al marido combatir, en su calidad de administrador de la dote, los actos irregulares que haya realizado en calidad de marido; es por lo que, en fin, la justicia deberá intervenir para proteger la colectividad familiar, incapaz de defenderse sola contra las actuaciones ilegales de sus representantes.

Lejos de confirmar el sistema de Brinz y Bekker, la organización de la dote conduce, por el contrario, a la afirmación de la necesidad del mantenimiento de la noción de sujetos de derecho que sirvan de sostén a los derechos y a los bienes que constituyen la dote.

Pero ¿debemos rechazar igualmente las conclusiones de Bekker, que hacen del patrimonio de fin un patrimonio sin sujeto, y debemos decir que el patrimonio, considerado en su conjunto, en su unidad, exige un verdadero sujeto de derecho y no puede contentarse con su afectación a un fin?

Por ahora, el estado actual de nuestro estudio impide dar una conclusión más clara. Todo lo que nos está permitido decir, y esto es, por otra parte, importantísimo, es que no hemos encontrado en la dote *el sujeto* del patrimonio dotal. Por el contrario, debemos rehusar ver en la mujer el sujeto del derecho al cual el patrimonio dotal pertenecería, puesto que hemos señalado muchas veces que existen a menudo dos propietarios de los bienes dotales: la mujer y el marido. Por consiguiente, si hay dualidad de sujeto de derecho, si *todos* los elementos del patrimonio no pueden ser unidos a una misma persona o sujeto, no puede decirse que un sujeto de derecho único sirva de apoyo al patrimonio dotal y constituya la razón de ser de su unidad. Este es uno de los argumentos más fuertes que pueden ser opuestos al sistema de Aubry y Rau.

De esta constatación negativa, y del resultado del fin de la dote en su organización, ¿concluiremos uniéndonos a la tesis de Bek-

ker de que el patrimonio dotal no tiene sujeto y no pertenece más que a su fin?

La respuesta sería ahora prematura; antes debemos estudiar más seriamente la familia, para la cual la dote está organizada, y ver si en su estructura hay elemento de naturaleza que refuerce y precise esta noción del fin.

Por el momento diremos simplemente que la doctrina de los patrimonios sin sujeto plantea serias reservas en el sentido de que amenaza establecer un grave equívoco en torno de la noción del sujeto del derecho. Queda por comprobar la concepción de la individualidad patrimonial dependiente del fin de afectación. La teoría presentada en Francia por los adversarios de Aubry y Rau, ¿nos dará la solución satisfactoria? Es lo que vamos a examinar inmediatamente.

JOSÉ MARÍA FONCILLAS,

Notario.

PROBLEMAS CONSTITUCIONALES

Por D. Adolfo García González

Tomo I: LA PROPIEDAD Y EL IMPUESTO. — Reforma tributaria y de la propiedad del suelo (agraria, minera, de aguas y urbana). Definitiva orientación del Derecho Hipotecario. Volumen de 320 páginas. Madrid, 1936, 6 pesetas al público y 5 a los suscriptores de esta Revista.

Los pedidos, al autor: Churruga, 14, 1.º B, centro izquierda
Teléfono 20200

Plazo para el recurso gubernativo. Efectos de las Resoluciones de la Dirección general de los Registros y del Notariado

En los comentarios del señor Morell a la Legislación hipotecaria, página 238 del tomo II, leemos el siguiente párrafo: «Con arreglo a las Resoluciones de 17 de Marzo y 24 de Noviembre de 1874, las decisiones de los Registradores *son ejecutorias* si los interesados, ya sean particulares, Corporaciones o Autoridades, no entablan los recursos establecidos en el artículo 66 del Reglamento. En última instancia, y en caso de recurso, decide la Dirección gubernativamente.» En otro párrafo añade, aludiendo a las decisiones de los Registradores: «Su decisión *es ejecutoria*, sólo en el caso de que los interesados se conformen con ella, pues de otro modo la cuestión ha de decidirse gubernativamente por sus superiores jerárquicos, o, en definitiva, por las autoridades del orden judicial.»

Según esto, ¿cuándo se entiende que los interesados se conforman con la calificación para que ésta sea ejecutoria?

Aceptando como norma para enjuiciar sobre esto la generalmente adoptada en las Resoluciones judiciales, para que éstas sean ejecutivas es necesario que haya transcurrido el *plazo legal* para apelar de ellas. Hasta entonces no son obligatorias. Este criterio resulta de imposible aplicación a las decisiones de los Registradores, porque respecto a ellas *nunca* termina el plazo para apelar, ya que, según el artículo 122 del Reglamento, el recurso gubernativo puede interponerse *en cualquier tiempo*. Por esto la sentencia de un Tribunal es firme cuando transcurre el plazo de la apelación, pero la decisión del Registrador *nunca* es firme, porque es ilimitado el plazo para apelar de ella.

Esto resulta poco lógico, y así debió entenderse por la Superioridad cuando en el Reglamento del Registro Mercantil, semejante en todo al de la ley Hipotecaria, se fija, en el artículo 75 de aquél, *un plazo de tres meses* para entablar el recurso gubernativo contra las calificaciones de los Registradores, lo cual quiere decir que, después de dicho plazo, no puede recurrirse, y es ejecutoria la decisión del Registrador. También se ha entendido así en el Reglamento vigente para la ejecución de la ley de Arrendamientos, cuyo artículo 33 señala un plazo de treinta días, desde la negativa de inscripción, para que los interesados puedan recurrir ante la Dirección general.

Además, la posibilidad de entablar dicho recurso a los varios años de la calificación ofrecería grandes dificultades en su tramitación, porque siendo requisito necesario para la sustanciación del recurso el informe del funcionario que calificó, esto no podría cumplirse después de largo plazo, porque tal vez dicho Registrador no existiera.

Por esto consideramos necesaria la reforma del precepto indicado, sin que el señalar un plazo para interponer el recurso perjudique al interesado, que puede, en cualquier tiempo, hacer nueva presentación del documento y obtener nueva calificación, según autoriza el artículo 86 del Reglamento.

En resumen: si la reforma indicada se llevara a cabo, el interesado podría entablar recurso en un plazo determinado. Si no hiciera uso de este derecho, le quedaría el de hacer nueva presentación del documento y obtener otra calificación. De este modo llegaría a ser ejecutiva la decisión del Registrador. Si se interpusiera recurso, la Resolución de la Dirección diría la última palabra, sin que contra ella pudiera recurrirse, ni dejarla sin efecto con otra calificación, que estimaríamos ilegal. ¿Es que la excepción de cosa juzgada no se admite en el orden hipotecario? Si lo que la Dirección *decida* no se cumple al autorizar otra calificación, ¿para qué el recurso gubernativo? A lo sumo procedería darle eficacia cuando acordara la inscripción, pero no cuando confirmara la negativa, y una sentencia que sólo es obligatoria cuando favorece al interesado, no deja de ser una novedad jurídica.

Con dicho criterio podría darse el caso de que, después de haber confirmado la Dirección, en recurso gubernativo, la negativa de inscripción de un documento, pudiera éste ser inscrito en vir-

tud de otra calificación hecha quizá por el mismo funcionario, desautorizando a la Superioridad y anulando el prestigio de la misma y la firmeza de su acuerdo. Esto no es procedente, y para este resultado bien pudiera suprimirse el recurso gubernativo o dar a los acuerdos de la Dirección una autoridad reglamentada y condicionada, armonizándola con tan original criterio.

Terminamos este artículo copiando lo que el autorizado comentarista al principio nombrado dice sobre la eficacia de las Resoluciones de la Dirección general en la página 280 del tomo III de sus comentarios.

Dice así: «La Resolución dictada por la Audiencia y consentida por los interesados, lo mismo que, en su caso, la dictada por la Dirección general de los Registros, equivale a un fallo que debe cumplirse, y no cabe intentar un segundo recurso gubernativo sobre los casos ya resueltos, aunque este segundo recurso pretenda entablarlo, en virtud de nuevos fundamentos legales, el Ministerio público, la Administración o el Notariado autorizante, o aunque se alegue alguna falta en el procedimiento.»

«Contra lo resuelto por la Dirección, no procede la demanda contenciosoadministrativa, porque los acuerdos de la Dirección sólo tienen por objeto terminar la vía gubernativa, sin perjuicio de la decisión que en su día puedan adoptar en la materia los Tribunales.» (Real orden de 20 de Mayo de 1878.)

«Resuelto el recurso, *no cabe contra él otro medio* que acudir a la vía judicial para que los Tribunales resuelvan sobre la validez o nulidad del título o de la obligación. Si este recurso judicial no procede, o no se intenta, lo mismo el Registrador que *los interesados han de acatar y cumplir* la resolución que hubiere recaído.»

Ante tan terminante criterio, es arriesgado suponer que pueda ser nuevamente calificado un documento cuya negativa de inscripción fué confirmada en recurso gubernativo por la Dirección general.

No obstante, el artículo 86 del Reglamento no autoriza excepción alguna, y su aplicación ha de estar en oposición con el criterio jurídico antes expuesto en cuanto a la eficacia de las Resoluciones de la Dirección general de los Registros. Para conciliar esta contradicción, creemos que podría darse a las Resoluciones el carácter de excepciones perentorias, lo mismo que a la *cosa juz-*

gada en los procedimientos civiles, y, por lo tanto, si su eficacia se invocara por los funcionarios que habrían de calificar, quedarían éstos dispensados de hacer otra calificación, siempre que se trate del mismo caso y del mismo documento cuya negativa de inscripción fué confirmada por la Superioridad. De no suceder así, entendemos que las Resoluciones de la Dirección sólo deben considerarse ejecutorias cuando ordenan la inscripción, y esto requiere una modificación radical en el criterio generalmente admitido sobre este extremo por los comentaristas.

SEBASTIÁN MONTERO TIZÓN.

Registrador de la Propiedad.

Banco Español de Crédito

Capital autorizado	Ptas.	100.000.000
Capital desembolsado	—	51.355.500
RESERVAS	—	70.592.954,34
Cuentas corrientes al 30 de junio de 1935.....	—	1.308.323,771,67

Domicilio social: MADRID, calles de Alcalá, 14, y Sevilla, 3 y 5.

400 SUCURSALES EN ESPAÑA Y MARRUECOS ESPAÑOL

Sucursales Urbanas. En MADRID: Glorieta de Bilbao, 6; Glorieta de Atocha, 8; Conde de Romanones, 6, y Velázquez, 29.

Idem en BARCELONA: Avenida E. Maristany y calle Antonio Ullé, número 11 (BORNE); calle Sans, número 10, y calle España Industrial, número 1 (SANS)

**CORRESPONSALES EN LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL MUNDO
EJECUCIÓN DE TODA CLASE DE OPERACIONES DE BANCA Y BOLSA**

TIPOS DE INTERES

Cuentas corrientes:

A la vista 1 ¼ % anual.

Libretas ordinarias de ahorro:

Tengan o no condiciones limitativas 2 ½ % anual.

Imposiciones a plazo fijo:

A tres meses..... 2 ½ % anual.

A seis meses..... 3 % —

A doce meses..... 3 ½ % —

Regirán para las cuentas corrientes a plazo y de ahorro los tipos máximos señalados en esta norma.

DEPARTAMENTOS DE CAJAS FUERTES DE ALQUILER

Dirección telegráfica: BANESTO.—Apartado de Correos núm. 297.

La doctrina georgista y el régimen hipotecario

Por entender que no estamos frente a una revolución política, sino ante una revolución social en que sobre las cuestiones relacionadas con la justicia y reforma de la propiedad deben especular científicamente los pensadores para ofrecer a los estadistas y gobernantes soluciones técnicas que eliminen del cuerpo social los gravísimos males que le aquejan, y con el loable propósito de colaborar a tal objetivo, desde luego con fin apolítico y absolutamente jurídico, el docto Magistrado D. Adolfo García González da a la imprenta su obra titulada *Problemas constitucionales*, tomo I, de la cual, que se ocupa de la Propiedad y el Impuesto, brindamos a continuación al lector unos capítulos a guisa de primicias, que le permitirán darse idea de las orientaciones de la técnica elaborada por el autor para la implantación del Impuesto Unico, que en la dogmática georgista se propugna.

Partiendo del principio de que lo mismo que el hombre, despojado de la libertad, cae en la esclavitud material, si se le niega la copropiedad del medio, la participación en el suelo, igual para todos los hombres, se le precipita en la esclavitud moral, el señor García González, conforme con la dogmática de Henry George, elabora una técnica que paulatinamente permite sustituir a las contribuciones, rentas y derechos que hoy se pagan a las diferentes Haciendas públicas, con el *Impuesto Unico* basado en la diferenciación de valores del suelo, desnudo de mejoras, valor de situación que es el peculio de la sociedad, y por el cual ésta percibe dicho impuesto, y el valor de las mejoras que, por pertenecer a la propiedad privada, ha de estar en justicia libre de toda exacción.

Un amillaramiento general, que ha de llevarse a cabo al publicarse la ley de implantación del impuesto, permitirá a cada propietario declarar el valor de situación de su predio habida cuenta de las condiciones del suelo, fertilidad de la tierra, etc., etc., y con el mismo libre arbitrio fijar el valor de las mejoras realizadas sobre el suelo. La utilidad que en lo sucesivo produzca el valor de situación,

por ser renta no ganada, corresponde a la Hacienda, que con ella atenderá a sus gastos y servicios, y cuando la implantación de la ley que se propugna esté por completo realizada quedará, en cambio, íntegra para los particulares la utilidad que produzcan las mejoras con el carácter de renta ganada.

Toda propiedad amillarada ha de ser llevada de oficio y obligatoriamente a los libros del Registro de la Propiedad, con el que siempre se mantendrá, conforme la hoja de amillaramiento de cada finca, la propiedad de las mejoras en ella existentes en unión del valor de situación (éste mientras no termine el período de recuperación, de que luego se habla) podrá ser vendida, gдавada e hipotecada por simple comparecencia ante el Registrador. El título traslativo de la propiedad después del nuevo amillaramiento y abono de las mejoras lo constituirá la subsiguiente inscripción en el Registro y la certificación que de ellas se expida al nuevo propietario.

Para la debida seguridad del amillaramiento, su mayor publicidad y adecuada división del trabajo, se llevará éste en dos oficinas, una auxiliar, radicante en los Ayuntamientos y encargada de la formación de las listas cobratorias y cobranza del impuesto, y otra de carácter técnico, la del partido o Registro de la Propiedad, servida por un Registrador jefe y varios Registradores auxiliares, además de los dependientes y subalternos. Formando parte de la misma se establece la de control del Impuesto y Plano catastral con una plantilla de arquitectos, ingenieros agrónomos, industriales o de montes, según la índole del correspondiente partido judicial. El orden definitivo de catalogación de las fincas en el Catastro, que será público, se referirá al plano de cada término municipal.

Individualizada cada finca por la declaración de su propietario, todo agricultor o industrial estará en condiciones de saber lo que en cada año o momento está valiendo la situación de un trozo de suelo determinado, y como sabrá el provecho de que podría ser susceptible, si fuera capaz de producir más utilidades, tiene en su mano el instrumento de la licitación, por intermedio de la cual podrá obtener la adjudicación del predio.

Ante su papeleta de denuncia, o bien resiste el antiguo dueño, con lo que la Hacienda gana el impuesto por la plusvalía que el licitador ofrecía, deducido el premio que a éste se conceda, o bien se allana aquél a la expropiación, y es el nuevo propietario quien du-

rante un mínimo de años abona al Tesoro el impuesto anterior y el de la plusvalía declarada. Como se ve, en ambos casos es el mercado únicamente el que fija el valor de la situación, y son sus leyes propias y la personal conveniencia las que impiden al propietario primitivo exagerar o disminuir dicho valor de situación, por lo cual, una vez fijado, quedará determinado automáticamente el impuesto, según el interés normal del dinero en el mercado, que es el equivalente justo a satisfacer por el monopolio del suelo.

Esencialmente distinto del valor de situación, para apreciar el de las mejoras no tiene el propietario control alguno, y hasta es humano que lo exagere al declararlo. Respecto a éste, el nuevo adquirente puede aceptar el precio que conste en el último amillaramiento o convenir con el dueño expropiado el que se estime justo precio. Sólo si no hubiere entre ellos avenencia, para evitar que el conflicto imposibilite el libre juego del impuesto, interviene la función judicial para determinar la existencia de las mejoras, cuando se niegue, o para aprobar el precio que se las señale en tasación pericial, dotada de garantías de imparcialidad.

El procedimiento de licitación, siempre gratuito, se inicia por escrito de conciliación ante el Juez municipal de la localidad en que radique la finca, y si no hubiere acuerdo, las diligencias se remiten al del partido que incoa el expediente de expropiación.

El valor de la mejora se incrementa con el correspondiente a la parte espiritual o de invención y, en su caso, con el valor de afección cuando éste se derive de razones de vida económica y jurídica suficientemente atendibles; mas así como el valor del suelo desnudo lo fija el mercado, y el de las mejoras materiales lo tasa la contratación o el peritaje, la estimación de la propiedad espiritual y la afectiva las determina la ley según un módulo previsto, que la función judicial puede completar, para darle flexibilidad, mediante la aplicación de escalas a la indemnización.

Para defender al propietario del empleo abusivo de la licitación, se obliga al licitante a garantizarle el cumplimiento del pago de la expropiación (mejoras, propiedad espiritual, precio de afección y el de una parte del valor de situación). Además se le impone la obligación de satisfacer el nuevo impuesto por un número de anualidades igual al de veces que el valor de situación confesado esté incluido en el valor que se estime para las mejoras; y para corresponder

a la perturbación en la tenencia del suelo, como instrumento social de trabajo, se señalan tantas anualidades de permanencia como veces la plusvalía equivalga al anterior valor de situación.

La liberación del suelo puede y debe tener un proceso recuperativo que cabe llevar a efecto según diferentes fórmulas, entre las cuales se proponen en la obra cuya recensión estamos haciendo la de abonar al antiguo dueño el valor de situación que tiene declarado, menos el tanto por ciento como impuesto de derechos reales que queda como valor liberado, o bien la de mermar en un 25 por 100 o en un 33,33 por 100 la propiedad privada del valor de situación hasta amortizar éste en cuatro o tres transmisiones.

