

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

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

Año VII

Septiembre de 1931

Núm. 81

Inexistencia del tercero hipotecario ⁽¹⁾

NUEVO ORDENAMIENTO INMOBILIARIO

1.º *Revisión del concepto de tercero.*—Al examinar su acepción jurídica gramatical, vimos que el concepto de tercero hace referencia a las personas: partes y extraños del negocio jurídico. Ahora bien, el negocio jurídico es tal negocio, porque sus efectos son universales, respecto de todos; las posiciones creadas entre las partes por el negocio no alcanzan el grado de jurídicas en tanto no son admitidas y reconocidas por todos; el vigor que les presta la ley trasciende al ordenamiento jurídico universal, en tanto lo impone como norma cierta en la armonía social.

Por lo tanto, para que el tercero adquiera, ante el derecho, vida independiente, para que se enfrente con las partes en el negocio jurídico que está integrado normalmente por uno y otras, ha de haber una nota esencial que lo caracterice, nota que pretendemos hallar como resultado del examen de la misma ley. El Código civil se refiere al tercero en los artículos 1.820, 316, 1.738, 1.567, 1.865, 1.227, 1.230, 1.690, 1.697, 1.698, 670, 671, 1.526, 472, 516, 649 y 650.

En todos ellos, con excepción de los 1.820, 1.690, 670, 671 y 516

(1) Véase el número anterior.

—que responden a otros fines—, la idea de relación de efectos entre personas, partes y terceros se concreta con la siguiente nota característica: la de ocupar los terceros un lugar ventajoso ante el derecho, que los prefiere a las partes, que los defiende, tanto cuando niega efectos al negocio (1.865), como cuando señala la fecha en que ha de producirlos (1.227), o los impone a ese fin de defensa y preferencia (1.738).

Esta defensa presupone, a su vez, una concurrencia de intereses contradictorios alrededor del negocio jurídico, de intereses en pugna, unos de las partes que han intervenido, otros de los terceros, sin cuyo requisito no podría hablarse de defensa y preferencia.

Así, el tercero del artículo 1.227 lo será en tanto alegue un derecho que puede aparecer lastimado por el contenido del negocio jurídico cuya fecha se discute. Como será tercero en el caso del artículo 1.738, en tanto su derecho pueda ser lastimado por efecto de la revocación del mandato.

Esta pugna de intereses se traduce jurídicamente en una pugna de efectos que se concreta genéricamente en un punto: que se repunte vivo y existente el negocio, o no se repunte vivo. Si se repunte vivo, ha de surtir sus efectos universales, o respecto de todos, sin detenerse ante extraños, sin que surja, por lo tanto, la figura de tercero protegido.

Pero el negocio, puesto que partimos de una realidad, es necesariamente existente, vive, ha nacido.

Luego, en realidad, lo que se discute es que los efectos de un negocio vivo se detengan y no afecten a, quien en ellos no fué parte y presenta intereses contrarios, elevados a la categoría de derechos.

Lleva precisamente en sí la premisa de que el negocio vive y surte todos sus efectos entre las partes (que a su vez son universales), en cuanto ello sea compatible con los derechos del tercero. Estos derechos pueden ser tales que anulen e imposibiliten todos los efectos del negocio entre las partes; v. gr.: si siendo el negocio una venta efectuada en documento privado, cuya fecha no sea firme con arreglo al artículo 1.227, se anula totalmente en sus efectos, ante una segunda venta a tercero, mediante documento público.

Pero en otros casos, los derechos del tercero se opondrán únicamente a determinados efectos del negocio entre las partes; v. gr.: si a la venta en documento privado se opone una servidumbre constituída en documento público, por el vendedor, a favor del tercero. Subsistiendo la servidumbre, la venta habrá transmitido la propiedad al comprador, que podrá compeler al vendedor al cumplimiento de los requisitos formales.

En uno y otro caso no podrá afirmarse que el negocio no se ha realizado, que la compraventa ha carecido de existencia, pero sí que, por circunstancias especiales, han derivado sus efectos naturales entre las partes a efectos especiales; v. gr.: transmisión con sujeción a la servidumbre, devolución del precio, indemnización, etc., por ser desconocidos y detenidos aquéllos ante derechos contrarios de terceros.

Como un hallazgo inesperado, surge la conclusión siguiente: cuando decimos que un negocio no surte efectos respecto de terceros, afirmamos, en realidad, *que es entre las partes en quienes no surte el negocio el efecto jurídico deseado*, precisamente porque existe un tercero que lo impide, alegando otros intereses a los que aquel efecto natural perjudicaría.

Lo comprobamos fácilmente: en el artículo 316, es la emancipación la que no surte efecto para el emancipado; en el 1.738, la revocación del mandato es el negocio que no produce efecto entre las partes, en cuanto se opone al derecho del tercero; en el 1.865, es la prenda la que se detiene para las partes que pretendan fundarse en ella, y en el 405, la división de la cosa común aparece como no realizada entre las partes, al no poderla alegar, frente al tercero, y ha dejado de surtir, entre ellas, el efecto que de no existir éste produjera.

Multiplicaríamos los ejemplos, si no fuere innecesario.

La defensa de ese tercero tiene fines fundamentados en el derecho, sin los que sería absurda su figura: nace, algunas veces, de un derecho anterior; v. gr.: en el artículo 405; otras, de una previsión de engaño, como en el artículo 1.227; y las más, de una consideración de justicia ante la buena fe del tercero, que realiza un negocio ignorando la existencia anterior de un hecho o de otro negocio que no se ha hecho público, como en los ar-

tículos 316 y 1.738. Y siempre responde a una necesidad social, que justifica la anomalía jurídica que envuelve.

En un supuesto ordenamiento jurídico perfecto, los negocios surtirán siempre sus efectos universales y no existirán terceros. Es posible intentar acortar el radio de manifestación de éste; bastará, para ello, en el caso del artículo 405, exigir la intervención de todos los interesados en la cosa común, para su división, o negar existencia al negocio privado cuya fecha no consta en forma auténtica (artículo 1.227); o desconocer, entre las partes mismas, todo hecho y negocio jurídico que no se publique y que, por ser ignorado, pueda ocasionar perjuicio al tercero.

Es una manera indirecta y extraña de evitar el tercero protegido; desconocer el negocio, negarlo entre las partes, cuando de no hacerlo así pueda darse la posibilidad de que surja y necesite protección. Tanto puede ello significar un ordenamiento perfecto, genial, acabado, como una concepción rudimentaria y bárbara del derecho.

De todos modos, puede deducirse que, publicado el negocio (sea voluntaria o forzosamente), no hay razón para que exista el tercero protegido, cuando esa protección, que se traduce en desconocimiento de los efectos entre las partes, se funde en la falta de publicidad del negocio.

En un régimen jurídico inmobiliario en que se haya publicado el negocio, no existirán terceros protegidos; el negocio será universal en sus efectos.

Y se podrá afirmar que la publicación del negocio—inscripción—hará que el negocio surta sus efectos naturales entre las partes y entre los terceros. Obsérvese que aquí el término *terceros* se emplea en su acepción jurídica vulgar, equivalente a extraños, y que es, en puridad, la negación rotunda del tercero protegido examinado.

Hemos llegado, así, al tercero de García Goyena y al de los artículos 25 y 27 de la ley Hipotecaria.

Al estudiarlo antes, hemos exigido, para aceptarlo, que ese tercero hubiera a su vez inscrito su derecho, al paso que ahora llegamos hasta él sin exigirle ese requisito. Parece existir contradicción; sin embargo, no es así. Obsérvese que la inscripción la exigimos allí por razón de principios puramente hipotecarios, para

abarcas, por tal medio, campos que, excediendo de la publicación, entran en la publicidad; por aquéllos, la inscripción mostrará a todos el hecho de haberse efectuado un negocio, válido o inválido, puro o impuro, nadie alegará su desconocimiento, y tercero será el extraño, haya o no inscrito a su vez; mas en los campos de la publicidad, la inscripción, además, purificará el negocio de vicios anteriores, extinguirá acciones que le afecten y no consten, legitimará posesiones, etc., etc., respecto de los extraños o terceros vulgares, y ello exigirá, a su vez, en el juego hipotecario, que el tercero expresado inscriba por su parte el derecho, si quiere elevarse a la categoría de tercero hipotecario y gozar de los efectos de la publicidad registral.

Bien entendido que esta digresión la hacemos para evitar extrañezas, a título de curiosidad solamente, pues seguimos rechazando el término *tercero hipotecario*.

JOSÉ URIARTE BERASÁTEGUI,

Notario.

(Continuará.)

Servidumbres sobre fincas limítrofes con vías públicas

I

La relación de la propiedad privada con la pública constituye siempre un punto extremadamente delicado, si han de mantenerse de manera que queden a salvo los derechos de la Administración pública y los de los propietarios particulares, y se mantenga entre unos y otros perfecta armonía.

El derecho de propiedad, fundado en las doctrinas y leyes del derecho justiniano, reconoce plena facultad al particular para no ser despojado de su propiedad sin la correspondiente indemnización. La voluntad privada prevalecerá en absoluto sobre toda conveniencia pública, y únicamente cuando concurrían los requisitos de utilidad debidamente justificados y se indemnizaba previamente al propietario, podía la Administración incautarse de fincas determinadas pertenecientes a aquél. Este es el criterio que domina en la Constitución individualista española de 1876; así lo establece el artículo 10 de la misma; y así lo declara el artículo 349 del Código civil, que dispone el amparo de los Tribunales, si no se cumplen los mencionados requisitos, a favor del propietario despojado. E igualmente el artículo 4.º de la ley de Expropiación forzosa. Pero este concepto de dominio absoluto de propiedad y esa expropiación forzosa limitada a obras de utilidad pública ha variado profundamente en los tiempos modernos.

A los conceptos puramente individualistas de la declaración de los Derechos del Hombre de la Constitución francesa de 14 de Septiembre de 1791 o a la de la República de 1793, según las cuales

la propiedad es el derecho de gozar a su voluntad de los bienes y rentas y de los frutos de su trabajo e industria, preceptos inspirados en el concepto natural de propiedad inherente al hombre y del que no puede ser despojado, se sustituyen, en las Constituciones de la postguerra, criterios completamente opuestos.

Se asigna a la propiedad una función social que antes se desconocía y se legisla, en armonía con tal criterio, siguiendo, de una parte, principios socialistas, y, de otra parte, enseñanzas del Sumo Pontífice León XIII, en su encíclica *Rerum novarum*, principalmente.

La Constitución de Méjico de 5 de Febrero de 1917 declara, en su artículo 27, que la propiedad de las tierras y de las aguas comprendidas en el territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitirla a los particulares. La expropiación se hace por utilidad pública, mediante indemnización: *pero la Nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público*, así como regular los aprovechamientos de los elementos naturales susceptibles de apropiación para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar su conservación.

La Constitución rusa de los Soviets de 10 de Julio de 1918 declara, en su artículo 3.º, suprimida la propiedad privada para abolir definitivamente la división de la sociedad en clases, aplastar a todos los explotadores y realizar la organización socialista de la sociedad; y al efecto suprime la propiedad privada a fin de socializar la tierra, que es de propiedad nacional y será entregada a los trabajadores sin ninguna indemnización; los bosques, el subsuelo, las aguas, todo el ganado, todo el material, se declara propiedad nacional. Este es el ejemplo típico y radical de una Constitución revolucionaria socialista dictatorial, y demuestra que el socialismo expropia y no indemniza.

La Constitución alemana de 14 de Agosto de 1920, aunque garantiza la propiedad privada y determina que la expropiación se hace por utilidad pública mediante indemnización, añade: «A menos que la Ley disponga otra cosa, la utilización del suelo será vigilada por el Estado en forma que impida el abuso y se extienda a proporcionar a todo alemán una morada sana y un patrimonio

económico en relación con las necesidades de las familias de prole numerosa. El cultivo de la tierra es un deber del propietario para con la comunidad, y el incremento del valor de aquélla, sin que medie trabajo o capital, cede a favor de la comunidad.»

Al impulso de estas Constituciones se engendraron nuevas ideas, y lo mismo en Checoslovaquia (29 de Febrero de 1920) que en Yugoslavia (28 de Junio de 1921), que en Perú y Chile, Italia, Bulgaria y Rumania, se transforma profundamente el concepto y alcance de la propiedad, aplicándose la utilización de la propiedad privada por el Poder público, que algo impropriamente se sigue llamando expropiación (pues claro es que ésta exige el pago del valor total, y no siempre se abona éste), con una extensión, con unos fines y sobre todo con unos fundamentos desconocidos anteriormente.

Y se llega a la conclusión de que el Estado en esos y otros países está revestido de facultades para imponer limitaciones al derecho de propiedad particular en beneficio del bien general, o de lo que así se concibe, al menos, aplicando el principio de expropiación e indemnización, salvo en Rusia, y excepcionalmente en Alemania, «cuando lo acuerda una ley del Reich para consecución de fines generales, no ya para una concreta, sino para conseguir una verdadera transformación social por motivos de conveniencia general».

En España tenemos ejemplos típicos legislativos, cuales son la ley de Subsistencias de 11 de Noviembre de 1917, la de protección a los bosques de 24 de Julio de 1918; por la primera se autorizó al Estado para incautarse de las primeras materias y sustancias alimenticias y de la flota mercante para necesidades sociales; por la segunda se limitan los aprovechamientos de montes de propiedad privada, no por utilidad estatal, sino para evitar que con la corta en bloque se perjudicara la economía nacional; con esa ley (hoy derogada) se infería, es cierto, una lesión al derecho privado, entendido de un modo absoluto, pero se ejercía un acto de tutela social en pro del bien común análogo al que se realiza cuando un Juez declara la prodigalidad de un individuo que dilapida sus bienes.

II

La propiedad privada se transforma, pues, en relación con la pública; surgen nuevas modalidades. Y, sin llegar a la expropiación, aparecen modos de utilizar aquélla por el procomún o de limitaciones que se imponen a la propiedad privada en provecho de la sociedad. Y en íntima conexión con ello se discute si las servidumbres públicas, limitaciones de la propiedad privada por necesidades generales, constituyen un derecho real análogo al que en Derecho civil se conoce con el nombre de servidumbre, o son una forma especial de estar organizadas aquéllas.

La cuestión que se plantea, una de las más debatidas de derecho administrativo, se reduce a decidir el carácter que tengan las servidumbres de carácter público que gravitan sobre los terrenos limítrofes de las carreteras o caminos, o, en otros términos, si el dueño de estos terrenos puede construir libremente en toda la extensión de los mismos o está obligado a dejar sin edificar una zona (aun conservando su dominio) en pro de la carretera o del camino de que se trata.

El artículo 348 del Código civil define la propiedad como el derecho de *gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes*; y por tanto, aun cuando el 349 del mismo declara, en armonía con el 10 de la Constitución de 1876, que nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública y previa siempre la correspondiente indemnización, vemos que el mismo Código civil establece limitaciones al derecho de la propiedad, creando y regulando los artículos 549 y siguientes las servidumbres legales por razón de interés público y aun por interés particular, los cuales se rigen, según el artículo 541, por lo que se dispone en dichos artículos, *sin perjuicio de lo que dispongan las ordenanzas generales o locales sobre policía urbana y rural*.

Entre esos artículos se halla precisamente el artículo 585, según el cual, «cuando por cualquier título se hubiese adquirido derecho a tener vistas directas sobre la propiedad colindante, no puede edificarse a más de tres metros de distancia desde la línea o arista exterior en las vistas rectas», ese derecho de soportar vistas del

vecino no es inherente sólo a los predios particulares: la Administración pública puede ejercerlo respecto de los bienes de dominio público.

Bianchi, Posada y Gascón y Marín califican como impropia la denominación de servidumbres públicas, puesto que cuando se trata de éstas, más bien que de un gravamen sobre fondo aparece ser un modo natural de la propiedad en relación al orden social.

En su virtud, se presenta otro punto a discutir, a saber: si siendo las servidumbres públicas régimen normal de la propiedad o modo natural de presentarse ésta, da lugar o no a indemnización.

El autor de Derecho administrativo, Batbie, opina que no le dan ese derecho porque, establecidas por la Ley, entran en ese régimen normal; reconocía, sin embargo, que en algunos casos podía existir derecho a indemnización.

Gascón y Marín dice que no es posible sentar una regla absoluta para todas las servidumbres, no dándose tal derecho cuando las limitaciones sean modos naturales de aprovechar las cosas; pero cuando se prive al dueño de derechos inherentes a la propiedad que la Ley ampara o cuando se altere el normal disfrute de la propiedad, debe recurrirse a la indemnización.

Aplicando esta teoría, que nos parece exacta, al caso debatido, en relación con el artículo 585 del Código civil tendremos que la servidumbre pública que grava o afecta a la finca limítrofe en relación a la carretera es un modo natural de ser explotada esa finca en relación al camino público, sobre el cual se le reconoce derecho de vistas, pero a tres metros de distancia; es un derecho limitado por la naturaleza propia de la finca. Y no puede ser más justo, pues si la finca particular se beneficia con la construcción de la carretera y con la revalorización del terreno que ello supone, justo es que sufra ese pequeño gravamen, mínima compensación de los beneficios que recibe gratuitamente a costa de la carretera construída por el Estado.

Es una limitación análoga a la que existe en los edificios urbanos en que, según las ordenanzas municipales, no se permite elevar más que un número de pisos; o en que el último ha de estar remetido con relación a los inferiores en toda la primera crujía; o en que se obliga a dejar una faja de jardín alrede-

dor de toda la casa ; o en que es preciso dejar una terraza o jardín delante de ésta ; o en que se obliga a que queden patios sin edificar de determinada anchura, sin que ello implique expropiación forzosa por el Ayuntamiento ni pago a éste de los derechos de que se priva al propietario ; son modalidades inherentes a la propiedad urbana debidas al deseo de ornato, o salubridad, o higiene de la población, que se compensan con los beneficios que las fincas reciben por los servicios generales municipales, sin necesidad de ninguna indemnización especial.

Lo mismo ocurre en los ferrocarriles, en que, según el artículo tercero de la ley de Policía de 23 de Noviembre de 1877, en que se dice son aplicables las servidumbres impuestas a las heredades limítrofes para la conservación de todas clases relativas a las carreteras (artículo 1.º, números 2 y 3), determinándose de un modo especial «que en una zona de tres metros sólo se podrá construir muros de cerca, pero no aberturas o salidas sobre el camino ; esa prohibición no es extensiva a las construcciones anteriores a la Ley, que pueden ser reparadas, pero no reedificadas ; pues si fuere necesario hacer su demolición o modificación de fábrica, se procederá conforme a lo que dispone el artículo 11 de la Ley aplicada, según el cual, si hay derechos anteriores a la construcción del ferrocarril o la ley, que según ésta no puede mantenerse, se procederá a su expropiación». Este precepto es de la más alta importancia, porque revela su redacción que si los derechos *son posteriores a la ley* o la construcción del ferrocarril, no hay derecho a indemnización si demolida una casa no se puede reconstruir en su línea anterior ; además que la ley de Ferrocarriles aplica los preceptos de servidumbre de carreteras, luego lógicamente también deben aplicarse a la inversa.

Concretamente en cuanto a carreteras, el Reglamento de 29 de Octubre de 1920 establece determinadas prohibiciones de construcción, o de plantaciones, o de arrancar plantas, coartando el derecho de propiedad particular en los artículos 35 y siguientes, sin que a la efectividad de las mismas se disponga haya de seguirse indemnización alguna ; son, pues, limitaciones inherentes a la vecindad de las carreteras, en las cuales han de prevalecer, a tenor del artículo 348 del Código civil, estos preceptos especiales sobre el general de extensión indefinida del de la propiedad, y no

autorizado ese derecho de indemnización en el precepto especial (el cual sólo determina la modalidad peculiar de prohibición de edificar sin permiso administrativo), claro es que no se puede intentar edificar libremente ni cobrar derecho alguno. Lejos de darse derecho a indemnizaciones, se establecen sanciones por las transgresiones cometidas; la sanción es lo contrario de la indemnización. No determina de un modo concreto ese Reglamento la distancia de tres metros como mínimo para edificar, sino las de 25, 40 y 50 metros, pero esto es para casos especiales; por lo cual es de perfecta aplicación el artículo 585 del Código civil, que —en armonía con la ley de Ferrocarriles— señala la faja de tres metros como límite de una construcción respecto de la inmediata, sin que ello dé derecho a indemnización; este precepto, establecido en la Ley, no puede rechazarse. No creemos sean óbice las condiciones que señala el artículo 11 de la ley de Ferrocarriles, ya que no consta que la construcción de la casa sea anterior a la construcción de la carretera.

Según el número 2.º de la Real orden de 3 de Febrero de 1871, los edificios que se reparen inmediatos a la carretera están sujetos al Reglamento de Policía y Conservación de carreteras vigente citado de 1920.

A nuestro juicio, pues, estas llamadas servidumbres públicas no lo son, en realidad; constituyen, por el contrario, una forma típica de regularse la propiedad en razón a los derechos de vecindad, de que habla el profesor Ferrara, en ellas, y sin percibir precio por la prohibición de edificar, halla el propietario sobrada compensación por los beneficios que la obra pública le proporciona, valorando su finca en mucho más de lo que antes de ser ejecutada ésta le correspondía y dándole ventajas que no tenía.

GABRIEL MAÑUECO,

Abogado del Estado.

Reglamento hipotecario

Un intento de su reforma

El ilustre ex Director general de los Registros, don Camilo Avila y Fernández Henestrosa, una de las personalidades más prestigiosas y capacitadas que han ocupado aquel cargo, llevó al desempeño del mismo el fecundo dinamismo que caracteriza todas sus actividades. Su sólida preparación técnica, cimentada en el constante estudio, y su certera percepción de la realidad, adquirida por una consciente y dilatada práctica profesional, le llevaron a procurar, en cuanto le fuera posible, ciertas reformas legislativas imperiosamente exigidas por la perfección de las instituciones dependientes del expresado Centro directivo y clamorosamente demandadas, en ventaja del servicio público, por los funcionarios a quienes están cometidas las respectivas funciones. En lograrlo puso el señor Avila tenaz empeño, si bien el resultado no correspondió a sus propósitos porque la inestabilidad política, de una parte, y de otra la inercia ministerial, impidieron totalmente la realización del proyecto.

Una de las reformas aludidas fué la del Reglamento Hipotecario. Para su preparación se nos confirió a los que entonces éramos vocales de la Junta Central de la Asociación de Registradores de la Propiedad, y que firmamos las presentes cuartillas, el honroso encargo de redactar un anteproyecto de revisión de dicho Reglamento, y con la valiosa, aunque frecuentemente interrumpida, colaboración de nuestro compañero de carrera señor Benayas, y con las forzadas interrupciones que nos imponía el desempeño de los respectivos Registros, cumplimos la misión que se nos había encomendado con la confección del referido antepro-

yecto, el que, por las indicadas razones de inestabilidad y de inercia, no llegó a ser objeto del cuidadoso estudio que, previos los asesoramientos indispensables, había de dedicarle el Director general antes de elevarlo a la aprobación del Ministro.

* * *

Coincidentes con el deseo de quien nos confirió el encargo, propusimos los revisores del Reglamento eliminar toda innovación que supusiera contravención o mera desviación de la Ley. De ahí que, en más de una ocasión, la posibilidad de desbordar o contradecir la norma legal nos impuso la necesidad de excluir de la ponencia importantísimas reformas que considerábamos trascendentales para el mejoramiento de la institución del Registro de la Propiedad inmueble.

No obstante esta limitación, las modificaciones propuestas implicaban la variación sustancial, o sólo de accidente, de 160 artículos del Reglamento (1), por lo que expondremos una relación sintética de algunos de ellos, prescindiendo, al hacerlo, para no dar excesiva extensión a este trabajo, de los motivos que inspiraron la reforma.

* * *

Aunque ello altere el orden correlativo del articulado, hemos de anticipar—por exigirlo la más fácil comprensión de algunos preceptos—que en el anteproyecto a que nos referimos se transformaba la actual Asociación de Registradores de la Propiedad en un órgano de carácter oficial que se denominaría *Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad*, integrado por todos los funcio-

(1) Son los siguientes: 2, 3, 4, 7, 8, 12, 14, 16, 18, 20, 44, 54, 57, 59, 60, 61, 63, 70, 71, 73, 76, 78, 80 al 87, 92, 93, 99, 100, 102, 106, 117, 122 al 131, 133, 141, 143, 145, 148, 151, 162, 164, 166, 172, 180, 181, 187, 189, 199, 201, 204, 207, 214, 215, 225, 227, 231, 234, 239, 245 al 247, 249, 253, 255, 256, 258, 259, 263, 264, 267, 268, 274, 276 al 281, 283, 284, 289, 290, 298, 306 al 308, 310, 313 al 315, 327, 329, 331, 333, 340, 352, 353, 365, 366, 370, 371, 373, 380 al 386, 389 al 391, 394, 395, 397, 398, 403, 405, 411, 414, 419, 422, 426 al 429, 434, 435, 439, 444, 449, 450, 454, 457, 460, 466 al 471, 473, 476, 478, 479, 487, 504, 505, 508 y 514.

narios de esta clase que en cualquier tiempo figurasen en el escalafón del Cuerpo, siendo obligatoria la colegiación y teniendo por fines: a) Proponer al Ministro del ramo, por conducto de la Dirección general, las reformas legales conducentes al mejor y mayor desenvolvimiento de la institución del Registro, del crédito territorial y del régimen jurídico de la propiedad, etc., mediante el estudio de las cuestiones sociales y económicas que les afecten. b) Procurar la unificación de prácticas y criterios en todas las Oficinas de Registro. c) Auxiliar a la Dirección general de la Inspección de los Registros. d) Fomentar los lazos de compañerismo y unión entre los colegiados. e) Constituirse en Tribunal arbitral para resolver las cuestiones surgidas entre los colegiados con motivo del servicio. f) Subvencionar los Registros incongruos. g) Cumplir funciones de mutualidad benéfica. h) Prestar los informes que por el Gobierno le fueren pedidos. i) Proponer a la Dirección el cuadro de interinidades de Registros. j) Constituir Tribunales de Honor para juzgar a los colegiados. Como recursos del Colegio se fijaban: a) Las cuotas fijas de los colegiados. b) Los ingresos que produjeran las interinidades de Registros. c) Una participación de las utilidades que por todos los conceptos devengasen los Registradores de la Propiedad. d) Los ingresos correspondientes a un sello que se adheriría a todos los documentos presentados en los Registros, con determinadas excepciones.

La actual Junta Central de la Asociación de Registradores habría de redactar en el plazo que se le señalaba los Estatutos de este Colegio, los cuales serían sometidos a la aprobación del Ministro, debiendo comenzar a funcionar íntegramente el nuevo organismo el día 1 de Enero de 1932.

* * *

Además de las modificaciones de mero detalle que se hicieron indispensables, de las variaciones de redacción, encaminadas, unas, a hacer efectiva la intervención, con el carácter oficial que se le reconocía, del *Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad*; otras, a incorporar al Reglamento algunas normas esparcidas en diferentes disposiciones legales, y conducentes las de-

más a investir de una técnica más rigurosa determinados preceptos, se realizaron algunas innovaciones que los comisionados creímos conveniente introducir para mejoramiento de la función.

No hemos de extender esta noticia a la especificación de las variaciones hechas en todos los artículos, pues, en otro caso, daríamos demasiada amplitud a la referencia. Nos limitaremos a exponer, como ya hemos indicado, con la posible concisión, algunas de las innovaciones propuestas, siguiendo, al hacerlo, el orden numérico del articulado.

* * *

Por el artículo 4.º se reconocía a los Registradores de la Propiedad, sólo a los efectos de la regla 1.ª del artículo 303 de la ley Hipotecaria, la categoría personal que, según lo establecido en el párrafo primero del mismo precepto reglamentario—redactado conforme al Real decreto de 29 de Diciembre de 1930—, les correspondiese por el lugar que ocuparen en el escalafón y aun cuando los Registros que desempeñaren fueren de clase inferior a la que por este reconocimiento resultase.

En el artículo 18 se declaraba expresamente inscribible el derecho de opción a adquirir durante plazo determinado el dominio sobre inmuebles y derechos reales.

El número primero del artículo 57 quedaba redactado así: «Las propiedades rústicas conocidas con los nombres de cortijos, haciendas, dehesas, torres, alquerías, granjas, caseríos, etc., etc., comprendidas bajo unos linderos generales, aun cuando dentro de su perímetro hubiere algunas tierras pertenecientes a distintos dueños, siempre que tengan un nombre determinado que las distinga de otras análogas, ya formen un cuerpo de bienes dependientes o unidos con uno o más edificios, ya estén constituidas por una o varias piezas de terreno, con arbolado o sin él, aunque no linden entre sí ni con el edificio, y con tal de que, en este caso, haya unidad orgánica de explotación y se trate de un edificio de importancia, situado fuera de poblado, al cual estén subordinadas las fincas o construcciones, y cuyo valor represente, a lo menos, la décima parte del total de la finca resultante de la agrupación.»

Se excluía de la incompatibilidad establecida por el artículo So la expedición de certificaciones y la práctica de los asientos que procediere extender. La calificación, en caso de incompatibilidad, correspondería al representante del Ministerio fiscal, si fuere Letrado, o a un Abogado del partido, que designaría el Juez delegado, debiendo el calificador anotar la que el documento respectivo le mereciere, al margen del asiento de presentación.

Por los artículos 81 al 85 se dan facilidades para subsanar los defectos calificados, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación; se declara suspendido éste cuando fuere el documento retirado para liquidar el impuesto de derechos reales, siempre que se cumplan determinados requisitos; se preceptúa que las notas de suspensión o de denegación expresen los defectos calificados, los fundamentos legales que los motiven y la resolución que se adopte, y se dispone que tales notas sean notificadas al presentante, si lo pidiere, entendiéndose que la manifestación de disconformidad del notificado se estimaría como interposición del recurso a los efectos de la prórroga del asiento de presentación, debiendo ser formalizado el recurso, en tal supuesto, dentro de los quince días siguientes.

Al artículo 87 se añadía un cuarto caso: el relativo a «las adquisiciones que consten en documento fehaciente de fecha anterior a 1 de Enero de 1922, si las partes lo elevan a documento público». Y en el segundo párrafo del mismo artículo se prescindía de la formalidad relativa a la publicación de edictos en el *Boletín Oficial*.

Por el artículo 102 se hacía extensivo el derecho a la anotación preventiva de demanda al caso de que ésta constituyese un trámite previo y obligado para ejercitar una acción real sobre bienes inmuebles o derechos reales.

En el artículo 117 se procura garantizar los derechos de los acreedores a que se refiere el artículo 45 de la Ley, tanto en el supuesto de que el adjudicatario no hubiere inscrito su título de adjudicación como en el de que enajenase o gravase los bienes adjudicados durante el plazo concedido para obtener la anotación, y antes de haberse practicado ésta.

Los artículos 122 al 131 regulan la tramitación del recurso gu-

bernativo contra la calificación del Registrador. Según ellos, esta clase de recurso habrá de entablarse dentro de los quince días siguientes al de la notificación (si se hubiere practicado), de la nota consignada en el título, o, en otro caso, en el plazo de dos meses siguientes a la fecha de dicha nota. El recurso se interpondrá ante el Registrador, acompañando los documentos calificados, y no otros que no hubieren sido examinados por él, pudiendo sólo discutirse las cuestiones que directa o indirectamente se relacionen con la calificación. El Registrador resolverá, dentro de los quince días siguientes al de la presentación del escrito, reformando en todo o en parte la nota calificadora o manteniendo la calificación; notificará el acuerdo al recurrente, y si la resolución fuere adversa, remitirá el expediente a la Dirección dentro de los cinco días siguientes. Los acuerdos decidirán todas las cuestiones planteadas, incluso en el caso de que por ellos se estimase falta de personalidad en el recurrente. El Centro Directivo, previo informe del Registrador que hubiere calificado el título objeto del recurso, resolverá, también totalmente, en el plazo de un mes siguiente a la fecha de unión al expediente del último documento o informe. Se faculta a los recurrentes para desistir, en cualquier tiempo, del recurso que hubieren interpuesto.

Se disponía en el artículo 133 que la copia o minuta a que se refieren los artículos 67 y 125 de la Ley, cuando en el título a que se refieran comprenda más de dos fincas, solamente contenga el asiento extenso y uno de los concisos, limitándose para los demás a la descripción del inmueble y a la relación de cargas.

Al encasillado del libro que expresa el artículo 148 se agrega un apartado de *Observaciones*, en el que se harán constar la caducidad y cancelación de las anotaciones, cuando procedan.

En el artículo 151 se conservan las cinco reglas primeras y se amplía con las siguientes: «6.ª La inscripción de bienes sujetos a condiciones resolutorias y las de constitución de derechos reales impuestos sobre los mismos, podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de resolución, presentando el documento que acredite haberse resuelto la enajenación o constitución, y que se han consignado en la Caja de Depósitos las cantidades que, en su caso, hayan de ser devueltas. 7.ª Las inscripciones de enajenación o gravamen de bie-

nes sujetos a acciones rescisorias o de nulidad se cancelarán cuando por resolución judicial firme se declare rescindido o anulado el acto o contrato inscrito, siendo suficiente para ello presentar el testimonio de dicha resolución. 8.^a Las inscripciones de actos y contratos otorgados, después de anotada la demanda de propiedad, serán canceladas cuando la anotación se convierta en inscripción definitiva. 9.^a Las inscripciones de arrendamientos podrán cancelarse a instancia del arrendador, cuando hubiere vencido el plazo estipulado y su prórroga por la tácita reconducción, salvo lo dispuesto para las prórrogas forzosas por leyes o disposiciones especiales.»

La tramitación del procedimiento ejecutivo extrajudicial para hacer efectiva la acción hipotecaria fué objeto de importantes modificaciones, puesto que, salvo lo prevenido por el artículo 1.255 del Código civil, se ordenaba conforme a las reglas:

«1.^a El requerimiento de pago que debe hacerse al deudor y, en su caso, al dueño del inmueble, se practicará notarialmente.

Presentada en el Registro la copia del acta de requerimiento, se extenderá nota al margen de las inscripciones hipotecarias, haciendo constar la incoación del procedimiento, con la advertencia de que el mismo no se entenderá con los que posteriormente inscriban o anoten algún derecho. Caso de existir algún inscribente o anotante con posterioridad a la hipoteca, se denegará la extensión de la nota, y, como consecuencia, no podrá continuarse el procedimiento.