El impuesto se gira al principio en 25 por 100 del precio normal del dinero; después de la primera liberación, en otro 25 por 100, y así hasta llegar al máximo o interés legal declarado para la anualidad. La Hacienda continúa, de momento, cobrando su impuesto de derechos reales sobre las mejoras, a base de la declaración catastral, y el valor de situación, que tributa al comienzo un 1 por 100 en sustitución de la contribución territorial, va luego aumentando en equivalencia matemática de la desamortización del suelo. Como el impuesto crece progresivamente a la liberación del valor de situación, la contribución territorial sobre las mejoras se extingue también paulatinamente.

Tal es, expuesta en sus líneas generales, la técnica con que el autor de *Problemas constitucionales* intenta orillar la principal deficiencia que observó en los libros de Henry George, y a la que, a su entender, se debe la no implantación de su teoría en Inglaterra y en otras naciones. El maestro concibió y explicó admirablemente la distinción de los dos valores: de situación y de las mejoras, mas no la forma artística de su empalme con la realidad. Para conseguir esto no basta el economista, sino que se precisa la ayuda del jurista, y esto es lo que en el trabajo que analizamos intenta realizar el autor, que combate asimismo los otros errores de carácter jurídico de la doctrina georgista, consistentes en la negación de indemnización y de fórmulas transitorias para los actuales propietarios, y en no reconocer la concurrencia de la mejora valuable con la existencia de propiedad espiritual estimable.

Se termina el trabajo con un capítulo denominado «Nueva estructura del Código civil y de la ley Hipotecaria», en el que se re-

bate, por considerarla errónea, la moderna corriente que tiende a constituir con caracteres autonómicos el Derecho agrario y se propugna por que el Código civil tenga sólo dos libros, dedicados: el primero, a las personas, y el segundo, a la familia, quedando todo lo referente a la propiedad reunido en el Código de este nombre, al que pasaría toda la sustantividad patrimonial de la vigente ley Hipotecaria, pero no su contenido administrativo de organización de los Registros y carrera de los Registradores, lo que constituye parte de la materia administrativa.

Situado ya el lector con este resumen en el ámbito y área en que el tomo primero, «La propiedad y el impuesto», de la nueva obra del señor García González aparece encuadrado, transcribimos a continuación los capítulos del mismo más íntimamente ligados con las nuevas orientaciones que propugna para el Derecho hipotecario:

NUEVA ORIENTACIÓN DEL DERECHO HIPOTECARIO

A fuer de jurista, no podría yo dejar intacto este tema del Derecho hipotecario. Sin embargo, muy poco hay que decir para explicar el nuevo orden de cosas.

El Impuesto Unico cambia radicalmente el concepto de la propiedad del suelo. El suelo no es de nadie. Pero quedan los valores. Los particulares son hipotecables en igual forma que se practica en la actualidad. Pero como sustancialmente su propiedad es un crédito, podremos libremente dar a ese crédito toda la movilidad que pretendían el Acta Torrens y demás sistemas de igual finalidad, sin afectar propiamente al suelo, que con la sangre, es la base de los pueblos, y que no se podría comprometer según las últimas corrientes jurídicas hipotecarias tan brillantemente expuestas este año en la Academia Nacional de Jurisprudencia y Legislación por D. Jerónimo González y Martínez. El producto de la expropiación o de la venta se consigna en un Banco, y la hipoteca queda sustituida por la prenda o fianza de ese dinero, hasta que se dilucide cualquier conflicto. Y si no sobreviene conflicto alguno, hasta que el Juez entregue lo consignado al acreedor hipotecario que se presente con el título de referencia. Lejos de aconsejarse el aludido alto en los avances hipotecarios, se preconiza un definitivo progreso, que es lo contrario de lo aconsejado por la obcecación de los modernos escritores que desconocen el georgismo.

En cuanto a la transmisión de la propiedad territorial, su gravamen o hipoteca se debe efectuar por comparecencia ante el Registro de la Propiedad. Nada de duplicación de funciones notariales. Nada de títulos distintos al Acta de inscripción y a la copia de la misma, que para enajenar o hipotecar hay que presentar al Registrador, que anota en los títulos la operación.

«La transferencia de los automóviles, no obstante el valor considerable de muchos de ellos, se realiza con una simple instancia suscrita por el vendedor y comprador. Ante este rudo contraste que nos ofrece la realidad administrativa de España, ha llegado la hora de proceder sin hipocresía: no puede soportar por más tiempo la propiedad agrícola instituciones muy respetables, pero que embarazan su natural desenvolvimiento.

Muchos años censurando las leyes hipotecarias, condenadas por la ciencia, porque ni garantizan la propiedad, ni ejercen influencia en la riqueza, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial agrícola, ni dan actividad al dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales, según se expresaba por la Comisión que redactó la ley de 8 de Febrero de 1861, y en los breves años de desarrollo del *automovilismo* en España se ha conseguido lo que ni el legislador, ni los notarios, ni los registradores han sabido, han querido o no han podido resolver para instaurar el crédito agrícola.

Una parcela de terreno, que en el orden físico es algo inmovible, resulta que en el complejo ordenamiento jurídico y administrativo español, es imposible de identificar. Por el contrario, un automóvil, que por su propia esencia y contextura es algo tan movedido, tan fungible y tan fácil de traslado de lugar, aunque de mucho más valor que la mayor parte de las parcelas que integran la finca-bilidad agrícola española, viene manteniendo desde su incorporación al Registro de Obras Públicas una identificación precisa y absoluta que, salvo contadísimas excepciones, no ha dado ocasión a extraordinarias incidencias, no obstante tratarse de un simple registro de inscripción.» (Guerra: *El problema del agro español*.)

La propiedad no adquirirá la movilidad deseada por el legislador de la ley Hipotecaria mientras no esté en continua oferta y demanda y pueda ser adquirido el uso del suelo por quien más lo ne-

cesite, que, consiguientemente, es quien más lo valoriza. La hipoteca será segura y fácil en el sistema que aquí se propugna. El labrador encontrará en ella la ayuda que precisa para adquirir las mejoras de otro propietario absentista o abandonado.

Es un error creer que los georgistas defendemos la desvalorización de la tierra, cuando el valor de la tierra es efectivamente el signo de la riqueza pública, que supone aumento de población y mayor progreso.

LA RELACIÓN JURÍDICA EN EL DERECHO INMOBILIARIO : CREACIÓN, OBJETO Y SUJETO DE LA MISMA

Desde los puntos de vista del Derecho, apartado lo de estricta Economía Política, el presente trabajo es precisamente el estudio de la relación jurídica de Derecho Inmobiliario. Esta esfera de la relación jurídica es la que compete al Derecho en su deslínde con la ciencia hermana de relación económica. Y su creación, objeto y sujeto están tratados económica y jurídicamente. Brillante conferencia ha pronunciado sobre esta materia el Registrador señor Campuzano el presente año en la Academia Nacional de Jurisprudencia y Legislación.

Sin embargo, conviene rememorar y añadir algunas advertencias, siquiera muchas veces vengan en esta parte escapándose de lo práctico a lo especulativo teórico.

Respecto a la creación de la relación jurídica, baste recordar el derecho de licitación del suelo poseído por otro propietario; la denuncia administrativa de los baldíos o sin valor amillarado; el final del párrafo anterior, para la transmisión voluntaria *intervivos*, ante el Registrador; lo que dijimos para la forzosa ante el Juez; y respecto a la *mortis causa*, lo que indicaré al exponer la nueva estructura del Código civil y el de la Propiedad. Pero ya se comprende que no es el objetivo de las presentes páginas ser un tratado de Derecho. Por esto, poco añadiré sobre el objeto y el sujeto.

El objeto de las relaciones recae sobre el suelo o radica en el suelo, incorporado a él. No digo, pues, que es la tierra sino un derecho adherido a la tierra. El suelo no es de nadie, ni siquiera del Estado, repito. Por esto la ley ha de prevenir las fórmulas de diferenciación y separación. Al ser el Derecho Inmobiliario distinto de la utópica

propiedad del suelo, se advierte en seguida que es un derecho crediticio, pero real, como la vigente hipoteca: una determinada riqueza, radicante en el fundo, materializa su existencia, que sólo necesita el respeto de la comunidad para vivir en Derecho. Es derecho en la cosa. No precisa, en términos generales, el servicio individualizado. Es relación, pues, de derecho real; no a la cosa.

Pero ya hemos visto que el suelo no es de nadie. Económicamente, es de todos; y su renta, de la Hacienda. Ahora digo que en Derecho es además algo sustantivo: el fundamento de los pueblos. Sangre y suelo son el fundamento de la sociedad. Mientras esté dividida soberanamente en Estados nacionales, la sangre y la tierra son la base de las naciones. No pueden admitir los hechos que ataquen a su vida. Por esto los actos nacionales se dividen en convenientes e inconvenientes, no cuenta la moralidad ni el Derecho. Para esto precisa sujeto coactivo internacional que lo declare en abstracto y en concreto, y también lo imponga: Estado internacional. Interin, el suelo nacional solamente puede ser instrumento para los nacionales.

Según lo anteriormente apuntado, sabemos qué es el objeto y y quién es el sujeto de la relación jurídica: un español. La excepción del extranjero debe regirla la ley según la inocuidad de la concesión: limitación de cantidad y determinación de naturaleza; nacionalización de la persona individual o colectiva; Derecho hipotecario, sin comiso de la finca o adjudicación en pago, sino subastada a rematante español, etc., etc.

Estas particularidades del Derecho agrícola, o mejor dicho de todo el Derecho Inmobiliario, no imponen una especialidad para el Derecho agrario, aunque sí una separación, que luego estudiaremos, entre el Código civil y el Código de la propiedad, dentro del cual se encuadrarán sistemáticamente las distintas modalidades de bienes, derechos y acciones.

La condición tajante de español, nacional, para sujeto de la relación jurídica inmobiliaria, no reza fuera de la soberanía nacional. Pero aun sin hacer mención de las propiedades espirituales, reconocidas hasta por otras naciones a los españoles, recíprocamente, la inmobiliaria que recaiga en el campo agrícola, podrá la ley establecer derecho de tanteo, análogo al del dueño, para el vecino y, en su defecto, para el coterráneo regional. Tal conveniencia del negocio

agrícola no limita para lo urbano y, mucho menos, para la minería.

Atinente al objeto del derecho en agricultura, procede una nueva advertencia que ya tengo esbozada. Consiste en que el Plano catastral no señala fincas. Habla de polígonos o parcelas en el sentido de figura y extensión geométrica: mapa. La finca es iniciativa libre del negocio agrícola. Continuamente se estarán formando y deformando, en constante aumento o disminución, roturación o baldío. La Economía, de acuerdo con la Agricultura, piden para el agricultor ese desembarazo y libertad al Derecho. Por eso, el propietario agrícola no lleva su finca al Plano catastral, sino al amillaramiento, con un simple diseño para su individualización o determinación con la ayuda del Plano. Y forma y une y desune a su arbitrio las fincas. No hay en esto conflicto alguno de Derecho. El asunto es de técnica económica y agrícola y, por tanto, científico, que tanto implica como libre. ¿O es que alguien va a tener más interés que el agricultor por sí mismo? Pues si no es así, él se tomará los asesoramientos que viere convenirle, como en los demás órdenes de la vida, cuando precise del profesional. Lo que puede hacer la Administración es fomentar la existencia y servicios de éstos; pero jamás imponer a determinados profesionales. Puede predicar con el ejemplo de granjas experimentales; pero nunca mezclarse en industria agrícola ni en otra que no sea propia de su necesidad y fin, pues en lugar de racionalizarlas las enerva y destruye.

EL CAPITAL

«El capital no limita la industria, siendo el único límite de ésta el acceso de las primeras materias; lo que sí puede limitar es la forma de la industria, el uso de las herramientas y la división del trabajo». (*Progreso y miseria*, libro primero, capítulo V.)

Con la doctrina económica y jurídica expuesta, los instrumentos naturales de trabajo quedan facilitados. Quiénes con tierra de primera o con terrenos de última clase, todos pueden trabajar para sí. Si el suelo fuere de primera, con gran impuesto y facilitando los anticipos de recuperación, mientras la tierra no sea libre. Si el suelo es mediano, con mediana contribución. Si es de última categoría, con ínfimo o ningún impuesto. Y, en todo caso,

con el capital que buenamente tenga para la explotación o cultivo de la tierra. No lo necesita cuando, volviendo al hombre primitivo, se valga solamente de sus brazos, como en el ejemplo de Lester, cuyos hombres pescaban sin redes, con las manos y con simples cañas, en el lago inagotable. Pero cómo allí, desde la aparición de las redes (capital) no hay apenas trabajo en el que no se emplee, porque él da un rendimiento extraordinario al trabajo, cuyo pago no sale, por tanto, del trabajo, sino por el uso del mismo capital. Así que se empleará siempre, por rudimentario que sea. La red en el mar, la herramienta en la tierra, y aun para el trabajo inmaterial. De aquí las facilidades de la enseñanza pública y de los medios aprontados por la Administración pública, con sus caminos, canales y puertos, Bancos oficiales de crédito agrícola, etcétera, etc. Las posibilidades que facilita la sociedad son innumerables, sin llegar jamás a sustituir la iniciativa y el interés privado, que es el único motor humano del progreso. Lo que no cabe esperar es el milagro. Habrá desaparecido la anarquía que supone creer que todos los hombres que viven en el agro, sean labradores o no, sean entendidos o no, van a convertirse en amos por arte de magia. Será propietario el que pueda, sepa y deba serlo. El que no llegue a eso, seguirá de colono hasta que pueda reunir los medios y conocimientos para más. Y los otros serán peones o jornaleros, aspirantes en su día a colonos, como éstos a propietarios exclusivos.

Es lícito en el hombre la aspiración de liberarse del trabajo físico, mediante el talento, cuya fuerza se traduce en la de las herramientas y las máquinas. Puede llegar a sustituir el trabajo material por el intelectual de la dirección; pero si su ingenio no le proporcionó la herramienta o la máquina, si no sirve para el trabajo intelectual y directivo, ha de someterse a la dura ley del trabajo físico, hasta arrendar sus brazos al que se pertrechó con máquinas o capitales. Y es que, en cualquier país del mundo, y bajo cualquier sistema o forma, lo verdadero y estable es que no se puede ganar el pan sin el sudor de la frente. Pero no se le puede cerrar el camino del ideal, sustrayéndole todo elemento de trabajo. Esa incapacidad ha de ser de su parte, por nacimiento o por voluntad suya y de sus progenitores. De eso no tiene la culpa la sociedad. Tienen la culpa los progenitores, que no dotaron de me-

dios de vida a su progenie para cumplir con el rudimentario afán de todo progenitor acuciado por esa previsión de más largo alcance.

El Estado, en suprimiendo todas las contribuciones, las restricciones aduaneras, los monopolios, la guerra armada y la deuda pública, que es su consecuencia, ha cumplido su incumbencia. Quedó posibilitado a todos por igual el idéntico derecho a los medios naturales de trabajo, y al hombre incumbe subir en la escala ascensional mediante su esfuerzo y su talento: desde tierra de última categoría a suelo de primera; trabajo material a trabajo ayudado por maquinaria; esfuerzo físico a labor intelectual o directiva. Todo está ante él: tanto el bracero como el capataz; el peón como el agricultor; el oficial y el maestro; el dependiente y el comerciante, etc., etc.

Sin desnivel, no hay salto de agua; sin desequilibrio de la temperatura, no hay viento; sin diferencia de polos, no hay corriente eléctrica. Si la desigualdad produce el trabajo en lo físico, en lo moral ese desnivel se llama interés, que acucia al progreso. Igualess los niveles y suprimiremos el salto de agua, el viento que hincha las velas y el trabajo intenso del hombre. Ese absurdo preconizado por el socialismo y el comunismo es lo que el georgismo combate; pero abriendo, por el contrario, posibilidades al ingenio y al talento. El que de ellos carece, o personalmente o por la incuria de sus progenitores y ascendientes, que no se lo transmitieron en salud y capital, en bienes personales o materiales, ganará el pan con el sudor de su frente y queda, por ley natural, sometido a la dureza del trabajo físico, hasta llegar a la necesidad de arrendar el esfuerzo de sus brazos, aunque el georgismo señala el módulo de su retribución con referencia al trabajo ejecutado para sí mismo sobre tierras absolutamente vacantes, que son las de última categoría, y rechaza los Comités paritarios y los Jurados mixtos, proclives a la injusticia y destinados al fracaso por carecer en esto de todo punto de referencia. La fijación del salario pertenece a las leyes fatales de la Economía y no al arbitrio de los hombres. Sólo en el «Impuesto Unico» se halla la base para la solución de todos los problemas sociales.

Nuevas aspiraciones del derecho rural

Actividades ordenadoras del derecho a la tierra y reguladoras de su disfrute parecen anunciarse en las esferas parlamentarias, y altas novedades tejerse en los anunciados proyectos del Ministerio de Agricultura referentes al rejuvenecimiento de la ley de Reforma agraria. La vieja legislación—más vieja por el desuso y por las tendencias titubeantes y contradictorias que por el estrago de los años—, ni ha inspirado más que desconfianzas perturbadoras, ni siquiera ha marcado orientaciones estabilizadas. La tierra, cansada, siente la pesadumbre de su caos legislativo, y de ello resulta la anemia progresiva e incurable del crédito rural y de una economía, como la española, esencialmente fundada sobre ella.

Urge, pues, una orientación definitiva y permanente, dibujando el nuevo derecho sobre aquellas bases que, por responder al instinto de la Naturaleza, son eternas, ensambladas racionalmente sobre las nuevas modalidades de la economía del campo y de la justicia social.