2.^a La subasta se anunciará en los lugares acostumbrados de la localidad en que haya de celebrarse, en la de situación de los inmuebles y en el *Boletín Oficial* de la o de las provincias respectivas, con quince días de antelación, por lo menos, al de su celebración, y debiendo mediar, como mínimo, veinte entre ésta y la fecha de la última diligencia de requerimiento a que se refiere la regla anterior.

3.^a Si la subasta quedare desierta, podrá anunciarse una segunda, con las mismas formalidades y plazo que la primera. En ambas el tipo para tomar parte en ellas será el que se fije de común acuerdo en la escritura de constitución. Si también esta segunda subasta quedare desierta, podrá adjudicarse el inmueble el acreedor, quien dará carta de pago del crédito asegurado, y dejará la

diferencia entre la cantidad exigible y el tipo fijado en poder del Notario autorizante, para que éste la entregue a quien corresponda.

4.^a En el caso de haber postor en alguna subasta, el precio del remate se destinará al pago del crédito hipotecario ejecutado, y del sobrante se hará lo que expresa la regla precedente.

Siempre que varias personas reclamasen al Notario la entrega de la cantidad que obre en su poder, como resultado del procedimiento, dicho funcionario la consignará judicialmente, a los efectos procedentes.

5.^a Celebrado el remate o adjudicada la finca al acreedor, si no accediere el deudor o dueño a otorgar la correspondiente escritura, será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad la escritura en que se hagan constar los trámites observados, con indicación de los lugares y fechas en que se fijaron los anuncios y la del *Boletín Oficial* en que aparecieron, la celebración de la subasta o subastas, su resultado y el consentimiento del mandatario que se hubiere nombrado, en la escritura de constitución de hipoteca, para realizar la venta o adjudicación.

El acreedor no podrá ser mandatario para estos efectos.»

Al artículo 204 se agregaron las reglas siguientes: «4.^a Las demás personas no comprendidas en el párrafo anterior que hayan sido postores por tres veces en una subasta con quiebra del rematante no podrán tomar parte en posteriores subastas.

5.^a La quiebra de tres posturas sucesivas en la primera o segunda subasta da derecho al acreedor para instar la celebración de la siguiente.

6.^a La tasación de la finca que, con arreglo al párrafo primero del artículo 130 de la ley Hipotecaria, han de hacer los interesados en la escritura de constitución de hipoteca, expresará necesariamente el valor en que se tase, con exclusión de toda clase de cargas o gravámenes, y, caso de existir éstos, se señalará el importe del valor de los mismos.

7.^a El tiempo por el cual el actor podrá disfrutar de la posesión interina de la finca no podrá exceder de dos años.

8.^a Cuando el procedimiento tenga por objeto hacer efectiva la acción hipotecaria nacida de títulos, tanto nominativos como al portador, no será necesario acompañar la copia de la escritura de cons-

titución de hipoteca, siempre que la cuantía de la reclamación no exceda de la décima parte del valor total nominal de los títulos emitidos.»

Al artículo 407 se agregó un párrafo preceptuando que la consignación en los títulos de las particularidades a que se refiere el último actual del mismo artículo, se hiciera por el Registrador mercantil respectivo, y, en su defecto, por el de la Propiedad, y si intervinieran varios de éstos, por el que practicare la última inscripción.

Por el artículo 239 se autorizaba a los Registradores para disponer por sí mismos, dando después cuenta a la Dirección, la encuadernación de los libros del Registro, la que se llevaría a efecto bajo la inspección personal de dicho funcionario, y dentro del mismo local de la oficina.

Disponíase en el artículo 245 que se llevaran al libro de Incapitados los asientos relativos a las resoluciones judiciales a que se refieren el número 4.º del artículo 2.º de la Ley y el artículo 19 de este Reglamento y las anotaciones expresadas en el número 5.º, artículo 42, de aquélla, y en el artículo 105 de éste. A la estructura de este libro se añadía una casilla especial, destinada a hacer constar en ella las cancelaciones de los asientos que contuviera, **cuando** procedieren.

El artículo 253 disponía que, además de los libros de índices, se llevarían éstos por fichas.

En el artículo 259 se disponía que los libros y cuadernos auxiliares fueran unos preceptivos y otros potestativos. Pertenecerían a los primeros: el *Libro indicador de certificaciones*, en el que se anotarán cuáles sean los asientos certificados literalmente, y se consignará un breve extracto de las certificaciones en relación, expresando, en uno y otro caso, el nombre de la persona, Tribunal o funcionario, a instancia de quien se haya expedido la certificación y la fecha de ésta; el *Cuaderno indicador* de documentos presentados y retirados antes de su despacho, en el que, con referencia al asiento de presentación respectivo, se describirán las fincas contenidas en el documento retirado, la naturaleza del acto o contrato y, si éste fuere de constitución de gravamen, la responsabilidad que sobre

cada una de las fincas se impusiere. Los demás libros y cuadernos serán de carácter potestativo.

Por disposición del artículo 263, los documentos que tengan matriz, los mandamientos administrativos y las cartas de pago del impuesto de derechos reales existentes en los legajos del Registro de la Propiedad serían destruidos por los Registradores, cuando, después del archivo de unos y otras, hubieren transcurrido más de quince años. Los mandamientos judiciales archivados en los legajos correspondientes a las mismas oficinas, serían devueltos, una vez transcurrido dicho plazo, a los Jueces o Tribunales de su respectiva procedencia, con un índice duplicado, uno de cuyos ejemplares sería devuelto con la diligencia de haberse recibido los documentos que en él consten, para que dichos Jueces o Tribunales destruyan los mandamientos que se les remitan, si ya estuviere unido el correspondiente duplicado a las actuaciones de origen, o, en otro caso, disponga la unión a las mismas actuaciones del ejemplar que se las remite. Los demás documentos archivados en el Registro de la Propiedad, pasados los quince años siguientes al de su archivo, podrían ser trasladados, previo conocimiento del Centro Directivo, a los Archivos municipales o provinciales, para su conservación y custodia en los mismos, quedando en el Registro un índice, firmado por el Jefe municipal o provincial correspondiente, de los documentos trasladados.

Preceptuaba el artículo 264 que en cada Registro hubiese un *Inventario*, formado por el Registrador, en el que, minuciosamente, y en dos secciones distintas, se relacionaran: 1.º Los libros y legajos existentes, con exclusión de los que pertenezcan al Registro Mercantil y a la Oficina liquidadora del impuesto de derechos reales. 2.º Los muebles y enseres necesarios para el servicio y para la seguridad de los libros conservados en la oficina. Todo Registrador se haría cargo por la toma de posesión de lo que de dicho *Inventario* resultare, firmándolo en el acto de la entrega. A principio de cada año se adicionaría el *Inventario* y se remitiría al Colegio Nacional de Registradores una copia autorizada de la sección segunda o de mobiliario.

Por el artículo 327 se reconoce la independencia como Cuerpo

diferente de los demás que existan en el Ministerio de la Dirección general de los Registros y del Notariado.

El artículo 329 regula la provisión interina de las plazas vacantes de Auxiliares de la misma Dirección, otorgando preferencia a los Registradores y Notarios excedentes que lo soliciten, y, en defecto de ellos, a los que estuvieren en servicio activo, que desempeñarán el cargo en comisión o en calidad de sustituidos, respectivamente.

Se proponía en el artículo 331 que las vacantes de Auxiliares técnicos de la Dirección de Registros se proveyeran por concurso-oposición entre Registradores y Notarios con más de cinco años en el ejercicio del cargo, reservándose la mitad de las vacantes para cada una de dichas carreras.

Conforme al artículo 333, el Tribunal para juzgar del expresado concurso-oposición estaría formado: por el Director general de los Registros, como Presidente; como vocales, por el Subdirector, por los señores Decanos de los Colegios de Registradores y Notarial de Madrid, por un Registrador y por un Notario que llevasen más de diez años de antigüedad en sus respectivos escalafones; y, en calidad de Secretario, por un Oficial del Centro Directivo.

Se agregaban al artículo 352 unos párrafos reguladores de la facultad inspectiva del Colegio Nacional de Registradores, reservando la resolución al Centro Directivo.

En el artículo 370 se estableció la obligación de anotar en las solicitudes de certificaciones el día y hora de su presentación, circunstancias que, conforme al 371, se harían constar también con referencia a la expedición de las certificaciones.

Los artículos 380 al 386 estaban dedicados a la provisión interina de los Registros de la Propiedad. De las reglas en ellos contenidas son las siguientes las que representan mayor innovación: En ningún caso ni por ningún concepto podrán encargarse de aquellas oficinas los Jueces de primera instancia ni los municipales. Los Registros de la Propiedad vacantes serán desempeñados interinamente por alguno de los Registradores comarcanos, que designará la Dirección, según el cuadro de interinidades formado por el Colegio y aprobado por ella, sin distinción de categorías. Estos interinos sólo tendrán derecho a la participación que en los honorarios

devengados durante la interinidad fijaren los Estatutos del Colegio Nacional de Registradores, al cual compete decidir, sin apelación, las cuestiones que surjan entre los colegiados respecto al percibo de honorarios, habiendo de conocer el Centro directivo, también inapelablemente, de las que, sobre la misma materia, se suscitaren entre el Colegio y los Registradores.

Por el artículo 411 se disponía que cuando en un mismo concurso ingresaren en el Cuerpo de Registradores varios Aspirantes no perderían, al efecto de su colocación en el escalafón, la preferencia obtenida en la oposición, siempre que se posesionaren dentro del plazo legal.

El artículo 414 prevé el caso de que algún Registrador no se posesione, sin causa justificada, del Registro para el que hubiere sido nombrado, dentro de los plazos señalados, para disponer que, en tal caso, si el nombrado procede inmediatamente del Cuerpo de Aspirantes, se considerará que renuncia a la carrera, y si ya hubiere desempeñado algún Registro, será declarado en situación de excedencia voluntaria.

El Tribunal de oposiciones al Cuerpo de Aspirantes se constituiría, conforme al artículo 419, por el Director general de los Registros y del Notariado, como Presidente; por el Decano del Colegio de Registradores, un Notario con diez años de antigüedad en la carrera, tres Registradores de la Propiedad—dos de ellos con Oficina liquidadora del impuesto de derechos reales—que llevaren más de diez años de servicios efectivos, como Vocales; y un Oficial de la Dirección general de los Registros, que ejercería las funciones de Secretario.

Por el artículo 426 se reconocía a los Registradores de la Propiedad en el desempeño de su cargo el carácter de autoridad.

Dedicados los artículos 427 al 429 a la situación de excedencia de los Registradores, disponían: que su concesión es un derecho de tales funcionarios, y no una facultad discrecional del Poder; que el reingreso de excedentes podría hacerse fuera de turno, en cuyo caso el solicitante sería nombrado para la primera vacante de su categoría y de análogos honorarios que se produjere a los dos meses de presentada la instancia, o por concurso; que los Registradores que fueren nombrados Ministros de la Corona o cualquier

cargo que tuviere categoría de Jefe superior de Administración Civil, desempeñarían el que obtuviéren en comisión de servicio sin percibir el sueldo que tuvieran asignado los cargos de sus nombramientos, a no ser que optasen por quedar en situación de excedencia, en cuyo caso les sería concedida por todo el tiempo que desempeñaren el cargo para el que hubieren sido nombrados; que los Registradores elegidos Senadores o Diputados a Cortes, serían declarados excedentes en cuanto a las funciones activas, reservándoseles sus plazas, si lo solicitaren, para cuando cesaran en la representación parlamentaria, y con derecho a las dos terceras partes de los honorarios del Registro, que sería desempeñado por un interino, quedando a salvo la facultad de la Cámara respectiva para declarar la compatibilidad del Registrador con representación parlamentaria; que los Registradores elegidos Diputados provinciales o Concejales quedarían excedentes por el tiempo de su representación, pudiendo después volver al servicio activo en la forma ordinaria; que para la computación de honorarios, en todos los casos de excedencia, se tendría en cuenta el promedio de los totales que en los Registros computados se hubieren tenido como base para la última clasificación.

El artículo 454 se adiciona con la declaración de que el Registrador trasladado en virtud de expediente de corrección disciplinaria no podrá volver a desempeñar el mismo Registro durante los diez años siguientes.

Disponía el artículo 466 que, en caso de suspensión de algún Registrador por los motivos cuarto y quinto del artículo 465, sería designado interino el Registrador a quien correspondiera serlo conforme al cuadro de interinidades, con derecho a percibir de los honorarios que durante la interinidad se devengasen la participación que el Colegio Nacional hubiere designado, y con la obligación de remitir el resto al mismo Colegio, el cual lo entregaría íntegro al Registrador suspenso en el caso de que la suspensión le fuere alzada o se dejare sin efecto, o lo aplicaría a los fines propios de su creación, en caso contrario.

Entre los párrafos primero y segundo del artículo 508 se intercalaba el siguiente: «De conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la ley Hipotecaria, se considerarán caducadas de de-

recho las menciones de cargas y gravámenes procedentes de las Contadurías de Hipotecas que existan en los asientos del moderno Registro de la Propiedad, siempre que de éste no resulte clara y concretamente que los interesados en los mismos han prestado su conformidad explícita a la subsistencia de las referidas cargas y gravámenes, y sin que pueda entenderse que la relación que de ellos se haya hecho por exigencias de la instrucción para redactar los instrumentos públicos en los títulos inscritos, implica el reconocimiento por los interesados de la subsistencia de referidos gravámenes, a los efectos de este artículo.»

Se mantenía la obligación de redactar la Memoria anual a que se refiere el artículo 514, si bien se dividía en las tres secciones siguientes: 1.^a Estudio y desenvolvimiento de las materias hipotecarias designadas por el Centro Directivo. 2.^a Enumeración de los documentos calificados desfavorablemente, con la debida separación entre los que hubieren sido objeto de denegación y de suspensión, de los en que se hayan subsanado los defectos advertidos, de las calificaciones consentidas y de las recurridas. 3.^a Exposición y examen de los casos de interés jurídico, doctrinal o positivo, que la práctica les haya planteado, si hubiere habido alguno de ellos. Un resumen sistematizado, con las observaciones y datos más importantes, sería redactado por el Negociado respectivo de la Dirección, y aprobado de Real orden, se incorporaría al Anuario del Centro Directivo.

Seguían las disposiciones adicionales y transitorias adecuadas y los modelos oficiales para adaptar la estructura de los asientos, certificaciones, libros y cuadernos a los términos de la reforma. Porque la indicación de unas y otros ocuparía un dilatado espacio, nos limitaremos a insertar dos modelos de inscripción extensa y uno de concisa.

3.^a *Compra*.—Tierra descrita en la inscripción primera como en el documento presentado. Sin cargas. Gil Gay Pol, mayor de edad, soltero, propietario, vecino de Onteniente, la heredó de su padre Juan, según inscripción segunda, y con otras seis del mismo documento, de que dice la nota al asiento de su presentación, por precio global de quince mil pesetas, de las que corresponden tres mil a la de este número, y que han sido entregadas de presente, la vende a su convecino Blas Sol Ríu, viudo, mayor de edad,

labrador, quien inscribe su título de compraventa. Así resulta del Registro y de la escritura autorizada por este Notario don Luis Díaz el seis de Junio último, cuya primera copia me fué presentada a las once del trece del actual bajo asiento ciento cincuenta y uno al folio treinta y seis del Diario cuarenta y dos. Pagó impuesto y archivé carta de pago con el número ciento cuarenta y siete. Y conforme con lo relacionado, extendiendo la presente en ... a ... de ... de ... (Firma entera, hons. y núm. del arancel y del talonario.)

4.^a *Compra*.—Huerta descrita en la primera como en el documento presentado. Afecta a la hipoteca a que se refiere la inscripción tercera. Gil Gay Pol la compró a Juan Garcés, según inscripción segunda, y con otras seis la vende, ésta por mil pesetas, a Blas Sol Ríu, quien inscribe su título de compraventa. Resulta del Registro y escritura autorizada aquí por don Luis Díaz el seis de Junio último, y más extensamente de la inscripción tercera del número cuatro mil quince al folio siete del tomo ciento tres del archivo. (Fecha, media firma, hons., etc.)

2.^a *Herencia*.—Viña descrita en la primera como en el documento presentado, según el que hoy su lindero norte es otra de Tomás Pérez. Vale mil pesetas, y por su imponible de cincuenta, dos mil quinientas. Aurelio Ruiz Portal la compró a Valentín Alonso, según dicha inscripción. Falleció en estado de viudo en su vecindad de Tordehumos el quince de Junio del pasado año, bajo testamento otorgado el día anterior ante el Notario de dicho pueblo don Emiliano Toranzo, y en el que instituyó por herederos a sus hijos Blas, Antonio y Crescenciano Ruiz Huidobro. Fué su última voluntad, según acredita el oportuno certificado, el que, al igual que el testamento, se inserta en el documento presentado. En las operaciones particionales, protocoladas por el notario de ésta don Florencio Miranda el diez y seis de Mayo último, y en parte de pago de un haber de treinta y cuatro mil pesetas, se adjudica esta finca por su valor, con otras treinta y nueve del mismo documento, y de que dice la nota al asiento de su presentación a Blas Ruiz Huidobro (circunstancias personales), quien inscribe su título de herencia. Así resulta del Registro y... (termina como las demás extensas).