Todas las doctrinas políticosociales dan su solución para el problema y ofrecen modelos, a veces sugestivos e interesantes, para una redistribución del suelo en orden a determinadas organizaciones del Estado; y por lo que a nuestro país se refiere, no debe perderse de vista la experiencia que estamos viviendo de los problemas del campo. El Instituto de Reforma Agraria va como madero arrastrado por la riada de los asentamientos campesinos en Extremadura y Andalucía, regiones eminentemente agrícolas y latifundarias, lo que nos demuestra que el campesino invasor aprovecha de aquellas prédicas socializantes y colectivistas lo que de momento puede servir a sus deseos, que no son otros que la posesión a título de dueños—de dueños romanos en el fondo—de la tierra que puedan labrar.

Pese, por tanto, a todas las apariencias, nuestro aldeano sólo concibe la propiedad individualizada y tradicional, y de este ins-

tinto habrá de partir toda legislación que aspire a ser definitiva. Debe ser postulado indeclinable el reconocimiento y amparo por el Estado de la propiedad rural individual.

Igualmente la futura ordenación deberá atender a los siguientes extremos:

Primero. La modificación de la propiedad rural en cuanto a su extensión. Ella está determinada por la extensión territorial dentro de unas fronteras, influida por factores geológicos y climatológicos; no puede aumentar en extensión, al contrario de la propiedad urbana que, al menos en potencia, tiene una ilimitada posibilidad vertical. Sin examinar las causas, es indudable que la propiedad—para fines sociales y económicos nos referimos—está mal distribuida; mientras en las regiones Centro, Oeste y Sur se acumula en pocas manos, en el Norte y Noroeste se atomiza hasta lo inverosímil, equilibrándose en aquellas zonas de Levante en que aparece rica y remuneradora. Salvo en éstas, aquella organización impide que el pequeño propietario pueda vivir del suelo, y aun el grande proporcionar trabajo y absorber, fuera de ciertas épocas, el excedente de población rural. El Estado debe, con medios legislativos, educativos y económicos, proceder a una nueva estructuración del suelo—desintegrando o acumulando—para que la tierra, sin perder de vista aspectos sociales, pueda servir eficazmente al renacimiento de la economía nacional, ya que, cualesquiera que sean sus fines, la nación sólo subsistirá cada día renovada en nuevas energías sobre un país bien organizado desde el punto de vista de esta propiedad. Ello quiere decir que la propiedad rural no puede ser acumulada ni subdividida al mero arbitrio individual, y que, influida por los factores que dejamos expuestos, ni debe ser enorme ni microscópica; limitación lógicamente enlazada con las condiciones naturales de cada región, y aun de cada localidad, y con una ordenación superior de cultivos y tratados comerciales.

Segundo. *Deber de explotar las tierras.*—Transformado el concepto, lo que antes constituía derecho se torna ahora en obligación de las más severas. Por este principio deberá desaparecer el contrato de arriendo, que es uno de los aspectos de la especulación agraria, e impedirse a los particulares—que sólo persiguen fines rentísticos—la tenencia de créditos hipotecarios cuyos intereses suponen la perpetua mordaza del cultivador. El arriendo deberá

ser sustituido forzosamente por la aparcería o sociedad, con la ventaja moral de interesar en la agricultura por igual a propietarios y labriegos, acreciendo el amor a la tierra y creando una masa fundamentalmente conservadora de su prosperidad. Las hipotecas serán concedidas por organizaciones de crédito, bien del Estado, bien de las Provincias, Municipios, Sindicatos o Mutualidades, previo informe para acreditar su necesidad, velar por su inversión en la explotación misma y cuidar de que no sea una prima concedida a la incapacidad o prodigalidad.

Tercero. *Creación por aquellos organismos de Bancos de Utilidad Pública que realicen préstamos y emitan bonos sin interés.*

Cuarto. *Acceso a la propiedad rural.*—Podría realizarse:

A) Por los cultivadores directos por el transcurso del tiempo, pagando de una sola vez su valor mediante préstamos realizados por los órganos de crédito, reembolsable a su vez a largos plazos y siempre que el solicitante reuniera las condiciones siguientes: ser casado, con hijos; gozar del diploma de buen labrador; certificado de primera enseñanza; no haber sido apremiados por débitos a entidades públicas por más de una vez; haber prestado servicio en el Ejército.

B) Los asentados temporalmente por el Ministerio de Agricultura.

C) Por sorteo entre los figurantes del censo campesino y aquellos que, por haber perdido el concepto de buen labrador, fueran rehabilitados de aquellas tierras adjudicadas por débitos o expropiadas a los deficientes cultivadores.

Quinto. *Intervencionismo del Estado.*—Habría de realizarse mediante tres clases de órganos:

A) Los de crédito que dejamos expuestos.

B) Los de inspección y cultura agrícola.

C) Los de información y organización comercial para el interior y exterior. Los segundos mediante centros agronómicos, pecuarios y de experimentación agrícola lo suficientemente difundidos para garantizar su eficacia, que comprenderían enseñanzas, ensayos, selección de productos y sementales, introducción de nuevos cultivos, cátedras ambulantes, extinción de plagas, etc. Los terceros, limitación o extensión de aquellos productos capaces de influir en nuestra balanza de pagos, distribución de mercados inte-

riores, propaganda y mercados extranjeros, transportes, defensa e información comercial, Cámaras de compensación, consultorios jurídicos y servicio de información para tratados de comercio.

Sexto. *Nacionalización*.—Las tierras sólo podrán ser poseídas por ciudadanos españoles. Las que en la actualidad posean los extranjeros serán expropiadas mediante peritación contradictoria para servir a los fines expuestos.

Séptimo. *Normas sucesorias*.—Las tierras podrán ser transmitidas por herencia o legado, pero su división estará limitada entre los herederos por las extensiones que para los predios fijen en cada región o localidad los organismos adecuados. El Estado tendrá, siempre que los herederos o legatarios no fuesen ascendientes, descendientes o cónyuge con hijos del matrimonio, y cultivadores, derecho de tanteo mediante peritación o convenio, entendiéndose por cultivador el que por sí cultivase o dedicara un capital y llevara la dirección de la explotación. Para estos fines no podría autorizarse la constitución de Sociedades Anónimas.

Octavo. *Estímulos*.—El Estado, mediante informe competente, otorgará diploma de buen cultivador, que encierra las siguientes ventajas:

- A) Derecho preferente a la ocupación y concesión de tierras.
- B) Formar parte de los órganos consultivos regionales o locales.
- C) Bonificación, hasta el 75 por 100, de sus contribuciones territoriales.
- D) Aumento en un cien por cien del derecho a pensión vitalicia, retiro obrero o invalidez.
- E) Condonación del impuesto sucesorio en su caso.

Quizá se tachen de audaces estas líneas, pero el mundo vive una época de transición. Para encauzarla debemos tener, además de un sentido de la justicia y de la realidad, una inspiración profundamente nacional, sirviéndonos del pasado para abrillantar el porvenir dentro de los rasgos esenciales de nuestra raza. La tierra será siempre el origen, pero también el dique más firme a todas las convulsiones si acertamos a captar su eterna influencia en el Derecho.

Crédito hipotecario y economía triguera

CONSIDERACIONES GENERALES

Se puede decir, en términos generales, que la producción media de trigo en España es la necesaria y suficiente para el abastecimiento nacional, es decir, que España, normalmente, no necesita importar ni puede exportar trigo, y, por tanto, el Estado, para evitar la competencia del trigo extranjero y defender la producción nacional prohíbe las importaciones. Como consecuencia de ello la libre concurrencia en el mercado nacional triguero da lugar a la fluctuación de precios durante el año. Hay precios bajos cuando predomina la oferta que hacen los labradores que necesitan vender sus cosechas tan pronto como las recolectan porque no tienen dinero ni crédito para obtenerlo, y sucede en los meses siguientes a la recolección. Hay precios altos cuando los compradores de trigo tienen que solicitar la venta de los productores fuertes, que pueden esperar desahogadamente a la mejor ocasión del alza, que suele ser en los meses de primavera. Los pequeños productores, pues, venden por precios bajos, y los productores pudientes venden por precios altos. El consumidor no se aprovecha de estas bajas porque, siendo el comercio del trigo cerrado, la oferta y la demanda, sin actuar al mismo tiempo iguales, sin embargo, en el plazo de producción se compensan, se neutralizan. ¿Y quiénes se aprovechan, pues, si no es el consumidor, de estas bajas y alzas?

1.º Los productores y rentistas de trigo que tienen capacidad económica para esperar la venta más favorable.

2.º Los intermediarios y especuladores que almacenan trigo

comprado por precios bajos para realizarlo luego en tiempo de demanda.

El Estado, queriendo proteger a los pequeños productores y al consumidor, intervino en el mercado triguero estableciendo la tasa, en el trigo, para bien del productor, y en el pan, en pro del consumidor. Pero el Estado, con su proteccionismo, interviene a veces con desacierto por fundarse en datos estadísticos que, si en los demás órdenes no se aproximan a la realidad, en la economía triguera están mucho más lejos. Y así, a veces, en los últimos meses del plazo de producción, los tenedores de trigo, aun habiendo precios altos en el mercado, no responden a la demanda, esperando todavía a mayor especulación, y en tal caso los compradores de trigo, o tienen que pagar éste a precios muy elevados, que satisfagan a los especuladores, o se ven en la conveniencia de persuadir al Estado de que no hay existencias en el mercado bastantes para el abastecimiento de la nación y que es preciso importar trigo. Se le convence al Estado con números estadísticos diciéndole, por ejemplo, que en España se consumen al año 40 millones de quintales métricos de trigo y que como en el último año se han producido tan sólo 38 millones de quintales, hay un déficit de dos millones de quintales que deben ser importados. ¿Cómo se manejan los números! Sólo la imaginación numérica de los calculistas puede decir el número de quintales que se han producido. Pero el Estado, ante este argumento matemático, accede a las importaciones sin querer darse cuenta de que en poder de los especuladores hay existencias suficientes para el consumo nacional hasta la nueva cosecha, y que luego, admitida la importación, esos remanentes, unidos a la nueva cosecha, vienen a proporcionar necesariamente una congestión en el mercado triguero del año siguiente; y esto no importaría si los perjuicios hubieran de sufrirlos sólo los especuladores, pero las consecuencias caen, principalmente, sobre los pequeños productores, que tienen que sufrir, como siempre, la depreciación.

De modo que al lado de la culpa de los Gobiernos que permiten las importaciones está siempre la culpa latente de los productores fuertes y de los agiotistas, por su excesivo afán de un lucro que generalmente se obtiene sobre la presión de la necesidad o miseria empapada en el sudor de los pequeños productores, que, sien-

do éstos tantos, presentan una desbordante oferta del 50 por 100 de la producción, que es la causa de la depreciación.

El Estado intentó, con buena voluntad, defender a estos pequeños productores con el régimen de tasa del trigo, pero la tasa se infringía porque los mismos pequeños productores se hacían cómplices de sus perjuicios y de los buenos negocios de los especuladores, y entonces el Estado se ha decidido a intervenir en la venta del trigo. Lo hizo primero, suavemente, y en 1930 se mandó que los vendedores dieran cuenta de las ventas en los Ayuntamientos respectivos; en 1931 se intervenía en las ventas por medio de las Comisiones municipales de policía rural y se ordenó que se expidiesen guías para la circulación del trigo; en 1932 se crearon las Juntas locales de tenedores de trigo para que interviniesen en las compraventas y procurasen la realidad de la tasa, pero la tasa se seguía infringiendo. En 1934 se crearon las Juntas locales de Contratación para que formalizasen ellas mismas las operaciones de venta y presenciasen la entrega de los precios; más tarde, en el mismo año, se crearon las Juntas comarcales, que intensificaron más la intervención hasta la desesperación de los labradores, que creen que este intervencionismo contribuyó al atasco en el mercado triguero; y luego, en Septiembre último, fueron sustituidas estas Juntas comarcales por el Comité provincial regulador del mercado triguero. Tanta intervención y tanta traba, nacidas de teorías y ensayos bien intencionados, pero que en la práctica resultaron ineficaces, si no funestos, a más de no impedir que la tasa se siga infringiendo, han contribuido, en gran parte, a la desesperación y al escepticismo que existe en los labradores, que creen y ven que ha sido peor el remedio que la enfermedad, y que piden a voces que se restablezca el comercio libre del trigo. Se oye decir esto a todos, y se ha visto reflejado en la última y reciente Asamblea celebrada por los representantes de las Cámaras agrícolas, en la que se ha propugnado nada menos que la rebeldía contra las leyes que atan al labrador en la venta de sus productos.

¿Debe establecerse la libre concurrencia en el mercado triguero? La realidad ha demostrado que no resulta eficaz el mercado triguero dirigido, y sólo podría ser viable, quizá, la economía triguera dirigida mediante una organización y dirección totalitarias de la riqueza nacional por la concatenación en la complejidad de

los factores económicos; pero en un régimen general de economía liberal hay que optar por el mercado libre fundado en la ley de la oferta y la demanda. Es verdad que esta ley de la oferta y de la demanda es la ley del más fuerte; es la ley del usurero; es la ley del acaparador; es la ley del pudiente; es la ley en que el fuerte vence al débil; es una forma más del eterno tirón del egoísmo humano; pero también es la ley del progreso, ley de estímulos y de iniciativas, porque es la ley de la lucha por la vida. ¿Que tiene defectos? Pues que la sociedad y la civilización la perfeccionen creando medios que coadyuven a los débiles en esta libre concurrencia. Los débiles, en nuestro caso, son los pequeños productores, que son tantos que producirán, seguramente, la mitad del trigo. Estos labradores necesitan vender la cosecha tan pronto como la recogen para cubrir las obligaciones del año, que las van acumulando para después de la recolección, y los intermediarios, que conocen la situación de estos labradores, se acogen a los beneficios de la apremiante oferta de los mismos y les compran el trigo por el precio que quieren. Se dirá que para evitarlo está la tasa; pero en tal situación no hay más tasa que la conciencia de los intermediarios. En dos meses se compran los intermediarios la mitad del trigo que se produce para revenderlo luego con enormes ganancias, mermando así al labriego la compensación a sus sacrificios sin igual. Esta desigualdad que existe entre la oferta y la demanda da lugar a que a través del plazo de producción haya bajas y alzas pronunciadas en el precio del trigo, que aumentan con la variación de cosechas entre unos años y otros. He podido ver algún registro privado de compradores de trigo y he observado que en algunos años compraron la carga de trigo, en Agosto y Septiembre, a 69 y 70 pesetas, y luego, en la primavera, compraban la carga a 90 y 92 pesetas, y esta desnivelación injusta de precios podrá evitarse considerablemente concediendo crédito a los labradores que no le tienen o que le tienen escaso. Si los pequeños productores tuviesen crédito fácil no se verían en la necesidad de vender sus cosechas por precios bajos o ruinosos y podrían esperar a los mejores precios del mercado, como los productores fuertes, y acudiendo al préstamo, no necesitarían presentar a los compradores una oferta perentoria; la oferta sería igual a la demanda en todo tiempo, y de esta forma podrían vender el trigo los pequeños como los grandes pro-

ductores, y todos tendrían de la misma manera la posibilidad de compensar un año de mala cosecha con años de cosecha buena; y así podría subsistir la tasa del trigo con más eficacia como determinativa del justo precio, porque tales labradores, teniendo crédito, no se verán obligados a realizar tan pronto su cosecha y no harán ofertas a los intermediarios ni admitirán de éstos proposiciones que impliquen infracción en la tasa.

Debe existir, pues, el mercado libre del trigo, pero con determinadas condiciones: en primer lugar, debe existir, por parte del Estado, una defensa rigurosísima contra la concurrencia del trigo extranjero, ya que la producción nacional es suficiente para el abastecimiento de España, pudiendo observarse que en un período de tres o cuatro años la cosecha escasa de un año es completada con el remanente de los otros.

Debe subsistir también la tasa en el trigo y en el pan; en el trigo, para asegurar al productor un precio remunerador, y en el pan, para evitar al consumidor una elevada carestía.

También es preciso proporcionar medios fáciles y aceptables de crédito a los pequeños y medianos productores, a fin de que éstos tengan dinero prestado disponible y no se vean obligados a vender a precios ruinosos. Y así es como podrá establecerse el mercado libre del trigo en el interior, sin más limitaciones que dicha tasa.

MEDIOS DE CRÉDITO AL LABRADOR

Crédito es confianza en el pago. Seguridad de que las obligaciones se harán efectivas.

La necesidad del crédito en la agricultura aumenta de día en día. El labrador de hoy precisa fondos, no sólo para la compra de ganados en el tiempo más oportuno soportar las pérdidas de un pedrisco, de una sequía o de plagas agrícolas, sino que hoy, que se tiende a mejorar el cultivo, precisa comprar abonos y aperos de labranza modernos, y principalmente necesita crédito para poder vender a precios remuneradores sus cosechas. Pues a medida que aumenta la necesidad del crédito en la agricultura, se observa una corriente en sentido contrario que viene a complicar el problema, y es que el dinero de los pueblos emigra a las ciudades. Hoy vemos a los labradores acomodados en las ventanillas de los Bancos cobrando sus cupones, ingresando su dinero en las Cajas de Aho-

ro, es las cuentas corrientes de depósito, y se observa, además, en las relaciones de bienes que se presentan para la liquidación del impuesto de Derechos reales sobre las herencias. Y luego, si van los pequeños y medianos labradores a pedirles dinero prestado a dichos acomodados productores, les dirán, seguramente, que no tienen dinero, aunque reconozcan como suficiente su crédito personal, y esto es un perjuicio y viene a enrarecer más el crédito para la agricultura, porque así los labradores se ven obligados a solicitar crédito de los Bancos, que difícilmente se lo conceden, porque, si bien el labrador merecería tal vez la confianza de su vecino, en la ciudad es desconocido, y en ella, donde no se cotiza su laboriosidad, su honradez y su crédito personal, como no ofrezca garantía aceptable a los Bancos de la ciudad, se le cierran sus puertas. Es decir, que el dinero de los pueblos, el dinero de la agricultura, viene a los Bancos de la ciudad; pero el dinero de los Bancos de la ciudad no vuelve a la agricultura.

CONDICIONES DEL CRÉDITO DE LOS LABRADORES

El crédito para los labradores conviene que reúna las condiciones siguientes:

- 1.º Que el crédito sea fácil de conseguir por su garantía aceptable.
- 2.º Que el interés no resulte elevado.
- 3.º Que el crédito se otorgue con pocos y fáciles trámites.
- 4.º Que el plazo de devolución pueda ser largo, a fin de que el pago se verifique con holgura, y así no se vea el labrador apremiado a vender sus cosechas por precios bajos.
- 5.º Que el préstamo pueda satisfacerse mediante pagos parciales.

Crédito personal.—El crédito agrícola puede ser personal y real. El crédito personal podría tener lugar, fácilmente, en los pueblos si no se llevase el dinero a los Bancos de la ciudad, porque los prestamistas de los pueblos pueden tener perfecto conocimiento de la laboriosidad, de la probidad y de la situación económica del prestatario, y sería bastante para el préstamo la confianza en el deudor. También tendría eficacia el crédito personal si se difundiesen las Cajas Raiffeisen por la responsabilidad solidaria entre los socios, con las que tienen tanto parecido nuestras Cajas rurales, que, aun siendo tan bue-

nas se han propagado poco, debido, principalmente, al carácter refractario que tiene el labrador a la solidaridad. El labrador es individualista; la tierra le imprime este carácter. El labrador espera poco de los demás hombres. Sólo espera de las tierras y del cielo: de las tierras, a que le rindan frutos en compensación a su trabajo, y del cielo, a que le mande lluvias y sol a su tiempo y le preserve de pedriscos y plagas agrícolas. Por esto el labrador es sociable sólo con sus tierras y con Dios; por esto el labrador es individualista y religioso.

Crédito real.—El crédito real es aquel en que el acreedor funda su confianza en el valor del objeto de la garantía. Este crédito puede ser mobiliario o prendal, e inmobiliario o hipotecario.

El labrador podrá hacer uso del crédito prendal entregando trigo en garantía; pero resulta poco práctico, no sólo porque sirve simplemente para préstamos a corto plazo, sino que ocasiona los gastos de transporte, se tropieza con las dificultades del depósito y además produce la inmovilización del trigo en garantía, cuando convendría, quizá, que circulase; y hemos visto en estos últimos tiempos, de tanta necesidad en los labradores, que los prestamistas no quieren la garantía del trigo, los Bancos principalmente.

Conozco algunos casos, sucedidos precisamente cuando los Ministros de Agricultura hacían manifestación de que la Banca privada les ofrecía ayudar a resolver el problema del trigo. Sé de algunos que teniendo vagones de grano en sus casas, vinieron a recorrer los Bancos de la ciudad en demanda de dinero prestado con garantía de trigo y ni un céntimo consiguieron.

Warrant.—Otro medio de crédito mobiliario es el «warrant», palabra inglesa, que significa garantía y es un documento endosable que acredita que un determinado producto agrícola está depositado, y que el valor de ese producto puede servir de garantía de un préstamo. En este caso, en vez de entregar directamente el trigo al prestamista, se lleva a los «docks» o almacenes de depósito, y estas entidades expiden un documento dividido en tres partes: una matriz, que queda en poder del depositario; otra parte, que es el resguardo de depósito, y otra, que es el resguardo de garantía o «warrant». El resguardo de depósito representa la propiedad del trigo, para cuya venta basta endosar dicho resguardo, y el «warrant» es un boletín prendario que se entrega al prestamista por endoso, hacien-

do constar el préstamo en el registro del almacén para que no se devuelva el trigo sin haber cobrado antes el prestamista.

Esta forma de garantía será más práctica que la entrega directa del trigo al prestamista, aunque también adolece de algunas de las dificultades que hemos apuntado para el trigo en prenda; sin embargo, será un medio útil de crédito, especialmente para los labradores que sean arrendatarios o que no tengan fincas inscritas, sobre todo, si los Sindicatos, las Federaciones, las Cajas rurales se dedicasen a las operaciones propias de las Compañías de almaces generales de depósito según expresamente se les autoriza por el Decreto llamado de Dato, de 22 de Septiembre de 1917, y se faculta también por Decreto de 13 de Septiembre de 1934 al Servicio Nacional de Crédito Agrícola, que radica en el Instituto de Reforma Agraria. Si estas entidades se dedicasen a tales operaciones de depósito, entregando a los labradores el resguardo de depósito y el «warrant», con éste podrían acudir mucho más fácilmente que con el trigo a los préstamos de los Bancos en los préstamos a corto plazo.

Prenda agrícola.—Otro medio de garantía mobiliaria es la prenda agrícola sin desplazamiento, establecida también por dicho Decreto de 1917, que expresa que los labradores podrán pignorar, conservándolos en su poder con calidad de depositarios, los frutos pendientes, las cosechas recogidas, los ganados, las máquinas, etcétera, para obtener préstamos por un tiempo que no exceda de dieciocho meses. Y estos préstamos habrán de constar en escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad en un libro especial; siendo reducidísimos los honorarios de los Notarios y de los Registradores por su intervención. Las primeras copias de tales escrituras serán negociables por endoso; endoso que también se hará constar en el libro especial del Registro de la Propiedad. Esta prenda agrícola, sin desplazamiento, tan desconocida y poco usada, podrá ser el medio de crédito mobiliario más práctico para los labradores que no tengan fincas inscritas o que sean arrendatarios.

CRÉDITO INMOBILIARIO, TERRITORIAL E HIPOTECARIO

Este crédito se funda en el valor permanente de las fincas hipotecadas, valor desligado del deudor y capaz para responder de la

obligación a despecho de toda eventualidad, es decir, que el acreedor cifra su confianza en el valor de las fincas afectas a la garantía sin que tenga que preocuparse de la situación económica del deudor. Es el crédito objetivo por excelencia.

Al labrador le resultará más útil que ningún otro crédito la co-operación de la propiedad de sus fincas como garantía sólida en los préstamos, y esta garantía actúa en nuestro régimen inmobiliario en forma de hipoteca, que es, como sabemos, un derecho real de garantía constituido sobre bienes inmuebles determinados y que faculta al titular de este derecho para hacer efectiva la obligación asegurada con el valor de dichos inmuebles.

Hay varias modalidades de hipotecas voluntarias, pero en la práctica apenas se hace uso más que de esa hipoteca clásica; esa hipoteca que se llama corriente, ordinaria, normal, de tráfico; esa hipoteca que se constituye para asegurar obligaciones ya nacidas, existentes, predeterminadas; esa hipoteca que va siempre atada a la obligación que garantiza; esa hipoteca que muere cuando la obligación se extingue, y que por ello es preciso prefijar la obligación en la constitución de la hipoteca.

Esta forma de hipoteca vulgar es buena para asegurar deudas consuntivas que sean por largo plazo. Pero para el crédito agrícola no resulta práctica, si bien se usa mucho en las provincias del Sur, principalmente en Almería y Málaga. En estas provincias, cuando viene un año malo de uva se recurre al préstamo hipotecario, y luego, merced a la buena cosecha de otro año, se paga el préstamo y se cancela la hipoteca, y así hay finca inscrita que tiene veinte o más inscripciones de constitución de hipoteca y de cancelación de la misma. Lo mismo sucede en Canarias; allí, cuando falla la cosecha de la cebolla o del plátano, se va, se iba a Cuba a ganar el dinero de la deuda asegurada con hipoteca; y a la vuelta pagaban y cancelaban la hipoteca.

Pero esta hipoteca ordinaria resulta costosa para el crédito del labrador, de no tener la suerte de haber un Banco beneficioso, como lo tiene Palencia, cual es el Banco Agrícola Monedero, que presta al tres por ciento, con exención de impuestos y de la mitad de los honorarios por la constitución de la hipoteca; o si los Pósitos tuviesen más fondos, ya que también prestan con exención de impuestos, siendo la constitución de la hipoteca y la cancelación de la mis-

ma muy sencillas y económicas ; aunque tanto el uno como los otros sólo pueden prestar con cuentagotas.

Decíamos que esta hipoteca corriente resulta costosa para el crédito agrícola porque el labrador precisa tener disponibles determinadas sumas en ciertas épocas del año, principalmente en Agosto y Septiembre, y si entonces carece de tales cantidades, las habrá de obtener de la venta del trigo o del préstamo ; el vender el trigo puede no convenirle por regir precios bajos en el mercado, caso en el cual, de precisarle el préstamo, de no obtenerlo por su crédito personal, podrá acudir al crédito hipotecario si tiene fincas inscritas o inscribibles ; mas si el labrador recurre a la hipoteca ordinaria, tendrá que pedir la total cantidad de que necesita disponer y pagar luego interés por esta totalidad, aunque de momento no utilice más que una parte, si bien esta hipoteca no le servirá más que para una sola vez, y por cada cantidad, con los gastos consiguientes de la constitución, y una vez pagado el préstamo, los de la cancelación. Y aunque la hipoteca que recae sobre una sola finca no es tan costosa, como en los patrimonios de los pequeños y medianos labradores las fincas son, generalmente, de escaso valor, se precisa hipotecar veinte o treinta fincas en garantía de un préstamo de tres o cuatro mil pesetas, y ello encarece esta hipoteca, y como en la práctica no se usa, ni generalmente se conoce más que esta suerte de hipoteca, de aquí que se huya del crédito hipotecario, aun siendo la más segura garantía.

Hay, sin embargo, otras formas de hipoteca mucho más prácticas, capaces de servir para asegurar repetidas veces préstamos que no excedan de la cantidad máxima garantizada y que resultan sencillas y muy asequibles a los labradores que tengan inscritas las fincas, y son : la hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito ; las hipotecas de crédito simple y las hipotecas en garantía de títulos transmisibles por endoso y al portador. Estas hipotecas, aun siendo tan prácticas y beneficiosas, como luego veremos, no han entrado suficientemente en la corriente del crédito y es preciso divulgarlas. Sirven para abrir créditos y se constituyen para asegurar obligaciones no nacidas, con la finalidad de estimular su nacimiento.

Estas hipotecas pueden existir con independencia de las obligaciones que aseguran, y subsistir, aunque se extingan las obligacio-

nes, como esperando a que vuelvan a renacer. Son hipotecas de garantía actual para asegurar créditos probables.

HIPOTECAS EN GARANTÍA DE CUENTAS CORRIENTES DE CRÉDITO

Estas hipotecas no se refieren a los contratos de cuentas corrientes, en que dos personas se abren recíprocamente crédito o cuentas corrientes de entregas o remesas mutuas; ni tampoco a las cuentas corrientes de depósitos; esas cuentas corrientes, tan frecuentes, en que una persona pone una suma de dinero en manos de otra, reservándose la facultad de poder luego disponer del todo o parte de la suma.

Se utilizan para la apertura de crédito en cuenta corriente.

Hay aperturas de crédito, simples o en descubierto, basadas en la confianza que se tiene en la persona acreditada, y hay aperturas de crédito con garantía, que puede ser prenda; por ejemplo, títulos de la Deuda, obligaciones, pólizas de seguros, etc., con garantía inmobiliaria por medio de la hipoteca.

En la apertura de crédito en cuenta corriente el acreedor promete prestar al acreditado hasta cierta cantidad, y éste queda facultado para hacer pagos parciales y nueva petición de préstamo hasta la cantidad máxima fijada, teniendo en cuenta aquellos parciales reembolsos. La hipoteca que garantiza este crédito en cuenta corriente viene a ser una hipoteca de «máximum», llamada así porque responde de las diversas partidas que reciba el deudor hasta el límite fijado, y porque su inscripción expresa sólo cual es la máxima responsabilidad posible, sin que concrete, como lo hace la inscripción de la hipoteca ordinaria, a cuánto asciende la cantidad debida por el prestatario.

El labrador que tenga abierta esta cuenta corriente de crédito tendrá disponible la suma necesaria, sin que sea preciso que esté en su poder, con facultad de utilizarla a medida que la vaya necesitando, y obligación de pagar tan sólo el interés correspondiente a la cantidad que utilice, haciendo los reembolsos cuando pueda.

La escritura de hipoteca sobre las fincas precisas para responder con su valor de la cantidad determinada, expresará la cantidad máxima de principal que ha de asegurarse; la máxima por intereses y la máxima para costas y gastos, por cuánto tiempo queda abierto el crédito, y aunque según la ley Hipotecaria no puede ser

por más de tres años, este plazo puede prorrogarse muy sencillamente, merced al Reglamento Hipotecario, que hizo más fácil la forma de la prórroga al estatuir que para llevar el saldo de la cuenta corriente de crédito a cuenta nueva no hace falta se otorgue escritura pública, aunque hayan transcurrido más de tres años desde que se haya abierto el crédito; lo que permite ir prorrogando el plazo de tres años de común acuerdo entre acreedor y deudor sin nuevas escrituras, si se hizo constar en la de hipoteca y en su inscripción que el plazo de crédito era prorrogable; los plazos de liquidación de la cuenta corriente y la forma en que debe ser acreditada al vencimiento de cada plazo, la cantidad líquida exigible, o sea el saldo a favor del acreedor, y si no se conviene en la escritura otra forma de acreditar el estado de la cuenta corriente abierta, entonces se hará uso de la forma supletoria que tiene establecida la ley Hipotecaria, por medio de libretas iguales, cuyas hojas sellará y rubricará el Notario autorizante de la escritura de hipoteca, y en las que al tiempo de toda entrega al deudor y de todo cobro por el acreedor, con la firma de ambos interesados, se irá haciendo cada uno de los asientos de la cuenta corriente, y como ambos podrán, de común acuerdo, llevar el saldo a cuenta nueva, esto equivaldrá a la prórroga del plazo de crédito.

Con esta modalidad hipotecaria, que resulta sencilla, le es posible tener al labrador abierto un crédito por muchos años sin necesidad de otorgar más escrituras que la primera de apertura de crédito, y cabe al acreedor asegurar en todo tiempo con la garantía más sólida el saldo a su favor y los intereses correspondientes.

Este crédito hipotecario en cuenta corriente será, desde luego, útil para el labrador que teniendo fincas no posea dinero para las eventualidades de su explotación agrícola; puede serlo asimismo para el labrador que tenga fincas y dinero al permitirle colocar éste en negocios productivos y fijos y acudir a la cuenta corriente de crédito para satisfacer aquellas obligaciones o necesidades del momento con reembolso ulterior de las sumas de que haya dispuesto.

MANUEL VILLARES PICÓ,

Registrador de la Propiedad.

Venta de casas por pisos ⁽¹⁾

El deseo cada día mayor, pese a doctrinas que no encajarán nunca en nuestra economía social, en nuestro modo de ser esencialmente individualista, de añadir al patrimonio individual un derecho de propiedad, no de cosas, sino sobre cosas, que es como aquél se halla integrado y como de él se puede disponer, hace que legisladores y comentaristas se ocupen de esta nueva modalidad de adquisición de casas por pisos como medio de satisfacer la necesidad, sentida a cada momento con más fuerza, de tener casa propia. Problema es éste al que no pueden ni deben mostrarse indiferentes, no ya sólo el legislador, sino todo el que tenga en su programa social la decisión de ayudar a las gentes carentes de grandes medios económicos, a obtener un hogar donde poder cobijarse de un modo permanente y seguro, creyendo, al obrar así, prestar un gran servicio a la sociedad, que no puede permanecer indiferente ante ideas opuestas a la cohesión familiar, que la casa propia tanto contribuiría a contrarrestar.

La experiencia de lo ocurrido en Rusia con esta clase de propiedad no puede ser más alentadora de nuestra tesis, digan lo que quieran los rastacueros intelectuales admiradores de un régimen que, si empezó como ellos afirman, tuvo que evolucionar a marchas forzadas en busca de otro que cada día más se acerca al capitalista.

Empezó el soviétismo, como era natural, por suprimir el derecho de propiedad del inmueble, repartiendo las viviendas entre los obreros a razón de ocho metros cuadrados por persona, con lo que empezaron las medidas llamadas de estrechamiento, que determi-

(1) Véase Resolución de 14 de Diciembre de 1935.

naron una disminución de espacio, por la entrada forzosa de elementos extraños. Las consecuencias ya las sacó el año 1922 el periódico de Moscú *Administración Comunal*, el que en su número de Marzo-Abril dice :

«Las medidas llamadas de estrechamiento hacen tabla rasa de las costumbres y caracteres de los diversos grupos de la población. En muchas casas han tenido consecuencias desastrosas, porque los nuevos inquilinos, ignorando el uso de los aparatos puestos a su disposición, los han empleado de tal manera que toda la habitación quedó completamente deteriorada e inutilizable. Todos viven con el temor constante de verse estrechados en su alojamiento por la intromisión forzada de elementos extraños. Temen también verse despojados de sus muebles o expulsados de un alojamiento bien alhajado. Así se han perdido el amor al hogar y el deseo de protegerlo contra la ruina. La eliminación de los propietarios habituales *se ha hecho sentir vivamente*. Esos elementos extraños, instalados a la fuerza, son, por lo menos, indiferentes a los alojamientos que les asigna la Administración, y emplean como combustible los cortinajes, los listones del piso, los muebles que consideran superfluos, las vigas de los techos, que, en su ignorancia, estiman sin objeto ; agujerean las paredes, rompen el pavimento y roban todo aquello que vale algo. Los intereses de los ocupantes de estas casas son demasiado divergentes para que puedan utilizar juntos las comodidades de los departamentos dotados del confort moderno : cuartos de baño, cocinas, etc., quedan completamente destrozados.»

Omitimos, para no alargar en demasía estas notas, comentarios análogos del diario de los Sindicatos, *Tround*, y de otras publicaciones rusas.