JOAQUÍN NAVARRO, VALERIANO DE TENA, LUIS R. LUESO,

Registradores de la Propiedad.

Política agraria

APUNTES PARA UN ESTUDIO DEL DESENVOLVIMIENTO DE LAS DOCTRINAS RELATIVAS A LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LOS PROBLEMAS AGRARIOS A PARTIR DEL SIGLO XVIII

Entre los conceptos cuya definición ofrece mayores dificultades se encuentra, sin duda, el de *política agraria*.

De entenderse este término en su acepción de doctrina científica tal como lo define Conrad: *la doctrina de los problemas del Estado relacionados con el desenvolvimiento de la agricultura*, dicha disciplina se caracteriza por su objetividad.

Nos hallamos, empero, con la dificultad de que este carácter objetivo no puede impedir que ciertas normas subjetivas de valoración cuya influencia es bien notoria en la formación de un sistema de política agraria, se presenten como elementos fundamentales del mismo por la mera circunstancia de considerarlas así el tratadista en cuestión (piénsese, por ejemplo, en el ideal de la autarquía económica).

Otros autores, como Buchenberger, anteponen el problema del contenido al de la doctrina, y entienden bajo política agraria *el contenido de aquellos principios que han de servir de pauta al Estado en todo cuanto afecta a la dirección de la industria agrícola*.

No aparece, por otra parte, desprovista de fundamento la afirmación de Wygodzinski (1), conforme a la cual cabe denominar política agraria a la intención generalmente basada en fundamentales principios universales y expuesta en forma de programa, de

(1) Véase artículo *Agrarpolitik* en el Diccionario de las Ciencias del Estado (*Handwoerterbuch der Staatswissenschaften*). Ed. 1923, t. I.

la cual ha de resultar la actitud que deba adoptarse de un modo efectivo por los poderes públicos con relación a la agricultura y sus representantes.

Considerados los problemas de política agraria en su evolución a través del tiempo, es fácil recordar que existieron épocas de crisis y luchas que dieron lugar a reformas agrarias como las de Solón, en Atenas, y las que se efectuaron en Roma en la época de las guerras civiles y más tarde durante el reinado de los Césares.

En cambio, es de notar que los labriegos de la Edad Media gozaban, aun en los países de régimen feudal acentuado, de una posición nada desfavorable, hallándose bastante bien defendidos sus intereses, a pesar de cierta animosidad que contra ellos existía por parte de las clases privilegiadas (nobleza y clero) y de los vecinos de villas y ciudades. Cada una de éstas aparecía rodeada de una zona rural que le servía para aprovisionarse de alimentos y, a su vez, para mercado de los productos manufacturados dentro de su respectivo recinto.

No obstante, puede afirmarse que todo el sistema administrativo, más o menos primitivo, de aquella época tiene por finalidad primordial el afianzamiento de los privilegios de las ciudades, no apareciendo aún ningún principio verdaderamente sistemático de política agraria.

Cuando en el siglo XVI se transforma la política de carácter municipalista en otra propia del verdadero Estado territorial, comienza a cambiar el planteamiento del problema.

Ya aparecen en varios Estados europeos prohibiciones de exportación de trigos y se adoptan, con carácter uniforme, medidas encaminadas a proteger a los habitantes de las ciudades como principales consumidores de los productos agrícolas. Díctanse asimismo disposiciones encaminadas a reglamentar la pesca y en algunos países, preceptos relativos a guardería forestal. Las legislaciones civiles tienden a favorecer los mayorazgos.

En Inglaterra fué implantado ya en 1463 un arancel de Aduanas para proteger la producción de trigo, y más tarde rigurosas prohibiciones de exportar lanas.

Surge entonces el mercantilismo, como se denomina aquella tendencia, característica de los comienzos de la Edad Moderna,

que persigue como finalidad primordial, entre las encomendadas al Estado, el logro del máximo desarrollo de las fuerzas económicas de cada país.

LA ESCUELA FISIOCRÁTICA

Aparece como reacción natural contra el mercantilismo, cuya experiencia aprovechó, pero enfocando los conocimientos aportados por la misma bajo aspectos totalmente nuevos, al considerar a las colectividades humanas sometidas, desde un principio, al imperio de las leyes de la Naturaleza.

Constituye, según Quesnay (1696-1774), uno de los lazos de unión entre la Naturaleza y la Economía la fertilidad de la tierra, ya que el suelo ha de considerarse como manantial de los bienes económicos.

El otro lazo de unión lo forman las necesidades de los hombres, que determinan a éstos a cooperar entre sí para la satisfacción de su bienestar material.

Respecto al problema de la renta de la tierra, entienden los fisiócratas que ésta no es sino el sobrante que pertenece al dueño después de resarcirse de los gastos de cultivo.

La renta debe, en opinión de Quesnay, corresponder al propietario, si bien ha de deducirse de la misma el impuesto para el Estado, pues es justo que, siendo la producción de la tierra la principal fuente de riqueza, obtenga de la misma el Estado la mayor parte de los subsidios que le son necesarios para poder cumplir los fines que le están encomendados.

EL REFORMISMO SOCIALISTA AGRARIO INGLÉS

Tiene éste su origen en la obra de Tomás Spence, escrita en 1796 con el título de *The meridian sun of Liberty* (El sol de mediodía de la Libertad), y que fué publicada en 1882 bajo el título *The nationalisation of the land in 1775 and 1882* (La nacionalización de la tierra en 1775 y 1882).

Parte Spence del supuesto de que todos los individuos avecin-

dados en un territorio y aptos para el trabajo tienen igual derecho a la existencia, de donde se deriva, en opinión de dicho autor, una igualdad de sus derechos sobre la tierra.

En su radicalismo llega Spence a afirmar que el origen de todas las desgracias que afligen a las clases trabajadoras ha de buscarse en la apropiación antijurídica del suelo por parte de los propietarios, que obligan a las clases menesterosas a entrar al servicio de los grandes terratenientes y a otros sacrificios.

Como solución práctica para remediar este estado de desigualdad, proponía el autor británico del siglo XVIII que la propiedad de las tierras se transfiriese al Municipio o a la Parroquia (*parish*), de manera que todos los vecinos poseyeran iguales derechos sobre éstas, que jamás habían de ser enajenadas a particulares. La entidad local no habría de cultivar necesariamente las tierras, sino que podría darlas en arrendamiento mediante subasta, por períodos de siete años; los adjudicatarios se comprometerían a satisfacer un canon anual. Del importe total de las cuotas anuales percibidas se deduciría una cantidad, considerada como impuesto, y una vez separado el importe que se estimase necesario para hacer frente a los gastos de la entidad local durante aquel año, se procedería a repartir el sobrante entre los vecinos.

O'Brien parte de un punto de vista similar al de Spence, en su obra *The Rise, Progress and Phases of human Slavery* (Nacimiento, desenvolvimiento y fases de la esclavitud humana).

Según dicho autor, corresponde el dominio eminente de las tierras al Estado, pero éste no debe abarcar nunca las mejoras debidas al esfuerzo individual, sino únicamente el valor del suelo en tanto sea debido a la naturaleza y aparezca distribuido conforme a las normas generales de la organización social. Por la cesión de este valor inherente a la tierra (*inherent value*) percibe el arrendador lo que O'Brien denomina «renta neta» (*quit rent*).

El aumento de valor alcanzado gracias al trabajo y a los capitales empleados por el arrendatario, así como los edificios y demás obras de mejora, serán propiedad de éste, a quien corresponden en virtud del «derecho de tenencia» (*tenant right*).

Sobre este «derecho de tenencia» puede disponer el arrendatario libremente, enajenándolo, pero no está facultado para arrendarlo a su vez, pues esto último daría lugar a un estado de depen-

dencia del nuevo arrendatario del mero derecho de tenencia, con relación al primero.

En cuanto al establecimiento de hipotecas, entiende O'Brien que no deben constituirse sino dentro de ciertos límites con relación al valor efectivo de las fincas y bajo determinadas condiciones que permitan llegar a su cancelación con alguna facilidad, siendo en todo caso requisito indispensable para su establecimiento la autorización por el Estado.

EL REFORMISMO SOCIALISTA AGRARIO

Se caracterizan los partidarios de esta tendencia por su conformidad con la existencia de una organización basada principalmente en el capital privado, pero al propio tiempo se muestran adversos hacia la propiedad privada de la tierra, que consideran monopolio perjudicial para la prosperidad económica de los pueblos y rémora para el desenvolvimiento de todas las clases sociales.

Como fundador de esta tendencia aparece Alfredo Russell Wallace, quien en 1882 publicó su obra *Land Nationalisation, its necessity and its aims* (La nacionalización de la tierra, su necesidad y sus fines), y que un año antes había fundado una Sociedad para la nacionalización de las tierras, cuya revista, *Land and Labour*, se dedicaba a la defensa de sus puntos de vista.

También esta tendencia tiene su antecesor remoto a fines del siglo XVIII: O'Gilvie, quien ya en 1782 estructuró una doctrina algo más científica que la antes referida de Spence.

Proponía O'Gilvie que a cada uno que se dedicara a la agricultura, para el sustento propio y de su familia, se le concediera en plena propiedad una porción de tierra, que había de ser de una extensión igual para todos, y que evaluaba en 400 acres.

Por lo que respecta a los derechos que pudieran concederse a los titulares de porciones de terreno cultivable de extensión superior a la indicada, entendía O'Gilvie que procedía fraccionar el valor de cada porción de tierra en tres partes: a) el valor originario del suelo, o sea aquel que le hubiera correspondido en su estado natural, sin haber sido cultivado; b) la ampliación y aumento de

valor que se haya logrado gracias al mejoramiento y al cultivo por parte del propietario actual y del anterior; c) el valor presunto o susceptible de alcanzarse en el porvenir en virtud de perfeccionamientos y mejoras, después de cubiertos los gastos inherentes a ellos; así como la facultad exclusiva de llevar a cabo estas mejoras.

Como queda indicado, sólo cabía, según O'Gilvie, conceder el pleno dominio a particulares de la porción de terreno que resultaría de una distribución por igual de todo el suelo del Estado, conforme a los principios arriba expuestos. En cuanto exceda de dicha extensión, sólo debía atribuirse una propiedad individual sobre el aumento de valor, debido al mejoramiento de la finca y a aquel susceptible de alcanzarse en lo sucesivo en virtud de más perfecto cultivo o de nuevas obras.

EL REFORMISMO AGRARIO PROPIAMENTE DICHO

Bajo esta denominación suelen reunirse las tendencias originariamente basadas en la teoría de Ricardo. Según ésta, la renta de la tierra «no es igual para toda clase de propietarios, sino que implica un suplemento de ingreso que corresponde a aquellos que disponen de porciones de terreno especialmente fértiles».

Al aumentar la población, y con ella la demanda de trigo para la panificación, resulta, según Ricardo, que es necesario decidirse a cultivar aun aquellos terrenos poco fértiles o cuya productividad tiende a decrecer, es decir: las tierras, cuyos gastos de cultivo propenden a aumentar o son ya de por sí más elevados, lo cual determina una elevación constante de los precios del trigo y consiguientemente un aumento de la renta que perciben los propietarios de las tierras más fértiles.

Así aparece la renta, para cuantos siguen a Ricardo, como un ingreso inmerecido, semejante a un monopolio, para los dueños de terrenos de gran fertilidad, y que, además, es debido a circunstancias de carácter natural y no de modo alguno al rendimiento del trabajo realizado ni del capital aportado.

Ya en 1848 aplica Stuart Mill esta doctrina en sus *Principles* (Principios). Reconoce este tratadista que existen casos en los

cuales, a pesar de las normas de igualdad que deben servir de base a las legislaciones en materia fiscal, resulta necesario exigir, aparte de los impuestos ordinarios que deben gravar todos los ingresos, en general, imposiciones de carácter especial sobre ciertas fracciones de patrimonio, caracterizadas por su extraordinario rendimiento. Tal sería el caso, por ejemplo, si determinada especie de ingreso mostrase la tendencia a aumentar constantemente sin agregación ni gasto alguno por parte de sus dueños, que de esta forma resultaban enriquecidos, con una perfecta pasividad de su parte, por la evolución natural de las cosas.

En semejante supuesto, no quedarían, en modo alguno, infringidos los principios sobre los cuales se halla fundada la propiedad privada como institución jurídica si el Estado reclamara para sí este aumento del valor de la propiedad o una parte del mismo, ya desde el momento de su formación. Realmente no podría nadie—en tal caso—considerarse perjudicado, y no se trataría más que de un caso de aplicación en bien del procomún, de un aumento de patrimonio debido a circunstancias puramente naturales y que, además, venía a beneficiar tan sólo a una clase social determinada.

El criterio de respetar íntegramente la propiedad privada sobre el suelo como institución jurídica es igualmente observado por Henry George al propugnar su impuesto único sobre el valor de la tierra, así como por Laveleye, Damaschke y cuantos otros tratadistas merecen clasificarse como defensores de la reforma agraria en el sentido antes expuesto.

El derecho natural del hombre no puede decirse que le atribuya una posesión de terreno igual a los demás, sino los frutos del propio esfuerzo, considerando como tales los debidos tanto a su trabajo o actividad personal como al capital aportado para el cultivo, sin el cual éste hubiera resultado infructuoso o de escaso rendimiento y el dinero empleado en mejoras, pero no en modo alguno el rendimiento debido al valor inherente al terreno.

Siguiendo en este punto a Damaschke (1), se puede afirmar que la tierra, el trabajo y el capital son los tres elementos que con-

(1) Véase Adolf Damaschke. *Die Bodenreform*, 18.^a ed., 1920, pág. 58 y siguientes.

tribuyen al rendimiento de la actividad humana. A fin de estar facultado para utilizar la tierra, se satisface la denominada *renta de la tierra* (*Grundrente*). Si el suelo, primitivamente inculto, se ha transformado en productivo o se han construido edificios sobre el mismo, resultará que se ha empleado en él trabajo y capital.

La merced que periódicamente satisface al dueño el arrendatario o colono ha de desdoblarse, por consiguiente, en una parte satisfecha como contraprestación al hecho de haber entregado aquél el terreno en estado de producir y haber aplicado al mismo capital para obras de riego, edificios, etc., deducida la cual se obtiene el importe neto de la que cabe denominar *renta de la tierra*.

Este último concepto es susceptible de ser empleado en una acepción muy amplia, pues bajo el mismo comprende el autor citado la facultad de obtener tesoros naturales (potasa, carbón, metales, aceites minerales, etc.), la de utilizar las fuerzas hidráulicas (para producir energía eléctrica, por ejemplo) y la de emplear el aire (por ejemplo, para la obtención de nitrógeno).

El *trabajo*, lo mismo corporal que intelectual, es, a su vez, compensado mediante el *salario*, entendiéndose esta palabra en su acepción económica más amplia.

La indemnización por la utilización del *capital* se denomina *interés*, considerando igualmente este término en su sentido estrictamente económico y estimando capital para estos efectos únicamente al dinero destinado a servir de medio para nueva producción.

Bajo este supuesto sostiene Damaschke que la clave para la solución de la cuestión social, que tan apasionadas cuan tenaces luchas es susceptible de provocar, se halla únicamente en la determinación de la proporción que debe existir entre el rendimiento económico del dinero en forma de interés, el del trabajo en forma de salario y el de la tierra representado por la *renta de la tierra*. Esta proporción puede ser justa y equitativa o injusta y reveladora de un estado patológico más o menos intenso, agudo o crónico.

La referida *renta de la tierra* debe ser considerada como propiedad social, es decir, que ha de conservarse para la colectividad, y donde se haya perdido para ésta deberá procurarse recuperarla en bien del interés común por medio de una labor de reforma.

Textualmente dice el referido autor (1) a este propósito: «A cada cual lo suyo: al individuo el rendimiento lo más completo posible de su trabajo y de su capital, pero también a la colectividad lo que pertenece a la colectividad.» «Aquello que a todos ha sido concedido de igual modo por Dios o por la naturaleza y que todos juntos consiguen por medio de su trabajo, no debe ser acaparado por individuo alguno sin contraprestación suficiente de su parte.»

En cuanto a los medios necesarios, propone el citado autor la desgravación mediante préstamos hipotecarios amortizables e irrevocables, que vendrían a sustituir (por lo que a los propietarios de tierras gravadas afectaba) a las pesadas cargas que gravaban sus fincas y cuyas modalidades en los contratos de tipo corriente tan pocas facilidades suelen ofrecer para lograr la anhelada cancelación. Conjuntamente con esta política de desgravación, para cuyo logro resulta indispensable la intervención de Municipios solventes o de Bancos de crédito agrícola, propone Damaschke la introducción de reformas del régimen fiscal. Entiende dicho autor que nunca las cargas reales que en conjunto gravan las fincas, incluyendo entre éstas las que se derivan de la contribución territorial, deben superar el valor de los terrenos, calculado con deducción de toda obra de mejora, del valor de las edificaciones, etc., para de esta forma ir gradualmente aproximándose (según se lleve a la práctica el programa de desgravación) al ideal del impuesto fundamental sobre la *renta de la tierra*.

Las modalidades conforme a las que hayan de llevarse a cabo dichas medidas y el alcance de éstas dependerán naturalmente de las circunstancias de tiempo y lugar, cuyo estudio merece detenido análisis.

LA POSICIÓN DEL SOCIALISMO

No podemos dejar de referirnos en este lugar a la posición del marxismo con relación a los problemas últimamente enumerados. Los defensores de éste, consecuentes con el criterio de interpretación materialista de la historia, niegan, por regla general, la opor-

(1) Ob. cit., pág. 62.

tunidad y hasta la posibilidad de aplicación de determinados planes de reforma como medio eficaz para alcanzar la socialización de la *renta de la tierra*, y entienden que el Estado irá evolucionando de un modo necesario, como siguiendo una ley natural, hacia una organización socialista.

La trascendencia de estas disquisiciones estriba en considerar que la socialización de la renta de la tierra es por sí sola insuficiente e ineficaz como medida aislada. Más aún, colocándose en un punto de vista rigurosamente marxista, no parece consecuente negar de un modo categórico la procedencia de dicha medida, ya que la Escuela socialista considera la *renta de la tierra*, en su totalidad, como *plus valía* (según expresión gráfica de Carlos Marx), criterio que hallamos corroborado por Rodbertus en sus *Cartas sociales* dirigidas a Kirchmann (1), y, por tanto, dicha renta es un beneficio injustificado, que no debe redundar en modo alguno en beneficio de un individuo.

En cuanto afecta al reconocimiento de las causas fundamentales determinantes de las crisis agrarias en los diversos países y a las medidas urgentes que procede aplicar para mitigarlas y procurar con el tiempo su completo remedio, es indudable que entre el socialismo y el reformismo agrario existe una indudable concordancia que ha posibilitado la puesta en práctica de saludables medidas de política agraria en diversos países de Europa.

CONCLUSIÓN

Un estudio detenido en esta Revista sobre el desenvolvimiento de estas doctrinas y su aplicación práctica requeriría como complemento un examen minucioso acerca de la posición actual del problema agrario en España.

Sería necesario referirse en primer lugar a la ineficacia de las leyes desamortizadoras como medidas de política agraria, y a continuación al defecto primordial de la distribución de la tierra en nuestra nación: el *latifundio* y el *minifundio*, la excesiva con-

(1) Véanse Wolfgang Heller. *Grundprobleme der volkswirtschaftlichen Theorie* (Problemas fundamentales de la teoría económicosocial), 3.^a ed., 1928, págs 76-77.

centración de grandes propiedades por parte de algunos dueños y, por el contrario, la pulverización de la tierra entre numerosísimos individuos, contraposición más grave y visible en ciertas regiones como Extremadura, las dos Castillas, Andalucía y Aragón (1).

Desde un punto de vista netamente jurídico, merecería especial mención la insuficiencia de los artículos 1.575 y 1.579 de nuestro Código civil, como normas reguladoras de una institución tan importante como el arrendamiento de predios rústicos.

Por último, constituiría un deber de justicia describir las iniciativas realizadas por particulares y entidades para la parcelación de tierras, fomentando de este modo la pequeña propiedad (2), y las recientes disposiciones relativas al cultivo forzoso y a los arrendamientos colectivos.

Próxima ya, sin duda, la promulgación de disposiciones orgánicas que procuren dar solución a tan magnos problemas, hemos optado por recopilar brevemente los datos que preceden acerca de los distintos puntos de vista doctrinales, desde los cuales fueron examinadas esas cuestiones a partir de fines del siglo XVIII en diversos países. Algunos de ellos no han logrado dar solución a importantes aspectos del problema agrario, a pesar del tiempo transcurrido, y aun donde éste parece casi resuelto, la frecuente promulgación de nuevas disposiciones de Derecho agrario nos hace ver lo difícil que es conseguir, en materia tan compleja, la perfecta adecuación de la realidad al ideal de la justicia social.

ALFONSO FALKENSTEIN Y HAUSER,

Abogado del Colegio de Madrid.

(1) Véase: *El problema de la tierra y la libertad de testar*. Memoria leída en la Academia Nacional de Jurisprudencia y Legislación, por J. Sánchez Rivera. Madrid. Enero, 1925.

(2) Sobre estos plausibles esfuerzos llevados a cabo con alguna eficacia en la provincia de Salamanca y el problema agrario actual de España, pronunció recientemente varias interesantísimas y bien documentadas conferencias en el Ateneo de Madrid el Académico Profesor de la Nacional de Jurisprudencia, don Pedro Redondo y Sanz.

NOTAS DE ESTUDIO

El proyecto de reforma agraria

ASPECTO JURÍDICO

Ya tiene estado parlamentario el proyecto definitivo de Reforma Agraria elaborado por la Comisión jurídica correspondiente y corregido y modificado por el Gobierno Provisional.

En vano hemos esperado, desde que el proyecto fué presentado a las Cortes, que otras plumas más doctas que la nuestra hicieran su exégesis y comentario.

El proyecto es de tal trascendencia económica, jurídica y social, que bien merece unos momentos de reflexión y de estudio; no sólo interesa a los actuales titulares del dominio de la tierra; afecta a múltiples aspectos de nuestra vida social y política; a los que profesamos el Derecho; a las instituciones que lo sirven y lo amparan y en definitiva a la economía nacional y a toda la organización jurídica actual, que, buena o mala, es la base de todo el complejo que constituye la vida actual de nuestra nación.

Y, en estos momentos revolucionarios que estamos viviendo, precisa detener un poco nuestras ansias de una organización más humana y más justa, para que, antes de destruir el edificio que nos parece malo, pongamos con materiales seguros los cimientos del nuevo que queremos elevar.

Al conocerse por la Prensa el proyecto que formuló la Comisión de Reforma Agraria surgieron infinidad de comentarios, inspirados, sin duda, en altos móviles de equidad y de justicia, pero centrados todos en el aspecto económico que la reforma implicaba, en

sus derivaciones al estado actual de la propiedad individual y a la economía nacional, como si se tratara sólo de una lucha entre una clase propietaria que quisiera defenderse de las acometidas de otra que no posee; de una defensa del *statu quo* de la propiedad de las nuevas corrientes socializadoras, que han de remozar, quiérase o no, todo el derecho privado.

El Gobierno de la República, al estudiar el proyecto de la Comisión, ha elaborado en realidad un nuevo proyecto, siguiendo, es verdad, las directrices que aquélla trazara, pero presentando el problema en toda su amplitud. Al desenvolver los principios sentados en las 17 bases de la Comisión, ha redactado un proyecto complejísimo, digno de las altas mentalidades que lo componen, y cuyo prestigio y competencia no necesitamos destacar.

Pero, como era de esperar, hasta para los simplemente iniciados en la ciencia jurídica, aquellos principios que la Comisión formulara, al desenvolverlos en el campo del derecho constituido, habían de poner al descubierto infinidad de problemas jurídicos que la reforma provoca, y que, en resumen, no son otra cosa que manifestaciones de la inmensa distancia que existe entre el derecho actual, obra de siglos y de civilizaciones, y ese nuevo derecho socializador que se dibuja en el horizonte de las ideas como una nueva forma de convivencia humana, pero que, cierto es confesarlo, constituye todavía una aspiración de todos los pueblos civilizados.

El proyecto presentado por el Gobierno a las Cortes ofrece, a los ojos del estudioso, múltiples aspectos, todos complejos y trascendentes, porque el problema que pretende resolver es tan vitalísimo para la vida española, que constituye el centro de las grandes preocupaciones sociales y económicas de nuestros días.

Nosotros hemos de limitarnos al examen del proyecto, en su aspecto jurídico, y, dentro de él, a las cuestiones más fundamentales que el texto suscita. No se trata de defender a ninguna clase social, ni de atacar sistemáticamente el proyecto, muy meritorio en muchos detalles y principios, sino simplemente de formular observaciones y señalar alguna laguna que el proyecto contiene, que es seguro no han de escapar a los doctísimos juristas

que componen las Cortes, cuando el momento llegue, de su amplia y detenida discusión.

Se ha dicho repetidas veces que se está fraguando un nuevo Estado; que en estos momentos los españoles somos dueños de nuestros propios destinos y que está en nuestras manos la ingente obra de hacer una nueva España, y para esa obra son necesarias todas las colaboraciones, aunque sean tan modestas como la del que estas líneas escribe, el último de los ciudadanos y el más insignificante de los Notarios españoles.

PRINCIPIO CAPITAL QUE HA INSPIRADO LAS MODIFICACIONES DEL GOBIERNO EN EL PROYECTO DE LA COMISIÓN

Nos lo dijo el Sr. Alcalá Zamora, en su magnífico discurso al presentar la reforma a las Cortes, con estas palabras: «En vez de aplazar en una incertidumbre la suerte de la propiedad territorial española, amenazada de un riesgo, de una contingencia incierta que sobre su cabeza se suspendía, aclarar y delimitar cuál es el alcance de la reforma, para que sepa desde el primer instante la propiedad a que afecta el sacrificio que de ella se demanda: para que pueda toda la otra, en plena tranquilidad, restaurar el crédito territorial, intensificar el cultivo y establecer sobre la tierra la cooperación de capital y trabajo.»

Aunque otra cosa crean los teorizantes, no es la propiedad rústica española, desde hace algunos años, la propiedad ideal a que puede aspirar el hombre para asegurarse un bienestar tranquilo al final de una vida de luchas y de trabajos; los que por nuestra vocación actuamos el derecho en ambientes rurales y estamos continuamente operando sobre esa forma de propiedad, conocemos las incertidumbres y menoscabos del capital en ella empleados por la aleatoriedad de la renta; por las gavelas que pesan sobre esa propiedad en forma de impuestos directos; por esa serie de impuestos indirectos que representan los múltiples aranceles por que ha de pasar necesariamente su transmisión, desenvolvimiento y modificación; la titulación, base en que descansa esa propiedad, es cara y farragosa; absorbe muchas veces una buena parte del capital por el hermetismo de nuestra legislación hipotecaria, y pue-

de decirse, en líneas generales, que la mitad de la propiedad territorial española, después de setenta años de ley Hipotecaria, no goza de las seguridades y garantías que el estado actual de cosas exige.

El crédito territorial es todavía entre nosotros una aspiración que no hemos visto lograda, por los múltiples impuestos que gravan la hipoteca; por la inseguridad jurídica de la propiedad; por la falta de movilidad de esa riqueza, que hace que el capital menos temeroso huya de la garantía hipotecaria; por la carencia absoluta de organismos e instituciones que extiendan el radio de acción del crédito agrícola, en sus diversas formas hipotecaria y prendaria.

Por otra parte, la organización social del agro español está todavía por hacer, y carecemos de las más elementales organizaciones de cooperación y crédito para proteger al pequeño y mediano propietario, al cultivador, al colono, pegujalero, etc. El avance de las justas reivindicaciones sociales, que parten de los medios industriales, al llegar al campo se desnaturalizan en demandas, muchas caprichosas y arbitrarias, queriendo imponer soluciones que sólo la industria puede aceptar, y que son inadecuadas al agro sin cercenar sus rendimientos y sin poner en peligro la seguridad y estabilidad de la propiedad.

Para nosotros es frecuente la tragedia del propietario que posee tierras, a veces en cientos de fanegas, y no encuentra capital para sus iniciativas, que busque honesta colocación en la propiedad rústica, ha de recurrir a la usura, con todos sus inconvenientes.

Todos estos males se han agudizado extraordinariamente en los últimos años por las malas cosechas, el encarecimiento de los jornales y la depreciaación de los productos; el comercio jurídico de la mediana y pequeña propiedad atraviesa una grave crisis, y ésta es la propiedad que se ha de proteger, la que ha de rodearse de seguridad y de garantías, porque constituye el grueso de la propiedad rústica española.

A la vista tenemos un meritorio estudio realizado por el Colegio Notarial de Sevilla, y en él se llega a esta conclusión terminante: el latifundio es insignificante en las provincias de Cádiz,

Huelva, Sevilla y Córdoba, por su número y por la calidad de sus terrenos; es la propiedad mediana y pequeña la predominante, y esta propiedad, afectada o no por la reforma que se proyecta, lo primero que necesita es fortalecer su seguridad, es aumentar sus garantías para que cumpla la función social que le está confiada, y que de ella demanda la economía nacional.

¿Responde el proyecto presentado a las Cortes a ese propósito del Gobierno y a esta urgente necesidad?

A nuestro juicio, el proyecto agrava la situación actual de la propiedad rústica; la coloca en un plano de inseguridad tal que ha de obstaculizar, reduciéndolo a su mínima expresión, el comercio jurídico durante unos cuantos años, si el proyecto prospera y pone en trance de muerte a la base en que descansa esa propiedad, que es la *fides* pública, representada por los asientos del Registro y la fe notarial.

Todas las facultades que corresponden al titular del dominio se manifiestan, se concretan y alcanzan su máxima expresión y virtualidad en el *jus disponendi*, en esa serie de actos que comprende toda la gama del comercio jurídico; el vulgo, que sabe poco de derechos reales, sabe, sin embargo, que es propietario, cuando, además del disfrute, puede, en un momento dado, adquirir dinero con su finca, enajenando su derecho, gravándolo, imponiéndole una servidumbre, un aprovechamiento, etc.; el que esto no puede hacer, para el vulgo, no es propietario, aunque otra cosa digan los títulos.

Y ese comercio jurídico, en un pueblo como el nuestro, sólo encuentra amplio desarrollo y vive normalmente cuando la propiedad está segura, ajena a todo riesgo y garantida por la fe pública del Notario y los asientos del Registro.

Ha bastado el anuncio de la reforma para que la contratación se haya paralizado; la incertidumbre de lo que se hará ha hecho que el capital huya de la tierra, y que este fenómeno, de importancia capital para la economía nacional, no ha pasado desapercibido para el Gobierno lo demuestra el cuidado con que ha estudiado el proyecto de la Comisión, eliminando y concretando preceptos que podían ser base de incertidumbre.

Para que el comercio jurídico normal de la propiedad no se obstaculizara era preciso :

a) Delimitar con precisión y claridad la propiedad a que afecta la reforma, separándola como en tres formas distintas: de un lado, la propiedad que estaba supeditada a todos los sacrificios que la reforma demanda; de otro, la que sólo ha de sufrir el recargo fiscal que se establece, y, por último, la propiedad que quedaba en libertad y escapaba al régimen fiscal y sustantivo del proyecto.

b) Como consecuencia de esa distinción, establecer el principio de que en el régimen sustantivo de la propiedad que quedaba al margen de la reforma, o estaba sólo afecta al recargo fiscal, no se introducía ninguna modificación; que esa propiedad seguiría amparada por todos los resortes del derecho inmobiliario; que al que contratara sobre ella le asistían todos los derechos y le protegía la fe pública del Notario y los asientos del Registro.

Nosotros creemos que aquel propósito del Gobierno no se ha conseguido en el proyecto, como vamos a ver.

PROPIEDAD A QUE AFECTA LA REFORMA

Prescindimos en nuestro trabajo del aspecto fiscal de la reforma y nos referiremos sólo al aspecto sustantivo, y en este sentido, para averiguar la propiedad a que la reforma afecta es preciso poner en relación las bases 2.^a, 5.^a, 12.^a y 24.^a

La base segunda determina el área geográfica de la reforma, y por el momento queda circunscrita a aquellos términos municipales de Andalucía, Extremadura, Ciudad Real y Toledo, donde existe grave problema social de paro campesino.

El área fiscal de la reforma se extiende a todo el territorio de la República, según declara la base sexta.

Y aquí surge la primera incertidumbre: la de concretar, en un momento dado, los términos municipales de las expresadas provincias, donde existe el problema del paro con el carácter de grave; determinación que tiene importancia para los efectos del comercio jurídico, como luego veremos.

Fórmula es ésa demasiado vaga, porque el paro campesino

con el carácter de grave puede presentarse en un momento dado, y debido a causas imposibles de prever en la práctica. Mejor hubiera sido dejar sentado el principio de que las disposiciones de la ley se aplicarían a todos los Municipios de las referidas provincias, ya que, en definitiva, basta, con arreglo a la base cuarta, que una Asociación obrera, o la décima parte del vecindario campesino jornalero, formule la petición de que se constituya la Junta Local Agraria, para poner en marcha todo el mecanismo de la ley.

La base quinta establece las limitaciones de la propiedad territorial, diciendo que queda sujeta al gravamen o recargo tributario, impuesto por dicha ley, la propiedad rústica que excediere de los tipos en ella señalados.

Y para determinar en cada caso si la propiedad rústica perteneciente a un solo titular excede o no de los tipos de superficie y renta fijados, se acumularán todas las fincas pertenecientes a aquél con sujeción a las reglas que en dicha base se determinan.

Por lo tanto, queda claramente sentado que no es la unidad finca la que se toma como base, a los efectos de la ley, sino la unidad propietario la que queda afectada por la reforma.

Y este criterio, que responde a un elevado principio de justicia en el orden fiscal, a que se refiere dicha base, no puede servir de norma para delimitar con precisión la propiedad que está afectada por la reforma en su aspecto sustantivo, que es el más interesante, puesto que implica el régimen civil de la propiedad.

Tomando por base la unidad propietario, no podemos saber si la finca A, de cincuenta fanegas de tierra secoano, está o no afectada por la reforma, si podrá estar expuesta o no a concesión y expropiación; todo dependerá de que su dueño tenga otras fincas que, acumuladas, excedan de los tipos fijados en la base quinta, y esto, que, a primera vista, parece sencillo, en la práctica no es tan fácil de conocer, teniendo en cuenta que, por multitud de causas, el Registro de la Propiedad no está de acuerdo con el catastro, y ni uno ni otro con la realidad física; es frecuente el caso de un propietario que figura en el catastro con diez fincas, por ejemplo, y en el Registro con sólo dos, y viceversa; el de fincas que están divididas o agrupadas, y estas modificaciones

no han llegado ni al catastro ni al Registro; esto aparte otras circunstancias, como propiedad en varios pueblos, etc.