En resumen : fracasa ruidosamente la intentada municipalización de los edificios destinados a viviendas. El Estado, ante la negativa de los inquilinos a hacerse cargo de ellas con la sola obligación de costear los gastos de entretenimiento y reparación ; ante el hecho, destructor de una teoría, de haber descendido, en 1921, a 163.650 los cuartos habitables, que en Moscú eran 234.380 en 1917, inicia el retroceso ; devuelve las casas a los antiguos propietarios, facultándoles para cobrar alquileres y regulando éstos por un tanto por 100 del sueldo o salario, si bien reservándose el derecho de

superficie; fomenta en el plan quinquenal la construcción, estimulándola con ayudas metálicas y exacción de impuestos; crea Cooperativas y Bancos de Construcción, y llega en su retrocesión a fundir sus nuevos métodos con los de un régimen que, cual el capitalista, quisieron arrumbar como inútil, sin comprender, hasta que el rudo choque con la realidad lo ha puesto de relieve, que no es posible luchar contra leyes que la Naturaleza y el tiempo se han encargado de arraigar profundamente en la humana condición; que sólo cabe que dicho régimen, imperfecto como todo lo humano, reciba reformas sustanciales que, cual la que motiva estas líneas, contribuyan a acercarnos al único ideal hasta ahora asequible de una mejor distribución de la riqueza, de una ampliación del número de propietarios.

* * *

El maestro de maestros, señor Sánchez Román, después de definir en sus *Estudios de Derecho civil* esta clase especial de propiedad de casas divididas por secciones horizontales, o, en general, en porciones individualizadas, diciendo que es una «comunidad especial de bienes, ya por referirse concretamente a casas, ya porque, dentro de esa copropiedad de las mismas, hay cosas comunes y cosas referidas al dominio particular de los propietarios», afirma que se trata de un supuesto poco frecuente.

No lo ha entendido así nuestro D. Jerónimo González, quien en su magistral trabajo «Propiedad sobre pisos y habitaciones» (1), orientación y guía de cuantos se han publicado después sobre esta materia, lo reputa muy corriente en toda la Península. Algo de esto hemos podido comprobar durante nuestra estancia profesional en Cataluña. Nuestro querido compañero el señor Alvarez Cascos, en un artículo sobre «Condominio de casas divididas por pisos en Santander» (2), estudia, como él sabe hacerlo, esta cuestión con referencia a la capital montañesa. El señor Batlle Vázquez, a quien ya hemos tenido ocasión de elogiar, en su folleto *La propiedad de*

(1) En esta Revista, págs. 186, 279, 358, 406 y 514 del tomo V (1929). También debe traerse a este lugar la obra del mismo autor, tan íntimamente relacionada con este tema, *El Derecho real de superficie* (1922).

(2) En *Revista de Derecho Privado*, núm. 180. Tomo XV (1928).

casas por pisos, atribuye el incremento rápido que ha tomado la población de Valencia a la frecuente adquisición de la propiedad por pisos.

* * *

Nosotros creemos poder hacer una distinción. Este derecho sobre propiedades independientes, ya que es preciso hablar hoy no de propiedad, sino de propiedades, puede arraigar y extenderse allí donde los inmuebles estén libres de gravámenes de importancia; pero no cuando, como ocurre en la mayor parte de las edificaciones modernas—nos referimos a Madrid—, éstas se hacen a base de créditos e hipotecas que dan lugar a relaciones jurídicas de una gran complejidad y de una regulación en extremo difícil y no intentada siquiera hasta ahora en España.

Basta, para nuestro objeto, suponer acabada de construir una casa de veinte cuartos, gravada toda con una primera hipoteca al Banco Hipotecario, y otra u otras a favor de particulares. Si se trata de adquirir uno de esos pisos, la primera dificultad que se presenta es la de determinar la cuantía, la parte de cada gravamen con la que ha de pechar el nuevo propietario, relacionando, en una no muy fácil y variable tasación, el valor de lo comprado con el total del edificio, inclúyase o exclúyase el solar.

Viene después la necesidad de que cada propietario se ocupe de averiguar si al final de cada uno de los vencimientos se ha recaudado de los demás las cantidades necesarias para hacer frente a los pagos, y si el administrador o encargado ha hecho la entrega, ya que una falta de pago, una negligencia o un retraso pueden motivar el secuestro de la finca total, su enajenación en pública subasta y la pérdida, por tanto, del derecho de propiedad. Lo mismo cabe decir respecto de contribuciones e impuestos.

Añádase que el procedimiento para la inmatriculación de las fincas en el Registro Fiscal ni es rápido ni se halla exento de sorpresas aumentativas de contribución, que se exigen muchas veces desde años atrás, y a las que no siempre se puede hacer frente, por pequeños propietarios, con la premura que el Fisco exige.

Y puede cerrarse el cuadro, al que aún podrían añadirse otras pinceladas análogas, con la nota, no muy alentadora para resolver el problema, del trato injusto con que el Poder ejecutivo, en una

diametral oposición muchas veces a la Ley (que hace traer a cuento el mandato de la Orgánica del Poder judicial al prohibir a los Jueces la aplicación contra los preceptos legislativos de las resoluciones del Poder ejecutivo), distingue a la propiedad urbana, limitando al propietario, además del ejercicio de otros derechos, y con el supuesto de falta de viviendas un día verdadero, falso después—en 1931 había 20.000 cuartos desalquilados en Madrid—, el derecho a elevar el alquiler más allá de un 33,39 o 45 por 100 en relación al del año 1914, y eso cuando los Tribunales lo conceden. No se tiene en cuenta que el coste de la vida ha aumentado—año 1931—en un 75 por 100; que para obtener en dicho año con pesetas la misma fuerza liberatoria que se lograba con 100 en 1924, hacen falta 250 pesetas; que el precio de la construcción se ha triplicado en Madrid; que la propiedad urbana satisface en la misma villa al Estado y Municipio, sólo por concepto de contribuciones e impuestos, sin contar plusvalía, timbre, etcétera, un 28,12 por 100 sobre el líquido imponible, y un 21,09 por 100 sobre la renta bruta—datos del mismo año 1931.

* * *

No son fáciles de salvar los obstáculos que se acaban de exponer. Podría, sin embargo, intentarse respecto del referente a las cargas, si se aceptara, como propone el Decreto-ley de 20 de Julio de 1936, cuando se trate de casas con varias viviendas, que los diversos propietarios pacten en documento público reglas en las que se determine que la planta de tiendas, si las hay, u otra cualquiera o parte de ellas, siempre en proporción al coste de conservación de la finca—y al importe de sus responsabilidades, añadimos nosotros—, se destine por la comunidad de propietarios al alquiler libre, y con el importe de éste se atienda a los pagos indicados.

También pudiera ser otra solución que por precepto legal se obligase al acreedor o acreedores a dividir sus créditos en tantas porciones separadas y proporcionales como pisos o cuartos fueran objeto de enajenación, y que ello se hiciera antes, o al mismo tiempo, que el contrato, con objeto de que cada beneficiario adquirente conociera con exactitud la cuantía de su responsabilidad, y de ella se hiciera cargo con exclusión e independencia de los de-

más copropietarios. Así no le afectarían la mala fe o el abandono ajenos, ni tendría constantemente amenazado su derecho de propiedad sobre el piso que adquiriera.

Esto es lo que, en conclusión, hace falta: legislar en lo que Peretti Griva, citado por Batlle Vázquez (1), llama «una especialísima rama de la institución general de la propiedad, que, por la peculiaridad y multiplicidad de las normas jurídicas que tienen en cuenta, y por la gran importancia que tiene en el orden práctico, por su relación estrecha con el problema de la habitación, bien puede alcanzar para sí la dignidad de un instituto».

Existen, con los dichos y otros que podrían citarse con facilidad, suficientes materiales acopiados. Por si fuera poco, Francia e Italia han dictado numerosa jurisprudencia, que pudiera aceptarse y acoplarse en lo posible y necesario. Y, a mayor abundamiento, Bélgica y Rumania tienen ya sus leyes referentes a esta materia, que podrían suministrar lo que faltara para esta labor tan urgente de regular la materia de contratación sobre pisos.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.

(1) Obra citada, pág. 40.

DIRECCION GENERAL DE JUSTICIA

Jurisprudencia de la Subdirección de los Registros y del Notariado

VENTA DE CASAS POR PISOS. EL DEFECTO SEÑALADO POR EL REGISTRADOR, DE NO DETERMINARSE EN LA ESCRITURA DE VENTA DE UN PISO LA PARTICIPACIÓN QUE AL COMPRADOR CORRESPONDE EN LAS COSAS COMUNES DE LA CASA DE QUE AQUEL PISO FORMA PARTE, HA DEBIDO SER APRECIADO Y CALIFICADO ANTES DE INSCRIBIR EL CONTRATO ; PERO UNA VEZ HECHA ESTA OPERACIÓN, HA DE ENTENDERSE IMPLÍCITAMENTE COMPRENDIDO EL DERECHO DE UTILIZAR LAS COSAS DE APROVECHAMIENTO DE TODOS, YA QUE NO SON SUSCEPTIBLES DE NEGOCIO JURÍDICO CON INDEPENDENCIA DEL EDIFICIO.

Resolución de 14 de Diciembre de 1935. (Gaceta de 1 de Enero de 1936.) (1).

En el Registro de la Propiedad de Valmaseda se presentó escritura otorgada ante el Notario de Baracaldo, D. Ignacio María de Beristain y Unzueta, por la que se vendía una participación de finca consistente en la habitación derecha del piso tercero de una casa que se describe, detallándose los cuartos de que consta y expresándose que quedaba incluida en la venta «la participación correspondiente en todo lo que se considera de uso común de dicha casa».

(1) Véase el artículo «Venta de casas por pisos».

El Registrador inscribió en cuanto a la propiedad del piso vendido, y suspendió «en cuanto a la participación correspondiente en todo lo que se considere de uso común de dicha casa, por observarse el defecto de no determinarse la extensión del derecho que se trata de inscribir».

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, declarando bien extendida la escritura, auto que confirmó la Dirección general con los siguientes fundamentos :

La llamada propiedad de pisos o habitaciones ofrece importancia trascendental en los tiempos actuales, a consecuencia de la gran difusión que ha adquirido, ya que a ella se dirige una considerable parte del modesto ahorro, deseoso de lograr el ideal del hogar propio, y determina la conveniencia de una regulación convencional que supla las deficiencias y parquedad de los preceptos legales a ella referentes, razón que motiva la necesidad de que las escrituras públicas se extiendan con el especial cuidado que requiere la complejidad de las relaciones jurídicas a que da lugar.

Para fijar con la debida claridad la extensión y determinación de los derechos y obligaciones recíprocos entre los distintos titulares de los pisos de un mismo edificio, ha de estimarse correcta la formulación de un módulo de proporcionalidad que relacione el valor real del piso con el total del edificio de que forme parte, con cuyo requisito quedarían cumplidas más concretamente las exigencias hipotecarias en orden a esta especial forma de propiedad, puesto que en ausencia de pacto debe entenderse que las relaciones entre los distintos titulares permanecen en la órbita exclusivamente civil y han de regirse con sujeción a las normas contenidas en los artículos 393, 394 y 396 del Código.

Aun en la hipótesis de que la escritura adoleciera de indeterminación del derecho respecto de las cosas de uso común, tal defecto debió ser apreciado y calificado por el Registrador al llevar a cabo la inscripción del piso, puesto que, una vez inscrito éste, debe entenderse implícitamente comprendido en dicha inscripción el derecho a la utilización de aquellas partes del inmueble que sirven a todos y que, en general, por su forzada indivisión, no son susceptibles de negocio jurídico independiente, por constituir una verdadera titularidad *ob rem*.

Entiende la Dirección, con gran acierto, que antes de inscribir la venta del piso de una casa cabe examinar y juzgar la extensión y alcance del derecho que al comprador corresponda sobre las cosas de uso común de los diversos propietarios; pero que, una vez practicada dicha operación, ya nada resta por hacer en este aspecto de la cuestión, porque se entiende incluido en dicho asiento el derecho de utilizar las cosas de que todos pueden servirse.

En efecto. Sobre las partes esenciales de una cosa, las que no pueden separarse de otra sin que una de ellas o ambas se destruyan o sufran deterioro sustancial, cuyo destino es permanente por acuerdo de las nociones generales de la vida, no pueden constituirse derechos especiales, no cabe la posibilidad de establecer distintas pertenencias. Enajenado el piso de una casa, automáticamente se entienden incluidas en el contrato dichas partes esenciales en la proporción que corresponda. Al constituirse sobre un piso el derecho real de propiedad, se produce un desplazamiento de derechos que abarca también a las partes comunes del edificio principal.

También, y tratándose de esta clase de propiedad, entendemos puede decirse lo mismo de las pertenencias o cosas muebles físicamente independientes, que sirven a los fines económicos de la principal, con la que se hallan en relación de espacio adecuado a su destino. El ascensor y el montacargas, con sus equipos eléctricos, están, a nuestro juicio, incluidos en este último grupo, tratándose de una casa-habitación, como se halla la maquinaria en relación con el edificio dedicado a fines industriales.

* * *

Lo especial de esta clase de propiedad, que comprende la exclusiva de alguna parte—el piso—del edificio y la copropiedad de otras, y dentro de éstas a las afectas determinadamente al servicio de uno o dos pisos y las que lo prestan a todos los propietarios, planteará con mucha frecuencia cuestiones sobre la cualificación y atribución de las distintas copropiedades, tal como la del suelo o solar (de la que el Código ni siquiera se ocupa), la de las terrazas, áticos y marquesinas de la moderna edificación, y otras.

Y a falta de disposiciones legales que tardan en llegar, bueno será ir introduciendo, en la redacción de los contratos, pactos o

convenios que señalen la especie y cuantía de los servicios que las cosas comunes prestan; los límites de las zonas verticales y horizontales, ligadas a la propiedad por una especie de servidumbre; las cargas de la copropiedad, y, especialmente, los gastos de entretenimiento, reparación y refacción; los actos puramente conservatorios y los de administración provisional y definitiva, así como los de disposición y gravamen, que pueden, en algunos casos, estar supeditados a la necesidad del consentimiento de los copropietarios, y prohibidos en otros, como en el de ser accesorios y no ir unidos a lo principal, los de partición, etc.

Inicia este camino la Dirección al hablar de la «conveniencia de una regulación convencional que supla las deficiencias y parquedad de los preceptos legales» referentes a esta clase de propiedad. Y más concretamente al decir que hubiera sido «correcta la formulación de un módulo de proporcionalidad que relacione el valor real del piso con el total del edificio de que forme parte».

REGISTRO MERCANTIL. MODIFICACIONES EN EL CAPITAL DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA. ES INSCRIBIBLE LA RESCISIÓN DECRETADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DERECHO DE CONTRATO SOCIAL Y RETENCIÓN DE LAS CANTIDADES DESEMBOLSADAS EN CUANTO A LOS DIVIDENDOS PASIVOS NO ENTREGADOS POR ALGUNOS DE LOS BANCOS ACCIONISTAS DE LAS ACCIONES SUSCRITAS. ES APLICABLE AL CASO EL ARTÍCULO 170 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, QUE ES EL QUE REGULA LAS RELACIONES DE LOS SOCIOS CON LA SOCIEDAD. NO ES NECESARIO QUE UNA RESOLUCIÓN JUDICIAL DECLARE LA RESCISIÓN, SIENDO SUFICIENTE EL ACUERDO DE LOS SOCIOS.

Resolución de 25 de Enero de 1936. (Gaceta de 4 de Febrero.)

La S. A. Crédito Nacional Peninsular y Americano, domiciliada en Madrid, requirió a diversos Bancos accionistas para que desembolsaran el resto de los dividendos pasivos por las acciones preferentes y ordinarias, y, al no haberlo efectuado, el Consejo de Administración acordó la rescisión de derecho del contrato social, después de haber desembolsado tales accionistas 1.938.100 pesetas; que al no efectuar los desembolsos restantes, el capital por acciones

preferentes es sólo de 10.687.100 pesetas, acuerdo que, testimoniado por el Notario de Madrid D. Tomás del Hoyo, se presentó a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

El Registrador, en virtud de recurso de reforma, rectificó en parte su primera nota de denegación total, en el sentido de inscribir el total desembolso del importe de las acciones ordinarias, y por la sola cantidad de 10.687.100 pesetas el de las preferentes, menos el tanto por ciento que falta por ingresar a los Bancos deudores, defendiendo el resto de la nota que comprende dos extremos: primero, que es aplicable al caso el artículo 164 del Código de Comercio, y no el 170, cual entiende la Sociedad; segundo, que, en caso de que sea este último artículo aplicable, «precisaría una resolución judicial en que se declarase la rescisión y se delimiten las consecuencias de la misma, sin que en el presente caso se hayan observado tales normas».

La Dirección general revoca la parte de la nota no reformada, y declara inscribible la rescisión realizada al amparo del artículo 170 del Código de Comercio, con los siguientes fundamentos:

En cuanto al primer punto, el artículo 164 contenido en la Sección quinta del título I del libro II del Código de Comercio, con el epígrafe de «Las acciones», tiene como única finalidad determinar quiénes son los obligados al pago del total importe de las acciones no liberadas, disponiendo que cuando sean al portador y sus tenedores no compareciesen, haciendo imposible toda reclamación, se seguirá el procedimiento en él señalado para el completo pago de cada una, supuesto que no es aplicable al caso controvertido, pues si no puede afirmarse literalmente que los tres mencionados Bancos «hayan comparecido», no se hace imposible toda reclamación personal contra ellos por conocerse quiénes son y habérseles requerido notarialmente—habiendo contestado uno de ellos al requerimiento, refiriéndose a una carta anterior que no figura en el expediente—, lo cual evidencia que se puede seguir contra tales suscriptores el procedimiento pertinente.

Por lo tanto, en cuanto al segundo punto, el artículo 170 comprendido en la Sección sexta del mismo título y libro, con el epígrafe «De los derechos y obligaciones de los socios», es el único aplicable a las relaciones de los socios con la Sociedad, y recíprocamente, al estatuir los derechos y obligaciones de unos y otras, y

prescindiendo de las teorías que puedan sustentarse sobre si los distintos casos de rescisión civil configurados a semejanza del artículo 1.291 del Código civil, han de declararse siempre judicialmente o puedan ser un medio extrajudicial en caso de lesión, si aquélla puede ser objeto de pacto, etc., es obvio que, por debatirse un asunto mercantil, debe resolverse éste de acuerdo con el Código de Comercio, a no ser que se quiera negar la sustantividad de su legislación o no se halle expresamente comprendido en el Código de Comercio o en leyes especiales (artículo 50 del mismo), supuestos que no se dan en el presente recurso, pues el artículo mencionado prescribe taxativamente que la Compañía, en el caso de que algún socio no aportase a la masa común la porción de capital a que se hubiere obligado, podrá optar entre proceder ejecutivamente, etcétera, o rescindir el contrato en cuanto al socio remiso, reteniendo las cantidades que le correspondan en la masa social, bastando, por lo tanto, examinar cuál sea la forma de la rescisión, esto es, si ha de hacerse judicial o extrajudicial y unilateralmente, debiendo ser entendido este precepto en el último sentido por las siguientes razones:

Primera. Que si el legislador hubiera preferido el procedimiento judicial, lo hubiera hecho constar redactando la norma en el sentido de promover la rescisión del contrato ante el Juez o Tribunal competente, como lo hace en los artículos 132 del Código de Comercio y 137 del Reglamento del Registro Mercantil, refiriéndose sólo a las Sociedades colectivas o comanditarias, no a las anónimas, pedir la rescisión o emplear otra fórmula cualquiera que presuponga resolución judicial.

Segunda. Que sería incongruente establecer una opción entre el juicio ejecutivo, que no requiere declaración de derechos y que, mediante trámites de gran sencillez, procede a hacer inmediatamente efectivo el crédito contenido en el documento, y la rescisión, que precisa un juicio declarativo, y, además, como acción subsidiaria, se hace necesario probar que no hay otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio (artículo 1.294 del Código civil), todo lo cual le constituye en un procedimiento que nadie utilizaría frente a la brevedad del ejecutivo.

Tercera. Que la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de Marzo de 1915, que, al ocuparse de la opción del artículo 170, consi-

dera la rescisión como un recurso apropiado para compeler al moroso a cumplir su contrato, no tendría sentido si ésta fuera judicial, pues en la sentencia ya proveería el Juez sobre su alcance y efectos.

Cuarta. Que la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de Abril de 1902 da por supuesta la rescisión privada al establecer, en su primer considerando, que sólo para el caso contenido en el artículo 132 del Código de Comercio, y no para otro alguno, impone dicho artículo a los socios el deber de promover judicialmente la rescisión del contrato, y que, por lo tanto, sin infringirlo, ha podido el fallo recurrido estimar válida y eficaz la rescisión, que, fundada en las diversas causas determinadas en los artículos 170 y 218 del mismo Código, acordaron privadamente los socios.

El artículo 170 del Código de Comercio, para toda clase de Compañías, y, por tanto, para las Anónimas, y más concretamente para estas últimas el artículo 164, establecen como único deber, para los socios, el de aportar «la porción de capital a que se hubieren obligado». Por su incumplimiento, nace el derecho de la Compañía a rescindir con el socio moroso el contrato pactado si no opta por proceder ejecutivamente contra los bienes de aquél para hacer efectiva la porción de capital que hubiere dejado de entregar. Por ello dice la Dirección, con acopio de excelentes razones, que no es necesario que se acuda a la vía judicial para obtener la declaración correspondiente.

Y como consecuencia de no ser necesaria tal declaración judicial, no puede tener efecto la necesidad de que se delimiten las consecuencias de la rescisión, ya que, además, las señala el artículo 219, y también el mencionado 170, que termina con la frase «reteniendo—la Compañía—las cantidades que le correspondan—al socio no aportante—en la masa social».

Por cierto que este final permitiría—si de esta materia se hubiera tratado en el debate—estudiar la a nuestro juicio interesante cuestión de si esta retención de capital por la Compañía es provisional «hasta que pueda liquidarse su parte»—al socio—, como dice el artículo 218, o puede convertirse en definitiva.

SEGREGACIÓN DE FINCAS. INSCRITA UNA FINCA, NO COMO UNIDAD HIPOTECARIA CON SU DESCRIPCIÓN Y CABIDA, SINO COMO COMPUESTA DE PREDIOS O PARCELAS CON DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE INDEPENDIENTES, NO HAY POR QUÉ EXIGIR LA DESCRIPCIÓN Y EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE LA FINCA TOTAL PARA PODER INSCRIBIR LAS QUE SE SEGREGAN DEL CONJUNTO DE LAS AGRUPADAS.

Resolución de 8 de Febrero de 1936. (Gaceta de 3 de Marzo.)

El Registrador de la Propiedad de Guadix suspendió la inscripción de una escritura de venta autorizada por el Notario del mismo pueblo, D. Luis Rodríguez y Ponce de León, por no insertarse ni acompañarse la cédula personal, defecto con el que se conformó el Notario, y que no fué, por tanto, objeto de recurso, y por no describirse ni señalarse la extensión superficial de la finca de que eran parcelas segregadas las que fueron objeto de venta.

Revocó el Presidente de la Audiencia la nota en cuanto a este segundo defecto, auto que confirma la Dirección en esta forma:

La hacienda o labor denominada «Don Isidro y Acuña» aparece inscrita en el Registro, no como unidad o entidad hipotecaria, delimitada por cabida y general descripción, sino como un conjunto de predios, parcelas o unidades, con sus respectivas descripciones, y, por tanto, las segregaciones practicadas han de estimarse realizadas correctamente, toda vez que, en forma indubitable, constan las porciones que son objeto de segregación y aquellas otras cuya cabida no se altera.

Se repite la doctrina de varias otras Resoluciones, entre ellas la de 26 de Diciembre de 1934, extractada y comentada en el número 122, Febrero de 1935, de esta Revista.

Si la finca o fincas que se segregan figuran en la inscripción de agrupación como parcelas o componentes de la total, con descripción separada e independiente, ningún inconveniente puede haber para que se lleve a cabo la inscripción de segregación, toda vez que por medio de las notas marginales se conocerá siempre lo que se separa de la finca agrupada y lo que en ella queda, sin que haya por qué exigir en la escritura la descripción de la finca total.

EJECUTORIA DE DECLARACIÓN DE DOMINIO. CUANDO EN LA VENTA DE PARTES DE FINCA INSCRITA ALGUNOS DE LOS COMPRADORES SÓLO ESTÁN REPRESENTADOS POR MANDATARIO VERBAL, Y SE SUPLE ESTE DEFECTO CON SENTENCIA OBTENIDA EN JUICIO ORDINARIO, QUE DECLARA EL DOMINIO DE LO COMPRADO EN FAVOR DE LOS COMPRADORES, NO BASTA PARA OBTENER LA INSCRIPCIÓN A NOMBRE DE ÉSTOS PRESENTAR EN EL REGISTRO EL MANDAMIENTO JUDICIAL EN QUE SE CONTENGA TAL DECLARACIÓN, SINO QUE ES PRECISO Y BASTANTE ACOMPAÑAR LA ESCRITURA DE VENTA EN LA QUE CONSTA EL CONSENTIMIENTO DEL VENDEDOR.

EL EMPLEO, EN LA SOLICITUD DE ALGUNA OPERACIÓN REGISTRAL, DE PALABRAS EQUIVOCADAS O DEFECTUOSAS, NO DEBE SER, POR REGLA GENERAL, OBSTÁCULO QUE IMPIDA QUE AQUÉLLAS SE EXTIENDAN.

Resolución de 12 de Febrero de 1936. (Gaceta de 11 de Marzo.)

Vendida por séptimas partes la nuda propiedad de unas fincas, concurriendo en nombre de tres de los compradores un mandatario verbal, fué suspendida la inscripción en cuanto a las porciones de éstos, por lo que el mandante, en representación de ellos, dedujo demanda en juicio ordinario contra los otros compradores, con el fin de que se declarase corresponder a cada uno de los demandantes su séptima parte, allanándose los demandados y recayendo sentencia declaratoria de dominio, la que, consignada en el correspondiente mandamiento, fué presentada a inscripción, mereciendo del Registrador de la Propiedad de La Laguna nota que dice así: «No admitida la inscripción de las participaciones de fincas, cuyo dominio se declara en la precedente sentencia a favor de D. Tomás y doña Modesta Acosta Abreu, por aparecer inscritas a nombre de don Domingo Pérez Gómez, en nuda propiedad, y de doña Agustina y doña Eloísa Abreu en usufructo sucesivo, terceras personas que no han sido parte en el juicio a que aquélla puso término, y siendo dicho defecto de naturaleza insubsanable, según los artículos 24, 77 y 82 de la ley Hipotecaria, no procede tampoco la extensión de anotación preventiva.»

Presentado nuevamente el mandamiento con la escritura de ven-

ta e instancia en la que se solicitaba «que previa liquidación de la extinción de usufructo se procediera a la conversión de la inscripción de dichas participaciones a favor de los compradores, desestimó el Registrador la petición así : «Denegada la conversión solicitada en la precedente instancia por no ajustarse a las normas que regulan la técnica registral.»

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia confirmó las notas calificadoras, que la Dirección revoca, así como el auto apelado, con los siguientes razonamientos :

Ha de estimarse fundada la nota puesta en el mandamiento, ya que era improcedente la inscripción de las partes indivisas con la sola presentación de éste, en que aparecen transcritas las sentencias recaídas en el pleito, puesto que al haber versado sobre la confirmación de una venta llevada a cabo sin que constare la representación de tres de los compradores había de estimarse inexcusable la presentación de la escritura en que se formalizó la enajenación y en la que constaba el consentimiento del vendedor, de la que las mencionadas sentencias no eran sino complemento y ratificación.

Esto sentado, es preciso reconocer igualmente que una vez presentados los documentos necesarios para inscribir, más los que acreditaban la extinción del usufructo, quedaron removidos los obstáculos que impedían la inscripción, y, en su consecuencia, debió ésta practicarse a no existir otros defectos distintos de los anteriormente calificados, los cuales procedía especificar en la nota, ya que la frase «oponerse a la técnica registral» es totalmente inadecuada a la claridad y precisión que deben revestir las notas calificadoras.

No puede modificar esta doctrina el hecho de que el interesado haya dirigido una instancia al Registrador en la que solicitaba, con notorio error, la conversión de la inscripción de dominio del vendedor a favor de los compradores, porque el defectuoso empleo de una palabra no debe impedir, por regla general, la adquisición de derechos consignados en documentos auténticos, máxime si se tiene en cuenta que tales documentos por sí solos eran suficientes para que la inscripción se llevase a cabo, por lo menos en lo que respecta a la transferencia del vendedor a los compradores.

El Registrador funda su oposición a inscribir la ejecutoria de declaración de dominio de fincas compradas sin estar los adquiren-

tes debidamente representados, en que, según el art. 1.259 del Código civil, el contrato celebrado en nombre de otro por quien no tenga su representación será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue, antes de ser revocado por la otra parte contratante; que, por consiguiente, la ratificación tácita que suponía el ejercicio de la acción reivindicatoria por los compradores, se hallaba supeditada a la no revocación por parte del vendedor, y éste no había sido citado en el pleito; que la ratificación tácita no era bastante para producir efectos cancelatorios en el Registro, y puesto que la venta se efectuó en escritura pública, en otra escritura tenía que hacerse la ratificación.

* * *

El contrato que se celebra sin autorización bastante es nulo, si bien tal nulidad queda sin producirse mientras el obligado—vendedor—no retira la aprobación que prestó al enajenar. Si el otro contratante—el comprador—acepta el contrato—y supone aceptación el hecho de reclamar la declaración de dominio a su favor de lo adquirido—antes de que el vendedor exprese su deseo de retirarse de la obligación de entregar que contrajo, el contrato se perfecciona y queda válido desde el momento en que se celebró. Ya no tiene el defecto que en un principio. Es más, si el vendedor no hace saber al comprador o a su representante verbal en el contrato la revocación de la conformidad que en su día prestó, o no lo hace constar de un modo indubitado, no podrá impedirse la aceptación en cualquier momento anterior por el comprador.

Por otra parte, no siempre es necesario el concurso de ambas partes, puesto que en este caso el vendedor prestó su consentimiento con plena conciencia de que existía un vicio en el contrato; ha declarado en forma su voluntad de vender, con la libertad, conocimiento y claridad que son necesarios en el consentimiento para un contrato. La confirmación, dice el artículo 1.312 del citado Código, no necesita el concurso de aquel de los contratantes a quien no correspondiese ejercitar la acción de nulidad. Y la ratificación, de que habla el artículo 1.259 citado al principio, se parece en el fondo a la confirmación. Es, como dice Manresa, «una especie de la misma: es la confirmación limitada y aplicada a subsanar un defec-

to, la intervención en el contrato, no del interesado en persona, y sí de otro que no tenía su representación, defecto que determinaría la nulidad de lo convenido, si la persona interesada no ratificase lo hecho en su nombre».

Por último, la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de Mayo de 1897 dice que «no puede menos de considerarse ratificado un contrato cuando la persona que ha de ratificarlo ejercita en juicio las acciones creadas a su favor en virtud del mismo contrato»; doctrina, dice Manresa, que, formulada para la ratificación, es aplicable a la confirmación en general, siempre que haya conocimiento por parte del interesado de los vicios de nulidad.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL Y MERCANTIL

12. *Nulidad de testamento por intervención, como testigo, de un amanuense del Notario autorizante. La acción de nulidad no es preciso sea dirigida contra los albaceas.* (Sentencia de 10 de Julio de 1935.)

Doña F. otorgó testamento en el que legó una suma a su hermana e instituyó heredero en la parte libre a su esposo, y en el resto, a sus padres, pero con la condición de que si éstos premuriesen a la otorgante sería heredero universal su indicado esposo. Por fallecimiento de los padres, el viudo entró en posesión de la herencia, y antes de formalizarse la partición, un hermano de la difunta interpuso demanda, pidiendo la nulidad del testamento por haber firmado como testigo un dependiente del Notario; el heredero contestó que en el testamento, todo él escrito por el propio Notario, no había intervenido ningún testigo inhábil, y además alegó la falta de citación de los albaceas. El Juez, más en contacto con la realidad, absolvió de la demanda; pero la Audiencia de Granada declaró nulo el testamento, y el Supremo no admite el recurso.

Considerando que, sin desconocer las facultades correspondientes a los albaceas para sostener, con justicia, fuera y dentro de juicio, la validez del testamento (artículo 902, regla tercera del Código civil), no cabe aceptar en absoluto la procedencia del primer motivo de casación, pues dirigida exclusivamente la acción de nu-

lidad contra el heredero instituido, el primordial interés, protegido en favor de éste, cubre con su llamamiento las condiciones requeridas para establecer una perfecta relación procesal que determine en su día el pronunciamiento jurisdiccional competente sobre la materia litigiosa, según tiene declarado este Tribunal en sentencia de 12 de Julio de 1905; y es natural que así ocurra, porque si la situación de los albaceas, en concepto de órganos ejecutores de la voluntad del de *cuius*, tiene la validez de contingente, temporal y limitada, y su implantación como parte en causa no es absorbente, sino concurrente, a los efectos de tutelar y defender la vigencia de la disposición testamentaria hasta su perfecta realización en la vida, resulta claro que esta finalidad ha de sobreentenderse referida a la absoluta necesidad de tal intervención; pero no cuando, por haber adido el demandado, en concepto de heredero universal, todos los bienes relictos, que incorporó de hecho a su patrimonio, como acontece en el presente caso, según propia confesión, parece agotada la misión fundamental de dichos albaceas, aparte también de que si la técnica de la excepción específica aconseja el acotamiento del ámbito de discusión procesal, tan concreto como el exigido para la controversia de la acción inicial, el demandado que propusiera aquélla está compelido a plantearla y desenvolverla con todo el rigor legal de sus presupuestos jurídicos y no dejarla prendida en el debate contencioso, como una simple alusión o mera duda defensiva, sin cuidarse luego de vivificarla y corroborarla en su trascendencia perentoria o dilatoria, defecto que impide tenerla en cuenta, a mayor abundancia de razones.

Considerando que la vocación legal del demandante a la sucesión intestada cuando ejercitó la acción de nulidad es un hecho reconocido por el Tribunal de instancia, y no puede ser contradicho sino a virtud del número séptimo del artículo 1.692 de la ley de Enjuiciamiento civil; y al no haberlo planteado así el recurrente impide el éxito del segundo motivo de casación.

Considerando, en cuanto a los restantes, que asimismo declarado por el Juez de mérito el carácter de *amanuense* del Notario autorizante con que estaba revestido uno de los testigos del otorgamiento, sin que valga contra esta apreciación soberana de la Sala la atestación del testamento público impugnado como nulo, pues la fe de éste hállase de modo intrínseco adherida al supuesto

de su validez, que es precisamente lo negado por el Juez propio, también fuera menester demostrar el error de hecho oponiendo actos o documentos auténticos que lo patentizasen, y al no acontecer así queda en pie la afirmación básica de este cardinal extremo; en contemplación al cual, y habida cuenta de que la intervención de los testigos instrumentales, en número y calidad, no es sólo exigible, en razón a su testimonio, sino precisamente en grado de rigurosa y rígida solemnidad formal, como regulación de garantía y seguridad jurídica, registrado este defecto extrínseco, se transforma en vicio esencial, que anula radicalmente el testamento por estimarlo *non iure factum*, según categórica sanción del artículo 687 del Código civil, en relación con el 681, caso octavo, explicados por reiteradísimas jurisprudencias; razones suficientes para desestimar los cuatro últimos motivos del recurso.

Sobre nulidad de testamento por el hecho de firmar como testigo un dependiente del Notario, remitimos al lector al luminoso informe del Notario de Madrid D. Mateo Azpeitia, publicado en 1928 con el título «Dictamen sobre validez del testamento de doña Basilia Barberia, autorizado por el Notario de Madrid D. Zacarías Alonso Caballero en 4 de Julio de 1891». En el aludido informe analiza la tesis de quién debe entenderse por dependiente o amanuense del Notario, tanto en el ordenamiento actual como con anterioridad al Código civil de 1889.