En definitiva, el que quiera operar sobre la finca A se verá obligado a realizar una minuciosa investigación, que en muchos casos no podrá conseguir, y el resultado práctico será que dicha finca A, a los ojos del capital, será una finca de porvenir inseguro.

La base séptima establece los bienes que se declararán expropiados por causa de utilidad social y que podrán ser objeto de concesión en disfrute.

Y esta base viene a aumentar la confusión apuntada, porque la primera duda que sugiere es la de si, a los efectos de concesiones y expropiaciones, se toma como base la unidad finca o la unidad propietario.

Difícil es resolver el problema, porque la palabra *bienes* que en ella se emplea parece estar referida a finca individualmente considerada, y en este sentido podría interpretarse que las fincas que excedieran de los tipos fijados en la base quinta quedan sujetas al régimen de concesión y expropiación; este criterio parece el más racional, y quizá haya sido el propósito de los redactores del proyecto, puesto que el Sr. Alcalá Zamora, refiriéndose a la base quinta, decía: «... que estos límites son para el recargo tributario, sin prejuzgar la expropiación», pero es lo cierto que no aparece formulado con la precisión que sería de desear.

Por otra parte, esa separación entre el aspecto fiscal y el sustantivo de la reforma, de que habló el Sr. Alcalá Zamora, al referirse a la base quinta, no está formulada en el proyecto con la claridad necesaria, y la lectura de las bases quinta y séptima da a entender que ambas están inspiradas en el mismo criterio: «En el de la propiedad rústica que excediere de...»—base quinta—, y esta palabra *propiedad*, como la de *terrenos*, en dicha base está referida a la unidad propietario, no a la unidad finca, como claramente define la repetida base, al decir «para determinar en cada caso si la propiedad rústica perteneciente a un solo titular excede o no...»

Además dice la base séptima: «los bienes a que se refiere la base quinta, en sus números I y II...», y estos números ha-

blan de terrenos pertenecientes a un solo dueño que excedan de los tipos fijados, y esos terrenos pueden estar constituidos por una o varias fincas.

Es posible que el propósito que inspira la base séptima haya sido el de tomar como tipo la unidad finca; pero la letra del proyecto inclina el ánimo a pensar que es la unidad propietario la que se toma como base para determinar la propiedad a que la reforma afecta, en su aspecto sustantivo, y, siendo así, aquella finca A, de que antes hablamos, puede o no estar sujeta al régimen de concesión y expropiación, y queda de hecho colocada en el plano de la incertidumbre.

La base 12 establece el orden de preferencia de las tierras para el asentamiento de los concesionarios y, en su caso, las expropiaciones definitivas.

Para deducir su verdadero sentido es preciso relacionarlas con las bases quinta y séptima, porque, de otro modo, atendiendo sólo a su letra, llegaríamos a la absurda conclusión de que entraban nuevas categorías de tierra en el ámbito de la reforma, en su aspecto sustantivo.

En dicha base 12 parece que el legislador da por supuesta y bien delimitada la propiedad a que la reforma afecta, y esto sentado, viene a establecer el orden que dentro de esa propiedad ha de seguirse para ir acomodándola al nuevo régimen legal de concesiones y expropiaciones; así parece deducirse de la regla quinta de dicha base, que empieza diciendo: «Las demás propiedades también comprendidas en los números I y II de la base quinta...»; luego es que la propiedad a que se refieren las cuatro reglas anteriores es de la comprendida en los números primero y segundo de la base quinta, porque, de otro modo, era ocioso el adverbio *también*, empleado en esta regla.

Es decir, que la recta interpretación de esta base da a entender que se limita a establecer sólo un orden de prelación en las tierras afectadas por la reforma para su concesión en disfrute y, en su caso, para la expropiación definitiva; así nos lo dijo el señor Alcalá Zamora en su discurso de las Cortes.

Por tanto, con arreglo a este criterio, todas las reglas de la base 12 hay que referirlas a las quinta y séptima que le prece-

den, y de ningún modo puede admitirse que está base 12, al fijar el orden de preferencia, haga entrar en la reforma a otras categorías distintas de las que se relacionan en las bases anteriores.

No obstante este criterio tan racional, no está formulado en el proyecto con la claridad que precisa, y algunas de las reglas inclinan el ánimo a la duda y hasta a adoptar el criterio contrario.

Efectivamente, fijándonos en la regla primera, cabe preguntar: todas las tierras de origen señorial que vienen transmitiéndose por título hereditario, cualquiera que sea su extensión, ¿están afectadas por la reforma? Nosotros creemos que sólo las que están comprendidas en la base quinta.

Pero esta solución no está tan clara cuando preguntamos si todas las fincas adjudicadas a la Hacienda—regla cuarta—, cualquiera que sea su cabida, están afectadas por la reforma. Porque, siguiendo nuestro criterio, sólo deben estarlo las que se encuentren comprendidas en la base quinta, y siendo así, las demás fincas adjudicadas a la Hacienda saldrán a subasta para venderlas al mejor postor en régimen normal.

Y en una reforma, como la que se proyecta, sobre la base de expropiar con indemnización, es absurdo que el Estado venda sus fincas y expropie las de los particulares, que, de un modo u otro, tendrá que pagar. Lo lógico sería que esas fincas adjudicadas a la Hacienda, que ella no puede cultivar y que ha de vender forzosamente, entraran en la reforma, y con ello, además de facilitarla, se ahorraría lo que por otras equivalentes hubiere de pagar.

Otro tanto ocurre con las propiedades de la Iglesia y Comunidades religiosas pendientes de conmutación, puesto que el cambio que la reforma quiere operar está ya ordenado por la legislación anterior, y, con arreglo a ella, esas personas jurídicas han de convertir sus bienes en títulos intransferibles de la Deuda Pública.

De lo expuesto se deduce que esta base 12, que contiene detalles y preceptos muy plausibles y meritorios, hace surgir dudas que vienen a aumentar la confusión anotada.

Y por si el problema de determinar la propiedad a que afecta

la reforma, en su aspecto sustantivo, no estuviera ya suficientemente complicado, el capítulo de excepciones que establece el proyecto hace todavía más difícil aquella delimitación, a los efectos del comercio jurídico.

Todas las excepciones responden a un elevado criterio de justicia, y, por tanto, no tratamos aquí de discutir las, sino únicamente de ponerlas en relación con la totalidad del proyecto, desde el punto de vista del problema que venimos examinando.

Además de los bienes comunales y de propios, pertenecientes a los Municipios, los del Estado, de la Provincia y de los pueblos que no tengan el carácter de bienes patrimoniales, quedan exentos.

En principio, los bienes cultivados directamente por sus dueños, conforme a buen uso y costumbre, y decimos en principio porque el número primero de la base 24 establece la excepción, pero el último párrafo de la base 12 autoriza a la Junta Central a conceder y expropiar las fincas cultivadas directamente cuando esa propiedad represente una presión social sobre el vecindario.

Así establecida la excepción, de hecho lo que se establece es otro motivo de incertidumbre que gravita sobre la propiedad.

Otra excepción que se señala es para los bienes que sostengan una industria rural o agropecuaria, como bodegas, lagares, molinos aceiteros o mantequerías y no estén sistemáticamente arrendadas ni comprendidas en el párrafo último de la base 12.

Y si esta excepción se interpreta rectamente, resulta que, por una parte, queda fuera de la reforma la gran propiedad, porque raro es el olivar de alguna consideración que no sostiene su molino aceitero, y otro tanto ocurre con la viña, por ejemplo.

Y, por otra parte, se hace depender la excepción del párrafo final de la base 12, en que se formula la contraexcepción, tan vaga y expuesta, de la presión social.

En último término se faculta al Instituto de Reforma Agraria para exceptuar de la expropiación a instancia de parte, de aquellas fincas que, por su ejemplar explotación o transformación a costa del propietario, sirvan como tipo de perfección técnica y económica.

El decreto de 4 de Septiembre actual, por el que se ordena realizar una información preparatoria para la Reforma Agraria, vie-

ne a corroborar las dudas que dejamos apuntadas, y que nos sugiere la parte estudiada del proyecto.

Las conclusiones a que llegamos, después del estudio que precede, no pueden ser otras que las siguientes:

1.^a El proyecto no separa con claridad y precisión el aspecto fiscal y sustantivo de la reforma.

2.^a No establece el criterio que ha de servir de base, en el aspecto sustantivo, si la unidad finca o la unidad propietario.

3.^a Las fincas, individualmente consideradas, que rebasen los tipos señalados en la base quinta, si no están comprendidas en las excepciones de la ley, están afectadas por la reforma.

4.^a Todas las demás fincas que no rebasen esos tipos de superficie, no se sabe si están o no afectadas por la reforma.

Por todo lo que puede afirmarse que el proyecto presentado a las Cortes para la Reforma Agraria no determina con claridad y precisión la propiedad a que afecta en su aspecto sustantivo, y, en su consecuencia, toda la propiedad rústica comprendida en las provincias de Andalucía, Extremadura, Toledo y Ciudad Real queda sujeta a la incertidumbre que la reforma implica, y, por tanto, el comercio jurídico de la propiedad rústica de esas provincias ha de sufrir el colapso, ya iniciado, si el proyecto prospera.

En nuestro sentir, hubiera sido preferible tomar como base, a los efectos del aspecto sustantivo de la reforma, la unidad finca, aunque para ello hubieran de rebajarse los tipos de extensión señalados en la base quinta y establecer las excepciones con mucho más rigor. De este modo quedaría perfectamente separada la propiedad que estaba sujeta a concesiones y expropiaciones en caso necesario y la que escapaba al régimen especial que la reforma implica. Y, de otro lado, tomar como base, a los efectos fiscales, solamente la unidad propietario.

RETROACCIÓN DE LA LEY

No vamos a examinar el problema de la retroactividad de la ley, desde el punto de vista doctrinal, sino que limitaremos esta parte de nuestro trabajo al examen de la retroactividad del proyecto, tal y como en él se establece, en relación con los efectos

que en el mismo se señalan para las situaciones jurídicas que hayan podido crearse, o que se creen en lo sucesivo; en las repercusiones de esa retroactividad a la seguridad y confianza de la propiedad rústica, y, en su consecuencia, al comercio jurídico y al crédito territorial, y, por último, en lo que la retroactividad significa para las bases en que descansa el derecho inmobiliario actual.

El principio de no retroactividad viene formulado en el artículo 3.º de nuestro Código civil, con la excepción que en el mismo se establece, excepción que en el mismo Código, considerado por insignes tratadistas como una ley retroactiva, no ha impedido, hasta ahora, que prevaleciera la doctrina de los derechos adquiridos, que confirma el principio de la no retroactividad con la doctrina consagrada por la disposición transitoria preliminar del Código civil.

El proyecto presentado a las Cortes había de encontrar en su camino ese problema, y el legislador tenía que resolverse por la retroactividad o irretroactividad de la ley.

Abonaba la retroactividad la presunción de que en el período de gestación de la ley la propiedad rústica, ante el supuesto peligro que la amenazaba, hubiera podido crear situaciones jurídicas que obstaculizaran la reforma que se proyectaba.

Pesaba en contra de ese criterio la consideración de que, junto a probables actos jurídicos, simulados con el propósito de eludir la reforma, hubieran nacido otros, verdaderamente legítimos, que respondían a causas perfectamente válidas y amparadas por el derecho; que se hubieran creado situaciones que fueran consecuencia de obligaciones y derechos preestablecidos, que tuvieran su origen en contratos anteriores a la fecha a que se retrotraían los efectos de la ley; situaciones que fueran consumación de otros contratos precedentes en gestación, y, en definitiva, que, aplicando el principio absoluto de la retroactividad, se ponía en peligro la seguridad y confianza jurídica.

Es verdad que, tratándose de una reforma como la que se proyecta, no se podía adoptar el principio del respeto absoluto de los derechos adquiridos para resolver el problema, porque entonces, aun estableciendo como principio la retroactividad de la ley, ese

principio, con aquella cortapisa, por la índole de la reforma, carecería de virtualidad.

¿Cómo se ha resuelto el problema en el proyecto?

No cabe ponerlo en duda; el proyecto de Reforma Agraria adopta el principio de retroactividad absoluta, con todos sus efectos y consecuencias, y como hemos de ver, en su desarrollo, va más lejos de lo que la reforma necesita; las medidas precautorias que inspiran sus normas abarcan un radio de acción desmesurado en volumen e intensidad jurídica, completamente desproporcionado con el alcance sustantivo de la reforma, agravando de modo innecesario la incertidumbre que pesa sobre la propiedad rústica.

Dice la base primera: «... las situaciones jurídicas particulares que, con relación a la propiedad rústica, se hubieran creado voluntariamente antes de dicho momento y con posterioridad al 14 de Abril de 1931, se tendrán por no constituidas, a los efectos de esta ley, en cuanto aquéllas se opusieran a la aplicación de las prescripciones del mismo».

A nuestro modesto entender, bastaba con ese precepto para asegurar la eficacia de la reforma y salir al paso de las situaciones que hubieran podido crearse por miedo a ella. Con esta disposición la reforma no podía encontrar obstáculos en su virtual aplicación, pues así establecido el principio de retroactividad de la ley, en cuanto nos encontráramos frente a una situación jurídica que, constituida después del 14 de Abril, hiciera imposible la aplicación de la reforma, y sospecháramos que se había creado en consideración a ella, tendríamos expedito el camino de los Tribunales para hacerla desaparecer, anulándola o rescindiéndola.

Y para conseguir ese resultado, si el actual procedimiento de enjuiciar nos parecía dilatorio y dispendioso, fácil hubiera sido establecer otro más expedito para revisar esas situaciones.

En este sentido, creemos que la base primera podría estar redactada en estos o parecidos términos: «... las situaciones jurídicas particulares que, con relación a la propiedad rústica a que afecta, se hubieran creado...

Una ley especial regulará el procedimiento sumario para proceder a la revisión de esas situaciones jurídicas.»

Así establecido el principio de retroactividad, quedaba asegura-

da la eficacia de la reforma, y no se infería ningún daño a la seguridad y confianza del comercio jurídico; no habría necesidad de intervenir el orden procesal de la prueba, como lo hace el proyecto; no hubieran sido precisos esos postulados que sienta la base 15 y esa apriorística clasificación de ineficacia de los actos jurídicos; al amparo de ese precepto nada tendría que temer el comercio de buena fe; caerían las situaciones simuladas y no hubiera sido necesario atacar en sus cimientos, como se hace, a las bases en que descansa todo el derecho Inmobiliario, representado por la *fides* pública del Registro y la fe Notarial.

Pero el proyecto que se ha presentado a las Cortes ha llevado el principio adoptado a sus consecuencias, y, al tratar de desmenuzarlo en la base 15, ha cometido gravísimos errores; ha subvertido el ordenamiento procesal de la prueba, y su aplicación llevará aparejadas enormes injusticias; abre un paréntesis de paro absoluto en la contratación, que sabemos se inició el 14 de Abril, pero que es difícil determinar cuándo se cerrará; deja en precario a todo el derecho Inmobiliario, que tanto ha costado elaborar, y ataca en lo más profundo a instituciones como el Registro y la Notaría, cortando la raíz en que se sustentan, como es la fe y la confianza.

No andamos muy sobrados de fe y de instituciones que merezcan general acatamiento, y cuando se ponen las manos en una obra legislativa de tal trascendencia, como significa la Reforma Agraria, preciso es proceder con cautela.

Decimos que esos preceptos de la base 15 encierran gravísimos errores: es erróneo suponer que todas las situaciones jurídicas constituidas desde el 14 de Abril no tienen otra finalidad que burlar la ley; quizá se hayan creado algunas con ese propósito, pero ¿por qué no admitir junto a ellas otras hijas del comercio de buena fe?

¿Pueden merecer a los ojos de la justicia el mismo concepto todos los actos jurídicos realizados a partir del 22 de Mayo? Nosotros entendemos que no: entre el acto por virtud del cual un padre que se ve viejo y achacoso, en uso de un perfectísimo derecho que ninguna ley le ha limitado, el día 22 de Mayo última dona y distribuye entre sus cinco hijos todos sus bienes,

y una venta realizada ese mismo día a un pariente o a un extraño, no cabe confusión alguna; el primero nunca será un acto simulado; el segundo podrá o no serlo; el primero nunca será un acto fraudulento; el segundo podrá o no revestir ese carácter; ni desde el punto de vista jurídico, ni moral, ni social, cabe paridad en esos dos actos, y, sin embargo, el proyecto los somete a la misma regulación y les da igual trato.

Es erróneo suponer que todas las situaciones jurídicas legalizadas a partir del 14 de Abril tienen la misma antigüedad, han nacido a la vida jurídica después de esa fecha; muchas veces el examen de los hechos desmentirá esa presunción; para los que actuamos el Derecho en los medios rurales es frecuentísimo el caso de elevar a escritura y legalizar situaciones y contratos que tienen una existencia de varios años; y, para demostrarlo, piénsese en las compras a plazos, en que, generalmente, en algunas comarcas, no se otorga la escritura hasta realizar el último pago; piénsese en los obstáculos legales que se oponen muchas veces a solemnizar los contratos, y tienen que esperar a una titulación previa; piénsese en lo dispendioso de la titulación que retrasa, a veces por años, la formalización de donaciones y particiones, y piénsese también en la biología del contrato en la vida real, en que desde que se propone al Notario hasta que llega al Registro transcurren semanas y hasta meses, por defectos de titulación, escasez de medios económicos, gestiones previas, cancelación de hipotecas, embargos, etc., etc.

Es expuesta a gravísimos errores la apriorística clasificación de la ineficacia de los actos jurídicos que se hace en el proyecto, atendiendo a determinadas fechas.

Nos parece gravísimo error de doctrina sentar como presunción, que llega a ser *jure et de jure*, y mucho más la afirmación, de nulidad de todos los actos y contratos realizados, y que se realicen hasta que la reforma entre en vigor, al amparo de una ley votada en Cortes que está vigente. Ya no se invade la esfera de los derechos adquiridos, se llega a otra zona más amplia y más profunda, se invade por completo la soberanía de la ley, porque el día 23 de Mayo esa ley me dice que puedo donar, y tres meses más tarde, otra ley, sin previa revisión ni proceso, me dice so-

lemnemente que esa donación es ineficaz y fraudulenta; éste creemos el más gravísimo error, por su enorme trascendencia jurídica y social.

Si la ley Agraria, por su especial naturaleza, ha de ser retroactiva, respetemos, por lo menos, la soberanía de la ley anterior, sometiendo los actos a su amparo realizados a revisión, y después de ella declaremos, si así procede, la nulidad; es el mínimo respeto que merece la norma jurídica y la mínima garantía que al que en ella fió podemos ofrecer. En este sentido, nos parece acertado el apartado *a* de la base 15.

La base 15, decimos, ha invertido el ordenamiento procesal de la prueba; así aparece en el apartado *b*, en que se carga todo el peso de la prueba no al contradictor de la situación jurídica, como es principio admitido y observado por todos los tratadistas y legislaciones, sino al que esa situación protege y ampara.

La aplicación de los preceptos de dicha base producirá grandes injusticias, que fácilmente se deducen de lo que llevamos expuesto; piénsese en el comercio de buena fe que, amparado en la ley, ha contratado sobre la propiedad rústica, y, por virtud del proyecto, ve anulado su contrato y hasta envuelto en el calificativo de fraudulento, obligado a seguir el calvario de un proceso civil, en el que ha de suministrar toda la prueba para demostrar su buena fe; piénsese en la igualdad de consideración que todos los actos realizados merecen al proyecto, etc., etc.

Se nos objetará que todos esos preceptos en nada rozan la mediana y pequeña propiedad y mucha de la grande; que sólo se refieren, como dice la base 15, a la propiedad a que afecta la ley; pero ¿a qué propiedad afecta la ley? Con arreglo al proyecto, no es posible saberlo; su determinación es un verdadero problema, como anteriormente hemos demostrado.

Y si estos defectos de la base 15 son enormes, referidos a una categoría de propiedad, estando sin precisar la propiedad a que la ley afecta, la consecuencia no puede ser más pesimista.

El grueso de la propiedad rústica española está sujeta a la incertidumbre que lleva la reforma y, de hecho, colocada en el plano de la inseguridad y la desconfianza, y con ello el comercio jurídico ha entrado en un paréntesis de paro, con grave detri-

mento para el fin que la reforma persigue, y, en definitiva, para la economía nacional.

Y, ante esa base 15, tal y como está redactada, ¿en qué situación se coloca a la fe Notarial y al Registro? ¿Quién buscará amparo en esas instituciones?

Como se ve, todos los comentarios que la reforma, en el aspecto estudiado, sugiere no rozan sus líneas directrices; no afectan al fondo del proyecto, en lo que tiene de esencial; se refieren sólo a detalles de concepto y de redacción; a la forma y al procedimiento jurídico, y, en este sentido, esperamos confiados que, al pasar por el tamiz parlamentario, sufrirá los retoques que la justicia y el ordenamiento jurídico exigen.

PEDRO S. REQUENA,

Notario.

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Capital autorizado 100.000.000 de pesetas
Capital desembolsado 51.355.500 —
Reservas 54.972.029 —

Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid

CAJA DE AHORROS

Intereses que se abonan: 4 por 100. Libretas, máximo 25.000 pesetas. Cajas abiertas los días laborables de 10 a 2

Sucursales en España y Marruecos

Corresponsales en las principales ciudades del mundo
Ejecución de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa

Cuentas corrientes a la vista con un interés anual de 2 y medio por 100

CONSIGNACIONES A VENCIMIENTO FIJO

Un mes	3	por 100
Tres meses	3 1/2	por 100
Seis meses	4	por 100
Un año	4 1/2	por 100

El Banco Español de Crédito pone a disposición del público, para la conservación de valores, documentos, joyas, objetos preciosos, etc., un departamento de CAJAS DE ALQUILER con todas las seguridades que la experiencia aconseja. Este departamento está abierto todos los días laborables desde las 8 a las 14 y desde las 16 a las 21 horas. **Horas de Caja:** de 10 a 14.

Para cuentas corrientes de 10 a 14 y de 16 a 17.

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

PREVIA INSCRIPCIÓN. HONORARIOS. NO ES APLICABLE LA EXCEPCIÓN CONTENIDA EN EL NÚMERO PRIMERO DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY HIPOTECARIA (RATIFICACIÓN DE CONTRATOS PRIVADOS) CUANDO SE HALLAN INSCRITAS LAS FINCAS A FAVOR DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, OTORGA Y FIRMA EL CONTRATO PRIVADO SÓLO EL MARIDO, Y FALLECE SU ESPOSA ANTES DE RATIFICARLO, PORQUE NI ÉSTA FIRMÓ NI HAY FECHA CONTRA TERCERO, NI AQUÉL SIGUE REPRESENTANDO LA SOCIEDAD CONYUGAL. ESTÁ, POR TANTO, BIEN PRACTICADA, COMO NECESARIA, LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL MARIDO E HIJOS, Y BIEN HECHA LA REGULACIÓN DE HONORARIOS DE TALES INSCRIPCIONES.

Resolución de 17 de Junio de 1931. (Gaceta de 22 de Julio de 1931.)

Don Gregorio Rodríguez Sáez y sus cuatro hijos presentaron instancia en la Dirección general impugnando los honorarios devengados por el Registrador de la Propiedad de Arévalo al practicar éste, previas inscripciones a favor de los mismos, como sucesores de los derechos hereditarios de doña Eugenia Hernani, esposa y madre, respectivamente, de aquéllos, sobre fincas inscritas en favor de la disuelta Sociedad conyugal, y que habían sido vendidas en contrato privado, firmado sólo por él marido durante matrimonio, como trámite previo para poder verificar la inscripción a favor del comprador de la escritura de ratificación.

El Presidente de la Audiencia informó que la impugnación de honorarios constituía un expediente de la índole de los de queja, que únicamente puede ser planteado cuando la regla arancelaria tomada por base no está conforme con la calificación verificada, sin que sea viable interponer un recurso de impugnación negando la calificación o índole registral de una transmisión, estimando que procedía denegar la regulación de honorarios solicitada, indicando al recurrente la pertinencia de recurrir contra las inscripciones practicadas, en forma reglamentaria.

La Dirección general acuerda declarar bien hecha la regulación de honorarios, con los siguientes apoyos legales:

Los expedientes de impugnación de honorarios—de significación distinta a los recursos de queja—, no sólo se pueden producir por exceso en la aplicación de los tipos del Arancel, sino también por la práctica de operaciones innecesarias, que a los fines de su retribución tienen necesariamente que examinarse, aparte la posibilidad de hacer uso, en todo caso, de la función interpretativa que siempre tiene atribuida este Centro directivo.

En tal supuesto y límites, es indudable que la excepción del artículo 20, número 1.º, de su párrafo penúltimo, tiende a evitar inscripciones de objetividad formularia, porque los herederos, al ratificar el documento privado, no hacen otra cosa que cumplir la obligación personal—en forma análoga a la que emplearía su causante si viviera—de perfeccionar el contrato para que pueda practicarse la inscripción a nombre del adquirente, por lo cual es notoria su inaplicación al caso en que siendo la causante una mujer casada, otorgó y firmó el contrato privado su marido, como representante de la Sociedad legal de gananciales, ya que, en definitiva, la fecha frente tercero ha de computarse desde la muerte del firmante.

Por no existir inscripciones especialmente extendidas a favor de la propia Sociedad de gananciales, independientemente de los cónyuges, al disolverse aquélla pierde el marido el carácter de representante de la misma, sin que los herederos de la mujer queden subordinados, como ésta se hallaba, a la autoridad marital, conforme implícitamente se reconoce en el supuesto séptimo de las operaciones particionales al autorizar los herederos al marido para

otorgar la escritura; quedando, en realidad, el documento de la venta a plazos, reducido a un antecedente sin virtualidad alguna y sirviendo la escritura de documento complementario para las inscripciones que se hicieron.

En cuanto a la graduación de honorarios, al aplicar el Registrador la regla 12 de las generales del Arancel, el impugnante no aporta prueba alguna, argumentando sobre meras presunciones, que quedan desvirtuadas por las certificaciones acompañadas por dicho funcionario, de las que aparecen justificadas las valoraciones como base para la aplicación de la norma arancelaria.

COMPRAVENTA. NO ES INSCRIBIBLE CUANDO EL VENDEDOR ESTABLECE LA CONDICIÓN DE QUE SI LA MENOR A LA QUE, REPRESENTADA POR SU MADRE, HA VENDIDO UNA CASA FALLECE SIN SUCESIÓN, SE ENTIENDA HECHA LA VENTA A LOS NIETOS QUE PUDIERA TENER DICHO VENDEDOR, POR TRATARSE DE PERSONAS INCIERTAS Y FALTAR EL PRECIO Y LA CAUSA.

Resolución de 2 de Julio de 1931. (Gaceta de 6 de Agosto de 1931.)

El Notario de Alburquerque, D. Isidro Villarreal, autorizó escritura por la que D. Damián Rodríguez Conde vendió a doña Feliciano Bejarano, en representación de su hija natural reconocida, Florencia Manuela, de seis años de edad, una casa en precio recibido, y en la que se hace constar: «III. El vendedor se reserva durante los días de su vida el usufructo y libre administración de la expresada finca, no entrando la compradora en posesión de ella hasta después de ocurrir el fallecimiento del vendedor. IV. Es condición precisa y pactada de esta venta que si la compradora falleciese sin sucesión, dicha venta se entenderá hecha a los nietos que pudiera tener el vendedor, D. Damián Rodríguez Conde.»

El Registrador de la Propiedad de Alburquerque puso en ella nota denegándola, «porque adolece de los siguientes defectos insubsanables: Primero. Que doña Filomena Bejarano Morales, al comprar representando a su hija menor de edad, acepta una condición

tan gravosa para ésta, la comprendida en el número cuarto de la escritura, que estimo indispensable para ello la autorización judicial. Y segundo. Que del número cuarto de la escritura surgirá, tan pronto como fallezca sin sucesión la menor Florencia Manuela Bejarano Morales, una venta sin precio ni causa, ni compradores conocidos.»

En el recurso interpuesto por el Notario, el Presidente de la Audiencia de Cáceres declaró que dicha escritura no se hallaba extendida con sujeción a las formalidades legales, y la Dirección general confirmó el auto apelado con los siguientes fundamentos :

En cuanto al primer defecto, por gravosa que sea la condición impuesta a la compradora en la cláusula cuarta de la escritura calificada, nunca puede justificar la exigencia de la autorización judicial, en analogía con lo dispuesto en el artículo 164 del Código civil, puesto que los bienes recibidos, o, mejor dicho, los Derechos reales sobre ellos constituidos son transferidos por el comprador con la limitación implícita en el juego de la condición resolutoria, y esta *deductio*, al impedir que ingrese en el patrimonio de la menor la nuda propiedad incondicionada, hace innecesario un acto de disposición sobre inmuebles por parte de su madre para la perfección y consumación del contrato.

La consignación en la escritura calificada de un beneficio a favor de los nietos del vendedor podría ampararse bajo las normas que rigen las estipulaciones a favor de terceras personas si reuniera las características que la doctrina moderna desarrolla sobre la base del artículo 1.257 del Código civil ; pero la figura en este recurso discutida no es inscribible en el Registro de la Propiedad, primero, porque atribuye el carácter de compradores, si la menor falleciera sin sucesión, a personas cuya existencia es incierta ; segundo, porque aun en el caso de que llegasen a existir, nada se sabe sobre las circunstancias que había de tener esa compraventa ni presente ni futura, así como tampoco sobre las personas con quienes debería ser concertada ; tercero, porque el destino del precio recibido por el vendedor queda tan oscuro, que si se entiende pagado de un modo irrevocable, la futura venta carecerá de precio si ha de seguir la marcha trazada por la condición a que alude el Notario recurrente, deberá ser reembolsado, y si ha de repetirse

en la venta formalizada por los nietos, plantea nuevos problemas, y cuarto, porque las reflexiones que hace el mismo fedatario sobre los ocultos motivos que haya tenido el vendedor para celebrar tales pactos, ni son pertinentes, dado el silencio del documento redactado, ni han de servir al tercero que contrate sobre la fe del Registro con la compradora.

ANOTACIÓN DE SEQUESTRO. LA TOMADA A FAVOR DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA CREA UN ESTADO DE DERECHO QUE EXCLUYE, POR PARTE DEL DEUDOR, TODO ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO SIN OBTENER EL PREVIO CONSENTIMIENTO DE DICHA SOCIEDAD.

Resolución de 3 de Julio de 1931. (Gaceta de 24 de Agosto de 1931.)

Ante el Notario de Madrid, don Dimas Adánez Horcajuelo, se otorgó en 25 de Octubre de 1929 una escritura por la cual don Manuel Costales Nava hipotecó en favor del Banco Español de Crédito, y en garantía de pago de cantidad, tres fincas, aclarándose en escritura de 16 de Octubre de 1930 que dichas tres fincas habían sido objeto de anterior agrupación en una sita en Ayuntamientos de los partidos judiciales de Talavera de la Reina y Puente del Arzobispo, y que, por lo tanto, la hipoteca constituida lo era, no sobre los repetidos tres inmuebles, sino sobre el que había resultado de su agrupación.

El Registrador de la Propiedad de Puente del Arzobispo puso en el documento nota suspendiendo «su inscripción, porque sobre la finca resultante de la agrupación de las tres a que se refiere el anterior documento y cuya descripción resulta en la de subsanación, pesa una anotación de sequestro a favor del Banco Hipotecario de España, a cuyos Estatutos quedó sometido el Sr. Costales Nava, y no consta la aquiescencia de aquella Entidad para llevar a cabo este contrato, y siendo subsanable este defecto, a instancia verbal del presentante, se toma, en cuanto a la parte de dicha finca, radicante en término municipal de Calera, de este distrito hipotecario, anotación preventiva, por término de sesenta días, en el tomo 566 general 98 de Calera, folio 140 vuelto, finca número 8.173, anotación letra E.»

En el recurso interpuesto por la representación de dicho Banco el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado con las siguientes razones :

Si bien es cierto que el secuestro de una finca, asimilado al depósito por el artículo 1.785 y siguientes del Código civil, no parece constituir un obstáculo para que se formalice cualquier acto de transferencia dominical, es indudable que en las citadas Resoluciones de este Centro directivo la anotación de secuestro decretada a favor del Banco Hipotecario de España lleva consigo importantes efectos relativos a la posesión de la finca, percibo de rentas vencidas y no satisfechas y de las posteriores, recolección de frutos y, en fin, un estado de derecho que excluye, por parte del deudor, todo acto traslativo de dominio, a menos que para ello cuente con la aquiescencia del Banco.

Una vez admitida esta consecuencia jurídica, como si para asegurar la efectividad del procedimiento ejecutivo se reforzara el embargo con una prohibición de enajenar, surge del mismo Registro un obstáculo para la constitución de la discutida hipoteca, no obstante la independencia en que este derecho real se halla de la posesión y de la tradición del inmueble, porque desde el momento en que su finalidad es el hacer pago al acreedor con el precio futuro que de la finca se obtenga, cuanto dificulte o imposibilite el «jus vendendi» será un motivo que impida la inscripción del gravamen.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL

22. *Nulidad de particiones. Declaradas nulas unas operaciones particionales, por ministerio de la Ley son nulas y deben cancelarse las inscripciones practicadas con el título anulado, bastando para la cancelación providencia ejecutoria y no siendo obstáculo la posible existencia de terceros, que tienen su derecho garantizado en el Registro. El artículo 24 de la ley Hipotecaria sólo es aplicable cuando se ejercita una acción contradictoria del dominio.* Sentencia de 2 de Marzo de 1931.

Previos autos de mayor cuantía seguidos en un Juzgado de Almería, la Audiencia de Granada dictó sentencia declarando nulas y sin ningún valor las particiones practicadas al óbito de don J., sentencia que fué firme. Una vez en tal estado, doña C. pidió al Juzgado, primero, que se librase mandamiento al Notario que autorizó la escritura de partición, para que tomara nota de la nulidad y no expidiese más copias de ella, a menos que así en las copias lo hiciese constar, y segundo, para que se librasen mandamientos a diversos Juzgados para, que por su conducto, los Registradores de la Propiedad correspondientes cancelasen las inscripciones declaradas nulas.