Debemos recordar que, con arreglo al párrafo tercero del artículo 182 del vigente Reglamento notarial de 1935, son incapaces o inhábiles para intervenir como testigos en la escritura los escribientes o amanuenses, dependientes o criados del Notario que presten sus servicios mediante un salario o retribución y vivan en su compañía. (Véanse mis dos artículos sobre «El nuevo Reglamento del Notariado» en los números de Septiembre y Octubre de la «Revista de Derecho Privado».)

No acertamos a comprender esta rigurosidad con que el Supremo interpreta el artículo 681, párrafo octavo, del Código civil, porque si la razón de la prohibición estriba en la falta de imparcialidad con que puede desenvolverse el testigo por causa de la subordinación al Notario (siendo muy discutible esta subordinación desde el momento en que la prestación del servicio ha evolucionado

nado radicalmente desde 1889 hasta la fecha), la misma subordinación existe con relación a los testigos que hay que buscar, por no ser hábiles los de la Notaría, los que, generalmente, prestan un servicio que retribuye el otorgante.

En la legislación catalana, más progresiva en este aspecto, no existe tal prohibición, como confirmó en su día la sentencia de 8 de Junio de 1904.

13. *Rendición de cuentas. Efectos de la demanda contra ignorados herederos. La división de pleno derecho de las deudas del causante entre los herederos no está reconocida en nuestra legislación.* (Sentencia de 12 de Julio de 1935.)

El Supremo rechaza igualmente el recurso interpuesto por don R. y doña C. T. como herederos de D. José T. en pleito sobre rendición de cuentas en una administración de bienes.

Considerando que, por muy grande que sea la importancia del principio de congruencia en el procedimiento civil, de tipo rogado, y sin que pueda ofrecer duda que la conformidad entre la sentencia y las peticiones de los litigantes ha de recaer, como decían los antiguos expositores, sobre el cuádruple elemento de *las personas, las cosas, la causa de pedir y la acción* que hayan sido objeto del pleito, no se ha de perder de vista que la congruencia tiene una doble faz, pues, si de una parte obliga a los Tribunales, como manda el artículo 359 de la ley Rituaria vigente, a hacer en la sentencia todas cuantas declaraciones exijan las pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, de otro lado les obliga también, tiene reiteradamente declarado la Jurisprudencia, a limitarse en sus fallos a resolver sobre las pretensiones deducidas formalmente en la demanda y debidamente controvertidas en el pleito, sin decidir nada sobre cuestiones que no hayan llegado a ser discutibles.

Considerando que basta esta última circunstancia para evidenciar la improcedencia del motivo primero del presente recurso, que al socaire del citado artículo 359 intenta traer a casación un tema que propiamente no se suscitó ni debatió en el pleito, fundando la incongruencia que atribuye a la Sala, no en las claras peticiones de los escritos fundamentales del pleito, sino en la vaga y ambigua fórmula de un escrito de pura tramitación, como el de la represen-

tación de la parte actora, instando nuevamente el curso de los autos detenidos por la muerte del demandado primitivo, construyendo el recurrente su artificioso y alambicado motivo de casación sobre la base de simples deducciones, al argumentar que, habiendo solicitado la parte actora en dicho escrito el emplazamiento de «los ignorados herederos de D. José T.», hay que suponer que quiso demandar a todos los herederos, puesto que no distinguió, y siendo de notar que ni siquiera precisa clara y concretamente dicho recurrente el concepto de la infracción, puesto que se limita a suponer vulnerado el artículo 359 de la ley Procesal, «ya porque se condena como demandados totalmente a los que sólo son algunos de ellos, o ya porque, siendo varios y habiendo procedimientos para seguir acción contra los que no se presentaron, no se hace el pronunciamiento correspondiente con la debida separación para cada uno de ellos». Añadiendo después, en forma también poco categórica, «que esa incongruencia resalta más todavía si se considera que de algún modo, aunque sea indirecto, recae el fallo sobre los dos herederos que no han litigado», lo que hace completamente ineficaz una argumentación jurídica formulada en forma tan vaga y dubitativa.

Considerando que el motivo segundo trae a casación por otra vía, cual es la del número primero del artículo 1.692, la misma cuestión que palpita en el fondo del motivo anterior, al atribuir a la Sala sentenciadora la aplicación indebida del artículo 1.692 del Código civil, en razón a que, habiendo sido demandados todos los ignorados herederos, se condena a dos de entre ellos, siendo así que existen más y no se analiza la forma de la aceptación de la herencia; razonamiento completamente estéril, dentro de los rígidos moldes de la casación; en primer lugar, porque el artículo que se dice violado—y que ni siquiera sabemos si lo aplicó o no la Sala, puesto que no lo cita—da, a causa de su gran generalidad, poco juego para el recurso, y, en definitiva, porque la Sala se movió dentro del ámbito de la discusión litigiosa, al condenar a los dos herederos que habían aceptado en el pleito su calidad de tales y habían asumido la representación del causante, sin entrar a resolver sobre aquellas cuestiones o modalidades jurídicas que no le fueron propuestas como tema de debate.

Considerando que el motivo tercero, fundado en el número tercero del artículo 1.692, con un alarde dialéctico tan estimable como

baldío, insiste en la propia cuestión que sirve de *substratum* a los dos motivos anteriores, enfocándola desde un nuevo aspecto, al dar como violado el citado artículo 359 de la ley de Enjuiciamiento civil, por cuanto la Sala, sin haber sido pedida la condena *in solidum* de los herederos, impone a los dos que se han presentado la obligación total derivada de la rendición de cuentas, y, por tanto, les condena a más de lo pedido ; pero aparte de que este motivo de casación tiene, en contra suya, los propios obstáculos ya indicados, se ha de reconocer que, para que pudiera tener alguna beligerancia la posición del recurrente, sería preciso que plantease su tesis, de una manera más franca, en el terreno del derecho sustantivo, y que lograse demostrar el principio jurídico (que parece supuesto básico del recurso) de la *división de pleno derecho* de las deudas del causante entre todos los herederos ; y como la verdad es que no se ha llegado a plantear directamente, en la instancia ni en el propio recurso, dicha cuestión, y no cabe, por consiguiente, partir de la aplicación de un principio que ni está reconocido como propio de nuestra Legislación civil patria ni se ha intentado probar que fuera compatible con el funcionamiento de aquellas obligaciones de tipo *in faciendo*, como la de rendición de cuentas, sobre la que gira el presente litigio, se ha de concluir la necesidad de mantener, en sus propios términos, no debidamente impugnados, la condena del fallo recurrido, la cual, por otra parte, no impide que los herederos a quienes afecta puedan intentar, contra los demás, la oportuna acción de reintegro, que no pudo ser materia del fallo ni de estos autos, por pertenecer al área de las relaciones jurídicas internas entre los referidos herederos.

Considerando que el motivo cuarto, que se concreta ya al tema que se debatió en instancia, aduce, al amparo del número primero del tan repetido artículo rituario 1.692, la infracción del artículo 1.720 del Código civil, que, según diversas sentencias del Tribunal Supremo ha de interpretarse en el sentido de que el mandatario no puede ser compelido a rendir cuentas de su gestión cuando, dispuesto a rendirlas, no lo hace por propia oposición del demandante ; pero este tema de casación se apoya, como supuesto necesario, en el hecho de la imposibilidad en que se encuentra la parte demandada de rendir las cuentas que se le exigen a causa de haberle sido sustraídos los libros y documentos que eran necesarios para

ello, a ciencia y beneficio de la parte actora ; y como, en realidad, ese hecho no lo da por probado la sentencia de instancia, pues, más lejos de ello, el penúltimo considerando de los del fallo del Juez, sustancialmente aceptados por la Audiencia, dice que no aparece suficientemente probado en autos el apoderamiento (*sic*) por doña T. E. o por otra persona de orden de ella, de documentos de la pertenencia de D. José T., y, además, la condena que impone la sentencia recurrida sólo obliga con fórmula muy flexible a los demandados, como herederos de D. José T., «a rendir cuentas justificadas de la gestión de éste como administrador de la actora doña T. E., desde la fecha que recibió el apoderamiento de la misma hasta que le fué revocado el poder, cuentas que deberán rendirse con vista de los libros y documentos presentados en el pleito y de los demás que sean necesarios», lo que, en modo alguno, podría conceptuarse como condena a cumplir una obligación imposible, es obvia la ineficacia de este motivo del recurso, lo mismo que la del quinto y último, que tiene por base igual construcción jurídica, aunque la lleve el recurrente al campo de la incongruencia, invocando nuevamente la supuesta violación del artículo 359 de la ley de Procedimiento civil.

Ni la transmisión de deudas a título singular ni la de deudas a título «mortis causa», son objeto de regulación en nuestras leyes. Véase, sobre la primera transmisión, el excelente trabajo de Clemente de Diego, «Transmisión de las obligaciones», Madrid, 1912. En cuanto a la posición de los herederos con relación al patrimonio hereditario, véase Fernando de la Cámara, «El Derecho hereditario (in abstracto)», REVISTA CRÍTICA, tomo II, pág. 490. Cosack, «El derecho hereditario según los principios del Código civil alemán comparados con los del derecho español», Revista de Derecho Privado, tomo X, pág. 290. Ferrara, «Estudio sobre la sucesión a título universal y particular, con especial aplicación a la legislación española», en la misma Revista, tomo X, pág. 322. Traviesas, «Sobre el derecho hereditario», tomo VII, pág. 1, en la misma Revista (1).

(1) Véase Martín López : «Carácter y efectos de la partición de herencia», *Revista de Derecho Privado*, tomo XIII, pág. 81, y J. González : «La comunidad hereditaria», *REVISTA CRÍTICA*, tomo VII, pág. 174.

Sobre rendición de cuentas ver Enneccerus, «Derecho de obligaciones» (Barcelona, 1933), tomo II, pág. 98.

En cuanto al traspaso de deudas en los casos de partición de herencia, véase Tuhr, «Tratado de las obligaciones» (Madrid, 1934, traducción de Rocés), tomo II, pág. 351.

ENRIQUE TAULET,

Notario de Valencia.

Jurisprudencia administrativa del impuesto de derechos reales

XXIV

Devolución de cantidades por anulación de actos. Prescripción.

Establecido en el artículo 58 del Reglamento que la declaración judicial firme de nulidad de un acto da derecho al contribuyente para devolución de lo que satisfizo si el acto o contrato no ha producido efectos lucrativos y si lo solicita el contribuyente en el plazo de cinco años desde que la resolución quedó firme, carece de derecho a la devolución si desde la anulación judicial del testamento, origen de la liquidación satisfecha, han pasado más de cinco años al pedirse por el contribuyente la devolución de la cuota liquidada. (Acuerdo del Tribunal Central de 11 de Junio de 1935.) 72 de 1935.

XXV

Contratos de obras con suministro de materiales son aquellos en que el contratista de las obras facilita éstos, y están comprendidos en ese concepto los de asfaltado de los muelles de un puerto, debiendo liquidarse con multa del 100 por 100 si el contratista en tiempo oportuno no da los datos necesarios para liquidar.

Los contratos mixtos de obras con suministro de material se hallan sujetos al impuesto (artículo 2, número 15, del Reglamento) al 1,85 por 100, según la tarifa número 22, entendiéndose por tales aquellos en que el contratista suministra los elementos necesa-

rios para su realización, ya sean hechos por particulares, por el Estado o por Corporaciones oficiales. Los contratos celebrados por el Ingeniero-Director de una Junta de Obras de Puertos para el asfaltado de los muelles del puerto están comprendidos en dicho caso y concepto liquidable; aun cuando sean de fecha anterior a la ley de 11 de Marzo de 1932 debe aplicarse ésta, por hallarse comprendidos en la disposición transitoria primera, aplicándoles la multa del 100 por 100, conforme al artículo 214 del Reglamento, ya que la liquidación por la negativa del contribuyente se hace por los datos propios de la Administración. (Acuerdo del Tribunal Central de 16 de Julio de 1935.) 79 de 1935.

XXVI

La prórroga pedida para presentación de documentos de la herencia de una persona que tiene bienes propios y exclusivos en plena propiedad y bienes en nuda propiedad o en expectación del cumplimiento de una condición y que al transmitirse o consolidarse todos por su muerte alcanza no sólo a los propios, sino a los que tenga en nuda propiedad o en expectativa de la condición.

La cuestión planteada es la de si la prórroga para presentación de documentos a liquidación aprovecha únicamente a los bienes privativos del causante B., poseídos por él en pleno dominio, o si sirve igualmente a aquellos otros en que aquél sólo tenía un dominio limitado o derecho expectante; esto es, a los bienes procedentes de la herencia de A., los cuales, por testamento de éste, pasaron en nuda propiedad al causante B., aunque con la condición (que se cumplió) de que si éste premoría a su esposa esos bienes serían para los hijos legítimos de B.; el artículo 109 del Reglamento del impuesto define el plazo de prórroga diciendo que es el de presentación de documentos por causa de muerte, incluso la extinción de usufructo; y, por lo tanto, lo refiere a todas las transmisiones de bienes que determine la muerte de una persona, y no solamente a aquellas que puedan estimarse como estrictamente integrantes de su sucesión.

Aun entendido el artículo 109, como lo entiende el fallo impugnado, en el sentido de que la prórroga sólo aprovecha a los bienes propios y exclusivos del causante inmediato de la herencia, o sea B., no puede negarse que esa prórroga alcanza a la transmisión de los bienes procedentes de A., pues estos últimos formaban parte del caudal relicto por B., el cual tenía sobre ellos o bien la nuda propiedad, según la interpretación de la Administración, al liquidar el impuesto de derechos reales al morir A., o bien un derecho expectante pendiente del cumplimiento de la condición de premorir la esposa de B. (como ocurrió), que es la otra interpretación de la cláusula testamentaria. El criterio contrario llevaría al absurdo de que la transmisión de bienes de A., que se determina por la muerte de B., no tuviese prórroga posible, pues la pedida para la herencia de aquél a todas luces estaría fuera de plazo, a contar desde su muerte; y la solicitada para la herencia de B. sería inválida e inaplicable a los bienes de A. en el supuesto que se combate; siendo inadmisibles las consecuencias, es que es falso el supuesto en que se funda. (Acuerdo del Tribunal Central de 16 de Febrero de 1935.) 77 de 1935.

XXVII

Determinación de la cuantía de la reclamación. Carácter de los denunciantes.

1.º La cuantía de la reclamación se determina por el importe de las cuotas liquidadas, y no llegando la suma girada a nombre de una persona a 5.000 pesetas, el fallo del Tribunal Provincial referente al asunto termina la vía gubernativa, y contra aquél sólo es procedente recurso contenciosoadministrativo ante el Tribunal Contenciosoadministrativo Provincial.

2.º Los denunciantes son auxiliares de la Administración, y, por lo tanto, sólo tienen personalidad para recurrir en cuanto a su participación en la multa impuesta, y no excediendo ésta de 5.000 pesetas, tampoco puede entablarse recurso ante el Tribunal Central, sino sólo ante el Tribunal Provincial Contenciosoadministrativo, por las mismas razones antes indicadas.

3.º Siendo los mismos asuntos referentes a un fallo dictado

por el Tribunal Contencioso-administrativo Provincial, procede la acumulación por analogía con lo prevenido en el procedimiento judicial. (Acuerdo del Tribunal Central de 15 de Octubre de 1935.) 65 de 1935.

XXVIII

Derecho Catalán y Romano. Cuartas Falcidia y Trebeliánica. Legados condicionales para fundar un asilo y para misas. 1.º Para que sea deducible la cuarta Falcidia es necesario que a los herederos no les corresponda en la herencia una participación superior a la de la herencia y que el heredero haya formado inventario según el modo y tiempo. 2.º Hecho un legado para un asilo en caso de llevarse a cabo, no siendo así, no procede exigir el impuesto. 3.º Legada una suma para fundación de misas, y hecha ésta en vida del testador, no es exigible el impuesto.

CASO. Una señora legó a un sobrino la casa sita en esta vecindad, todo el mobiliario del piso habitado por la testadora y 40.000 pesetas en metálico o valores que se detraerían de la masa de la herencia, abonando al legatario, mientras no se practique el pago, el 5 por 100 anual con las siguientes condiciones:

a) En la casa legada no puede entrar por ningún concepto el hermano del legatario, bajo pena de nulidad del legado.

b) Si el legatario muere con hijos, puede disponer libremente de todos los bienes legados, y para el caso de no tener hijos, salvo el derecho de habitación, lo demás lo adquirirán los herederos de confianza y herederos universales para destinar su producto a los fines de la fundación de que se hablará.

Después de otros legados en metálico a sus sobrinos, a varios Asilos, a la Asociación «La Caridad», y de llevarse a cabo, al Asilo de X, de los restantes bienes, derechos y acciones, instituye heredero de confianza a su sobrino J., al Párroco, al Alcalde y al Juez municipal, para que se incauten de todos los bienes, hagan la entrega del legado de la finca, realicen los bienes necesarios para el pago de los legados en metálico, y del líquido que reste lo inviertan, en lo que fuere posible, en la fundación de un Asilo para obreros impedidos en el trabajo, y, de no ser posible, en el

sostenimiento de una fundación social que más semejanza tenga a lo que es voluntad de la testadora. El heredero de confianza y albacea formalizó la partición deduciendo una cantidad por deudas, quedando una cantidad líquida que no alcanzaba a la suma de los legados, por lo cual el heredero de confianza renunciaba el legado en metálico que le hizo la testadora, y no existiendo excedente de los bienes restantes, quedaba aplazada la fundación hasta saber si dicho legatario moría sin hijos, en cuyo caso el legado condicional se emplearía en dicha fundación; el liquidador no estimó deducibles las deudas y gastos de entierro y última enfermedad, y computando la cuarta Falcidia, que a su juicio debía detraerse, dejó reducidos los legados al 64,96 por 100 de su importe y giró, entre otras, tres liquidaciones una, a nombre de albaceas de ..., por herencia, número 40 c) de la tarifa al 32,40 por 100; otra, a nombre de la Casa-Asilo de X, por el mismo concepto, número 40 b) de la tarifa, al 30 por 100, y otra, a nombre del alma de la testadora, por igual concepto, número 41 de la tarifa, al 30 por 100. Contra estas liquidaciones reclamó el heredero alegando, en cuanto a la primera, que se fundaba en una transmisión imaginaria; en cuanto a la segunda, que se trataba de un legado condicional, cuya condición, esto es, que el Asilo llegara a fundarse, no se ha cumplido, aparte que la liquidación debió girarse por el tipo de beneficencia, y en cuanto a la tercera, o sea el legado de misas, también era condicional, pues la testadora decía «si la fundación de misas no se hallase previamente fundada por la testadora durante su vida», lo cual tampoco se ha cumplido; apoyando, además, la impugnación de la primera de las liquidaciones en que se fundaba, en el supuesto de que los albaceas hubiesen detraído la cuarta Falcidia, siendo así que ésta no era procedente, ni en favor de los albaceas, porque éstos sólo eran herederos de confianza y la herencia estaba totalmente distribuida por la testadora, ni en favor del último de los legatarios, o sea la fundación proyectada, ya que ello constituiría una infracción de la voluntad de la testadora al disminuir los legados de cantidad determinada, en beneficio del legatario, de cantidad indeterminada, aparte de que, según el Tribunal Supremo, la cuarta Falcidia no puede deducirse de oficio.

El Tribunal provincial confirmó la liquidación fundándose en

que procede detraer la cuarta Falcidia, pues no se da ninguno de los casos (prohibición del testador, legados piadosos o legados de cosa mueble con prohibición de enajenar) exceptuados de tal detracción, salvo el de legados piadosos que el liquidador dedujo oportunamente, y, en cambio, se da el requisito exigido por la Novela 1.^a, capítulo 2.^o, de que el heredero acepte la herencia a beneficio de inventario, ya que en este caso, según el art. 992 del Código civil los albaceas sólo han podido aceptarla en esa forma, sin que sea aplicable el argumento de que la Falcidia no deba detraerse de oficio, porque no habiendo otro activo hereditario que dicha Falcidia, la aceptación de la herencia implica la de la Falcidia, o sea su detracción a instancia del interesado.

El Tribunal Central confirma el fallo del provincial.

La primera de las cuestiones planteadas es si procede o no liquidar el impuesto por la cuarta parte correspondiente a los herederos según la ley Falcidia en los casos en que la herencia está distribuída en legado o fideicomisos, en forma que no quede participación al heredero o ésta sea inferior a la cuarta parte. Para resolver esta cuestión no son pertinentes las alegaciones del interesado respecto a la condición de herederos de confianza que tienen los instituídos y a la renunciabilidad de la Falcidia, ya que por un lado la cuarta Falcidia, llamada en este caso cuarta Trebeliánica, procede también en favor de los herederos de confianza o fiduciarios a partir del Senadoconsulto Pegasiano, y, por otra parte, la renuncia del derecho hereditario no impide que el mismo se tome en cuenta al liquidar el impuesto, conforme al párrafo 16 del art. 31 del Reglamento vigente.

Para que la cuarta Falcidia sea retraíble es necesario, en primer término, que al heredero no le corresponda en la herencia una participación superior a la cuarta parte, circunstancia que no se cumple en el caso actual, pues a uno de los herederos, que es el reclamante, le corresponde, según el liquidador, bienes por una cantidad superior a la cuarta parte de la herencia, y en segundo término, es requisito indispensable, a tenor del capítulo 2.^o de la primera de las nuevas Constituciones del Emperador Justiniano, *De hereditibus et Falcidia*, que el heredero forme inventario *secundum modum et temporam*, es decir, a los fines de computar y retraer la cuarta, cosa que tampoco ha tenido lugar en el presente caso.

Por lo que se refiere al legado de la casa Asilo de X, se halla condicionado en el testamento por las palabras «caso de llevarse a cabo», por cuanto se trataba de una institución todavía en proyecto y que en realidad no se efectuó, y en consecuencia no se cumplió la condición, por lo que el legado es nulo.

En cuanto al otro legado, o sea a la fundación de misas, también se halla sujeto a condición, y como en la escritura de inventario, liquidada, se hace constar expresamente el no cumplimiento de la condición por haber sido fundadas las misas en vida de la testadora, el legado aludido no da lugar a adjudicación de bienes ni a renuncia de las personas interesadas en él, y en consecuencia se anulan las liquidaciones reclamadas.

(Acuerdo del Tribunal Central de 14 de Enero de 1936.) 3 de 1935.

XXIX

Concesiones. 1.º Los auxilios que da el Estado, conforme al Real decreto de 25 de Junio de 1926, son subvenciones, y como tales debe liquidarse el impuesto. 2.º Los anticipos, que, según el artículo 5.º del mismo Real decreto, hace el Estado a los concesionarios, son préstamos simples y no préstamo con hipoteca. 3.º Otorgada una escritura y presentada a liquidación, y girada ésta, sólo la Dirección de lo Contencioso puede revisar aquélla. 4.º El denunciante sólo puede recurrir en cuanto a su multa y sólo le corresponde, en el caso actual, la del 50 por 100 de los dos conceptos liquidados expuestos.

Las cuestiones que se han de tratar en este caso son : 1.ª, transmisión de las concesiones de aprovechamientos de agua por A. a la Sociedad B. ; 2.ª, concepto del auxilio otorgado por el Estado para la realización de las obras, según el Real decreto-ley de 25 de Junio de 1926, para determinar si es una subvención o un contrato de ejecución de obras ; 3.ª, anticipos que el Estado ha de hacer a la Sociedad concesionaria B. conforme al artículo 5.º del Real decreto de 25 de Junio de 1926 ; 4.ª, constitución de la Sociedad C. mediante escritura pública y estipulaciones consiguientes a este contrato.

Primera cuestión. En cuanto a las transmisiones, se expresa en el oficio de la Sociedad C., dirigido a la Abogacía del Estado, que se acompañan las copias de las dos escrituras, que, sin embargo, no aparecen unidas al expediente, habiendo manifestado el representante de la misma Sociedad que se ha pagado el impuesto por ambas, y por ello debe averiguarse si es cierto, y, si no lo fuera, procedería girar el impuesto.

Las obras han de realizarse por el concesionario, conforme al Real decreto de 25 de Junio de 1926, y no son otras que las encaaminadas a poner las concesiones en condiciones de ser aprovechadas; es decir, que las obras que han de ejecutarse como anejas a las concesiones no prestan, por sí solas, una utilidad directa y eficaz sino en cuanto son parte integrante del salto de agua y tienen como único fin la utilización de las destinadas a usos industriales y riegos; y como, según el artículo 27, párrafos 4.º y 5.º del Reglamento del Impuesto de Derechos reales de 16 de Julio de 1932, se consideran parte integrante de las concesiones administrativas las obras que tiendan de una manera directa a poner las concesiones en condiciones de aprovechamiento y se incluyen las obras de esa clase en las concesiones administrativas de que forman parte, al efecto de tributar de igual modo en los actos de traspaso, cesión o enajenación a título oneroso, es preciso concluir que no existen elementos para deducir la existencia de un contrato de arrendamiento de obras, a tenor del Real decreto de 25 de Junio de 1926, entre el Estado y la Sociedad concesionaria de los aprovechamientos, sino la especificación de las condiciones en que han de llevarse a cabo las obras inherentes a la concesión que se otorga, y que son precisas para que la misma rinda la utilidad correspondiente a su naturaleza. Por lo tanto, el auxilio económico del Estado constituye una subvención que éste da para favorecer a las obras de los pantanos; y aunque éstos queden de propiedad exclusiva del Estado, es lo cierto que el concesionario había de percibir la utilidad de las obras directamente, aprovechando, durante los años restantes de la concesión, la energía de las aguas embalsadas a la salida de aquéllos; esto es, que el concesionario se beneficia de un modo inmediato y directo con el concurso económico del Estado, a la realización de las obras a que se obliga, obteniendo, después de terminadas las mismas, su disfrute

o aprovechamiento; ese mismo carácter de subvención se deduce del Real decreto de 10 de Enero de 1931, al disponer queden en suspenso los auxilios, subvenciones o anticipos ofrecidos por el Estado a varias Empresas.

Segunda cuestión. Los anticipos que el Estado ha de hacer al concesionario, conforme al artículo 5.º del Decreto-ley de 25 de Junio de 1926, son simples préstamos, conforme al artículo 1.753 del Código civil, y así se reconoce por el reclamante, aunque afirmando que se halla garantizado con hipoteca, afirmación esta última que debe rechazarse, porque la garantía se refiere a las obras de las Centrales hidroeléctricas, aún no realizadas, y sobre las que, por lo tanto, no puede entenderse constituida la hipoteca; y, además, porque la hipoteca ha de ser expresa, y sujeta directamente los bienes sobre que se impone al cumplimiento de la obligación garantizada, y porque es indispensable escritura pública, conforme al artículo 146 de la ley Hipotecaria, y que se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, nada de lo cual se da en el caso debatido.

Tercera cuestión. La declaración del Real decreto de 25 de Junio de 1926, de que el Estado ha de prestar determinado auxilio a la construcción de las obras o hacer anticipos, no es suficiente para exigir el impuesto de Derechos reales, sino que es preciso que se acuerde el abono de la subvención o la entrega de los anticipos, precisándose la cantidad de una y otra clase que la Empresa cobre, y con tanto mayor motivo cuanto que el préstamo es un contrato real que se perfecciona con la entrega de la cosa prestada, y cuanto que la subvención tiene por objeto favorecer la ejecución de las obras, y hasta que se cobren las cantidades correspondientes, único contenido del acto jurídico, no se cumple la finalidad del auxilio; y, en consecuencia, sólo deben ser computadas como base de liquidación las cantidades realmente entregadas, según la certificación que haya expedido la Administración, y no el importe de las obras o las expropiaciones, que no han sido aún hechas efectivas, debiendo estimarse las fechas de las certificaciones como las originarias de los actos liquidables.

Cuarta cuestión. En cuanto a la naturaleza y efectos del contrato de constitución de la Sociedad, la escritura en que se formalizó fué presentada a liquidación del impuesto de Derechos reales, dentro del plazo reglamentario, en la Oficina competente, y girada

la liquidación, es indudable que el contrato era conocido ya de la Administración, y por ello, conforme a la Sentencia del Supremo, debe desestimarse la denuncia conforme al artículo 168, número 7 del Reglamento de 16 de Julio de 1932, ya que no se trata de ocultación de bienes o valores, pues todos constaban en la escritura presentada a liquidación.

Quinta cuestión. Girada la liquidación, sólo a la Dirección de lo Contencioso compete la revisión de aquélla, según el artículo 140 del Reglamento de 16 de Julio de 1932, y, por lo tanto, todas las cuestiones referentes a nueva calificación de los actos jurídicos comprendidos en la escritura de constitución social están reservadas a dicho Centro.

Sexta cuestión. La participación de la multa por el denunciante, en cuanto a los dos únicos actos que se declaran liquidables, a saber: la subvención y los anticipos del Estado, como ambos tuvieron publicación en la *Gaceta*, no pueden estimarse ocultos, y por ello la única participación del denunciante es la de la falta de presentación de la documentación, según el artículo 214 del Reglamento, imponiéndose el 50 por 100 de las cuotas que se liquiden por los dos conceptos enumerados (subvención y anticipos), ya que, por otra parte, el denunciador no dió a la Administración todos los datos necesarios para liquidar, pues no presentó sino unos ejemplares de las *Gacetas*, que no consitituyen documentos liquidables, y no certificaciones completas de los actos correspondientes. (Acuerdo del Tribunal Central de 17 de Abril de 1934.) 19 de 1934.

X X X

Comprobación. No puede utilizarse como medio de comprobación la capitalización del liquido imponible, al 2 ó al 4 por 100, sino sólo al 5 por 100, aunque los Registradores de la Propiedad pueden aplicar aquellos tipos para regular sus honorarios.

La Real orden de 3 de Septiembre de 1921 estableció por primera vez, como medio de comprobación, el valor con que figura en el Registro de la Propiedad la finca en su última inscripción, y ordenó que las liquidaciones, al regular sus honorarios, así lo di-

jeran al liquidador respectivo, y surgidas dudas acerca de si los Registradores podían emplear, como medio de comprobación, del valor de las fincas, la capitalización del líquido imponible al 2 por 100 en las rústicas, y al 4 por 100 en las urbanas, conforme autorizaba la regla 12 del Arancel de honorarios de los Registradores de la Propiedad, de 5 de Julio de 1920, la cual modificó el artículo 470 del reglamento Hipotecario, al que de un modo expreso aludía la Real orden de 3 de Septiembre de 1921, la Dirección de lo Contencioso, en 25 de Octubre de 1921, dictó una circular disponiendo que no podía utilizarse tal medio de comprobación. Las razones en que se apoyó dicho Centro son: que el artículo 81 del Reglamento de 1911 (87 del actual) no estaba derogado, y por ello en ningún caso podía hacerse la comprobación para el impuesto capitalizando a otro tipo que no fuese el 5 por 100 del líquido imponible, criterio confirmado por el texto de la Real orden de 3 de Septiembre de 1921 y por la regla 12 del Arancel, ya que la primera expresa que el medio a que se refiere es el valor comprobado que figura en la última inscripción del Registro, y, según la regla 12 del Arancel, la capitalización del líquido al 2 ó al 4 por 100 para la regulación de los honorarios se establece como cosa distinta del valor declarado y del comprobado que resulte de la inscripción precedente. Según la recta interpretación de dicho precepto, la regulación de los honorarios puede hacerse sobre tres bases: a), valor declarado por los interesados; b), valor comprobado por la Administración; c), capitalización del líquido imponible al 2 ó al 4 por 100, según se trate de fincas rústicas o urbanas. Las dos primeras encajan dentro de los medios de comprobación del artículo 80 del Reglamento vigente, pero el último es opuesto al artículo 87 del mismo, que ordena que la capitalización se haga al 5 por 100, y no al 2 ni al 4 por 100.

Por lo tanto, la capitalización al 2 por 100 no es procedente para los efectos del impuesto de Derechos reales, aunque los Registradores puedan utilizar ese tipo (o el 4 por 100) para regular sus honorarios. (Acuerdo del Tribunal Central de 27 de Junio de 1932.) 68 de 1935.

X X X I

Denuncias. Estas han de versar sobre actos o documentos sujetos al impuesto, y por ello la resolución del expediente por la Abogacía no puede contraerse a la declaración de que el documento se presente en la Oficina liquidadora, sino que ha de entrar a fallar el fondo del asunto.

La Abogacía del Estado admitió la denuncia por ocultación de una liquidación de Sociedad y adjudicación consiguiente de bienes, declarando que el documento se había sustraído a la presentación del impuesto y debía reconocerse la totalidad de la multa al denunciante si con la presentación de aquél se podía liquidar, o el 1/3 en otro caso, no resolviendo qué bienes o actos se habían ocultado, ni qué liquidaciones eran pertinentes, ni qué participación de multa era la procedente para el denunciante, sino sólo en la forma alternativa aludida, fundándose en que las denuncias sólo se proponen traer los documentos a conocimiento de la Administración. El Tribunal Central rechaza esta doctrina.

La acción concedida para que los particulares denuncien ocultaciones tributarias tiene por objeto traer a conocimiento de la Administración actos u omisiones constitutivas de posibles defraudaciones de los impuestos, y dentro de esa finalidad general, el Reglamento de Derechos reales de 16 de Julio de 1932, en su artículo 166, se refiere concretamente a los actos o documentos sujetos al impuesto, por lo que no es posible entender que el objeto de las denuncias se reduce a hacer cumplir el artículo 103 del mismo Reglamento, que obliga a presentar todo documento, «esté o no sujeto al impuesto»; por ello, la instrucción y resolución de los expedientes de denuncias que compete a las Abogacías del Estado, según el artículo 168 del Reglamento, no puede contraerse a declarar que el documento denunciado debe presentarse a liquidación, pues para ello bastaba el artículo 103, sin instruir expediente, ni ser necesario esclarecer los hechos según el artículo 168, ni informar el liquidador, ni facilitar el denunciante el nombre del contribuyente y los bienes transmitidos; se opone igualmente a la interpretación anulada la necesidad de determinar en el fallo, con-

cretamente, la participación de la multa del denunciante, según el artículo 166, pues tal determinación no es posible hacerla sin declarar que el documento contiene actos o bienes liquidables y cuáles sean; y, por otra parte, es contradictorio decir que no se entra a fallar el fondo del asunto y hablar de que se impondrán multas, pues éstas suponen que hay obligación de hacer liquidación y que ha habido ocultación. (Acuerdo del Tribunal Central de 27 de Mayo de 1935.) 69 de 1935.

XXXII

Nulidad. 1.º Contra la comprobación de valores acordada por la Administración, fundándose en la capitalización del líquido imponible, no cabe recurso, a menos de probar el contribuyente que tiene presentado con anterioridad a la de los documentos a liquidación. 2.º Si un contribuyente presenta unos documentos a liquidar el impuesto, y se fija la base de liquidación, la reclamación que impugna aquél alegando haber presentado otra contra el líquido imponible, cuando se le dió un plazo para justificar tal extremo sin que cumpla el requisito, no procederá la reclamación de nulidad de lo actuado interpuesta, alegando que trece años después de fijada la base aludida se había mandado reducir en un tercio la riqueza imponible del término donde están las fincas, por la Dirección de Contribuciones.

Así lo declara el Tribunal Central, aduciendo el artículo 108 del Reglamento de 29 de Julio de 1924, que reserva al Tribunal Central los recursos de nulidad; el 79 del de 20 de Abril de 1911 (derechos reales), y el 105 del de procedimiento citado, ya que no puede estimarse que la resolución de un expediente administrativo por el Estado equivale a la recuperación de un documento por los particulares, y por ello carece de aplicación el artículo 105, número citado. (Acuerdo del Central de 16 de Julio de 1935.) 81 de 1935.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.