El Juzgado accedió a lo primero, pero declaró no haber lugar a lo segundo; contra esta providencia recurrió doña C., y la Audiencia de Granada revocó el apelado, acordando lo que se pedía.

Interpuesto recurso de casación, el Supremo declara no haber lugar a él, porque la sentencia firme cuya ejecución motiva este recurso declaró nulas y sin ningún valor ni efecto unas particiones, declaración precisa y terminante a cuyos efectos legales hay que atender, prescindiendo de las peticiones que en los respectivos escritos iniciales hicieron las partes.

Conforme al número tercero del artículo 79 de la ley Hipotecaria, podrá pedirse, y ordenarse en su caso, la cancelación total de las inscripciones, cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se han hecho, precepto al que complementa y da efectividad el artículo 33 de la misma ley, según el cual la inscripción no convalida los actos nulos, estando comprendidas en esos preceptos las particiones expresadas, declaradas nulas, en virtud de las que se han hecho las inscripciones que el Tribunal de instancia ordena cancelar. Aunque en la sentencia ejecutoria no se diga nada de la cancelación de las inscripciones operadas mediante el título nulo, esa cancelación se halla virtualmente comprendida en el fallo, y, al ordenar el Tribunal *a quo* la cancelación, no añade ningún pronunciamiento nuevo a la ejecutoria, como pretende la parte recurrente.

El artículo 24 de la precitada ley se refiere al ejercicio de una acción contradictoria del dominio, para lo que exige que previamente o a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que el dominio conste. En el caso actual no es aplicable, porque se ha ejercitado la acción de nulidad de las particiones, la que es causa, por ministerio de la Ley, de la nulidad y cancelación de las inscripciones con el título anulado practicadas.

Según el artículo 82 de la repetida ley, basta, para la cancelación, providencia ejecutoria, y la demanda de juicio ordinario que el párrafo tercero del artículo 83 exige para la cancelación, cuando no consienta el interesado, es improcedente en el presente caso, porque implicaría una duplicidad de juicios y sentencias, sin que sea obstáculo la posible existencia de terceros, que tienen su derecho garantizado en el Registro, derecho que podrá ser discutido en otro procedimiento gubernativo o judicial, pero no en éste, donde no han sido parte.

El recurrente pretendía que las peticiones hechas por la deman-

dante, en trámite de ejecución de sentencia, fueran objeto de nueva deliberación y nuevo pleito, por no haberse pedido en la demanda.

Es laudable la orientación de esta decisión del Supremo, en cuanto evita una nueva controversia, interpreta ordenadamente la letra del artículo 24, tal vez apartándose un poco de su espíritu, y evita el triunfo del mal enjuiciamiento. Es lástima que se empeñe en llamar *terceros* a unos titulares de determinadas inscripciones.

La doctrina clásica del tercero está en crisis, pese a trabajos recientes como el documentado y acabado estudio del Registrador señor Saldaña en el número de Mayo de esta Revista.

23. *Valoración de la finca en escritura pública. ¿Puede pedirse la rescisión por lesión enorme, en Derecho catalán, si los peritos afirman que aquélla vale más del doble? La prueba pericial no es acto auténtico e indiscutible.* Sentencia de 31 de Marzo de 1931.

En el año 1903 don C. vendió a don J. una finca rústica en escritura pública, en precio de 8.000 pesetas, y en 1928 un hijo del vendedor demandó al comprador, alegando que el valor real de la finca vendida era el de 30.000 pesetas, pidiendo, en consecuencia, la rescisión por lesión enorme.

A esta demanda se opuso el demandado diciendo que el precio de la venta era el justo en el momento de celebrarse ésta, y que el exceso de valor actual era debido a mejoras hechas por el adquirente. El Juzgado de Lérida, previas pruebas, entre ellas la pericial, que fijó el valor de la finca en la suma de 26.000 pesetas, condenó al demandado a abonar al actor 18.000 pesetas, como diferencia de precio, declarando rescindida la venta si no verificaba dicha entrega. La Audiencia de Barcelona revocó la sentencia del inferior, y el Supremo no admite el recurso, porque es jurisprudencia constante e invariable de esta Sala que el valor de la prueba pericial está subordinada a la apreciación de los Tribunales, siendo el dictamen de todos y cada uno de los peritos una apreciación personal que carece del concepto de documento o acto auténtico.

tico, en el sentido de veracidad indiscutible, que exige el número 7 del artículo 1.692 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Tampoco se ha infringido el principio de derecho *justa allegata et probata*, porque el Tribunal inferior apreció la prueba pericial en unión de otras, estimando que no hubo lesión, porque el informe pericial ya queda dicho que no es documento o acto auténtico, y porque la escritura pública en que se valoró la finca, o sea la de venta, ya la tuvo en cuenta el Tribunal para establecer que no hubo lesión enormísima, dado el precio en que aquélla se vendió.

24. *Servidumbre de presa. No es tercero quien compra conociendo, por una anotación de demanda, la situación de lo vendido. La cancelación de la anotación preventiva de demanda no tiene efecto retroactivo, proclamando la libertad de la finca en lo sucesivo. Una sentencia afecta a los no litigantes si traen causa de quien fué parte en el pleito.* Sentencia de 20 de Marzo de 1931.

Don J. obtuvo por concesión administrativa dos mil litros por segundo del agua de un río, uniendo esta concesión a otra anterior, convirtiendo el aprovechamiento en un salto de 2.423 litros por segundo, con la condición, impuesta en la concesión, de devolver al río 400 litros por segundo para un molino. De este molino era dueño el señor S., junto con otros terrenos, pero todo ello lo compró el señor V. a los síndicos del concurso de dicho señor S.

El comprador señor V. vendió al concesionario administrativo don J. la faja de terreno necesaria para hacer la presa y canal de conducción y renunció a los 400 litros de agua por segundo que don J. debía darle.

El referido concesionario don J. vendió a su vez a una Sociedad todos sus derechos, o sean las concesiones, el terreno que le vendió V. y el derecho a los 400 litros por segundo. Otros señores vendieron a la misma Sociedad otros terrenos para el canal pertenecientes a V., que, como es sabido, lo compró a los síndicos del concurso, siendo de advertir que cuando la aludida Sociedad

compró estaba en el Registro anotada la demanda de nulidad de la compra que hizo V. a los síndicos por defectos en la subasta. Este pleito concluyó declarando el Juzgado la nulidad de la venta por defecto de la subasta, así como la adjudicación y venta del molino del señor S., con la nulidad de la inscripción.

El señor S., dueño del molino, que obtuvo la anterior sentencia, formuló la demanda contra la Sociedad, don J., el señor V. y los que vendieron terrenos, pidiendo no la demolición de las obras, por ser de interés público, pero sí la correspondiente indemnización, por el establecimiento de servidumbre, demanda a la que se opuso la entidad demandada, alegando el desconocimiento del pleito de nulidad entablado y, por tanto, su condición de tercero. El Juzgado absolvió, pero la Audiencia revocó esta sentencia, aceptando lo pedido en la demanda, y el Supremo rechaza el recurso. No pueden estimarse infringidos los artículos 27, 34, 36 y 37, en relación con los 78, 82, 83, 84 y 97 a 99 de la ley Hipotecaria, y el 164 de su Reglamento, porque si bien la Sociedad demandada no intervino en los contratos anulados por la sentencia del primer Juzgado, cuando adquirió los derechos y servidumbres, cuyo precio exige el demandante, conoció de modo fehaciente, por la publicidad que da el Registro con la anotación preventiva, la demanda de nulidad, y de modo directo porque se hizo constar en la escritura otorgada con los dueños entonces de los bienes la existencia de un gravamen sobre éstos por ser eventual el derecho de los vendedores y la posibilidad de su desaparición, a causa de la acción de nulidad entablada, o sea conocía el acto y contrato y las causas de su posible nulidad, de modo que no siendo tercero no puede ampararle el artículo 34 de la ley Hipotecaria ni los con él relacionados, siendo de advertir que la cancelación de una anotación preventiva de demanda proclama la libertad de la finca en lo sucesivo, pero no tiene efecto retroactivo, y estando viva la anotación de demanda al tiempo de firmarse la escritura por la Sociedad, es indudable que ésta hizo su adquisición sujetándose al resultado del pleito, y, por tanto, no puede alegar su condición de tercero.

La sentencia no afecta directamente a los que no litigaron, pero sí les afecta si traen causa de los que en el pleito fueron parte, pues

anulada la adquisición del molino por las personas de quienes la Sociedad creyó adquirirlo, es visto que no tuvo lugar tal adquisición, porque nadie puede transmitir lo que en realidad no tiene.

25. *Tercería de dominio. Inexactitud del Registro. Valor de la anotación preventiva de embargo. El error de derecho debe demostrarse citando la ley violada.* Sentencia de 20 de Marzo de 1931.

En un juicio ejecutivo seguido por doña G. contra don C. interpuso don M. P. demanda de ordinario de mayor cuantía, manifestando que en dicho juicio había sido embargada al ejecutado una finca que era propiedad del actor, si bien, por descuido, estaba en el Registro inscrita a nombre del referido ejecutado, quien jamás la poseyó, teniendo siempre la posesión de ella el actor; que por débitos de contribuciones fué inscrita a nombre del Estado, y el ahora ejecutado pidió la cesión del inmueble mediante el pago de la cantidad a que ascendía la liquidación; a pesar de que el actor se opuso, la Delegación de Hacienda le cedió la propiedad de la finca, otorgándose escritura pública, que sirvió de base a la inscripción a nombre del ejecutado. Pero el actor recurrió de este fallo, y la Dirección de Propiedades revocó el acuerdo, anulando la cesión y todas sus consecuencias. El actor pedía el levantamiento del embargo y la anulación de la inscripción, que fué su base.

A esta demanda se opuso la ejecutante, fundándose en la inscripción a nombre del ejecutado, y el Juzgado y la Audiencia dieron la razón al actor, admitiendo la tercería, decretando el alzamiento del embargo y ordenando cancelar la inscripción del Registro. Interpuesto recurso, el Supremo lo rechaza, pues estimándose probado por la Sala sentenciadora que quedó anulada la cesión de la finca hecha al ejecutado, por resolución firme dictada por la Administración, en la esfera de sus facultades, y ejercitado el retracto por el actor, que obtuvo el dominio por uno de los medios que sanciona el artículo 609 del Código civil, es manifiesto que para que pueda prevalecer el error de derecho es necesario demostrar dicho error citando la ley referente al modo cómo ha de

apreciarse tal prueba, cuya ley ha sido violada por la Sala sentenciadora.

No corresponde al Supremo discernir sobre la competencia que pudiera tener la Dirección de Propiedades al resolver, como lo hizo, el retracto administrativo, por ser de la competencia de la jurisdicción contenciosoadministrativa, y, por último, que la Sala tampoco infringe el artículo 37 de la ley Hipotecaria, pues siendo una anotación preventiva de embargo tomada en el Registro, a instancia de la ejecutante, la misma no tiene otra extensión que la que le atribuyen los artículos 1.923, caso cuarto, del Código civil, en relación con el 44 de la ley Hipotecaria, cuya preferencia no puede confundirse con el derecho fundamental, que reconoce el artículo 34 de la propia ley, sin que tampoco haya infracción del artículo 79 de la repetida ley.

26. *Préstamo usurario. No todo el que se halla en situación apurada y crítica está comprendido en la ley de Usura. Contra la no declaración de confeso, como discrecional, no cabe recurso de casación.* Sentencia de 20 de Marzo de 1931.

Don M. interpuso demanda contra un prestamista, la esposa de éste y dos señores más, alegando que tomó a préstamo 10.000 pesetas, por las que firmó letras por valor de 12.000, a pagar a razón de 100 pesetas mensuales, de las que llevaba pagadas 14.000 pesetas, restándole aún varios vencimientos, agregando que, para disimular el negocio de usura, las letras iban con distintos nombres de personas desconocidas para el actor, pidiendo la nulidad de las entregas de exceso y la declaración de usurario del préstamo.

El Juzgado y la Audiencia absolvieron a los demandados, y el Supremo rechaza el recurso y a la vez que insiste sobre los tres requisitos necesarios, según la ley Azcárate, sienta la importante doctrina siguiente: de admitir que todo aquel que se halla en situación apurada o crítica que le dificulta el cumplimiento normal de sus compromisos y obligaciones pueda comprenderle la ley de Represión de la Usura, equivaldría sentar el absurdo principio de que debe negársele todo auxilio pecuniario que le permita salir adelante y rehacer su crédito y patrimonio, ante el fundado temor de

que el prestamista pudiera ser tenido como usurero, dado que en esos casos el interés tiene que estar en relación con el mayor riesgo que se corre y, por tanto, no puede ser el normal y ordinario.

La declaración de confeso del artículo 593 de la ley Rituaria no es obligatoria, sino potestativa, y, por tanto, como facultad discrecional no regulada por la ley, no se da contra ella el recurso de casación.

* * *

Es tan copiosa la jurisprudencia sobre préstamos más o menos usurarios, que ya es hora de poner remedio a tal situación. A mi juicio, procede una intervención directa del Estado, suprimiendo injustificados monopolios que abusan del público lo mismo que los particulares, y que tanto daño han ocasionado a la economía del país, favoreciendo a la vez la creación de entidades de préstamos, con amplia libertad en cuanto a creación, pero con rigurosa vigilancia en las operaciones.

27. *Transacción. Un contrato privado de transacción, demostrado que se hizo para evitar un pleito, tiene igual valor que si constara en escritura pública. El error en el consentimiento, falta de causa o ser ilícita, son cuestiones de hecho de la competencia del Tribunal «a quo».* Sentencia de 9 de Marzo de 1931.

Don J. B. entabló demanda de mayor cuantía contra doña U., alegando que era hijo legítimo de don J. B. y de doña N., y fallecida ésta, su padre contrajo nuevo matrimonio con la demandada. Doña U., con poder de su marido, vendió unas fincas a un extraño, fincas adquiridas por el padre durante su matrimonio con la madre del demandante, por tanto gananciales, sin previa liquidación de esta sociedad. El mismo que las compró se las vendió nuevamente a la demandada, quedando el actor privado de su mitad de gananciales procedentes de su difunta madre. Llegó a una transacción con su madrastra, comprometiéndose ella a entregarle la mitad de las referidas fincas, e incumplida tal obligación, pedía el actor la nulidad de la venta, que la madrastra hizo con poder del marido, la reversión a ella de las fincas y el cumplimiento de la transacción.

El Juzgado y la Audiencia declararon válido y eficaz el documento transaccional, condenando a la demandada, y el Supremo no admite el recurso, porque admitida por las partes y el fallo la realidad y certeza del otorgamiento del contrato privado de transacción, éste tiene el mismo valor que si se hubiera hecho constar en escritura pública, la cuestión de fondo sobre error en el consentimiento, falta de causa, etc., es puramente de hecho, sometida a la apreciación de la Sala, que debe respetarse en casación, y el convenio reúne todos los requisitos exigidos por el artículo 1.261 del Código civil, demostrado que todos los actos de los contratantes anteriores, simultáneos y posteriores confirman que se ultimó para evitar un pleito.

28. *No basta para acreditar el concepto en que interviene un contratante una certificación del Gobierno civil y otra del Registro mercantil, ajenas a la otra parte, y en ellas no puede fundarse el error de hecho.* Sentencia de 9 de Marzo de 1931.

Ante un Juzgado de Barcelona, don M. formuló demanda contra don L. solicitando el pago de determinados trabajos de fotograbado que hizo por encargo de este señor. El demandado opuso que eran ciertos los trabajos, pero que no habían sido para él, sino para una Sociedad de la que era gerente. El Juzgado y la Audiencia condenaron al demandado, y el Supremo declara no ha lugar al recurso, considerando que en el mismo se invoca el error de hecho fundándose en ser documentos auténticos, una certificación del Gobierno civil en la que aparece que el demandado solicitó, como gerente de la Sociedad, permiso para publicar una Revista, en la que salieron los grabados, y otra certificación del Registro mercantil, acreditativa de hallarse inscrita la Sociedad, que si demuestran la existencia de la misma, no excluyen la posibilidad de que el demandado haya actuado y contratado por sí propio; tales certificaciones sólo contienen manifestaciones del propio interesado que no tienen, por tanto, garantía de veracidad, sin que esos documentos puedan demostrar la equivocación base del error de hecho.

No nos permitimos disentir de la procedencia del fallo del Su-

premo. Lo único que nos llama la atención es que el contenido de dos certificaciones, expedidas, una por el Gobierno civil y otra por un Registro mercantil, le merezcan tan pobre concepto.

29. *Quebrantamiento de forma. Investigación de la paternidad. El análisis de sangre y las informaciones sobre nuevos procedimientos científicos, no son admisibles como medios de prueba. La confesión judicial en segunda instancia, sólo cabe sobre hechos no propuestos en la primera.* Sentencia de 3 de Marzo de 1931.

En pleito sobre reconocimiento de una niña, opuso el demandado que la paternidad no resultaba de documento fehaciente ni la hija había disfrutado de la posesión de estado. En período de prueba el presunto padre absolvió posiciones, sin que la actora hiciese protesta alguna, pero solicitó en un escrito que absolviera nuevas posiciones, pidiendo se le tuviera por confeso si las respuestas no eran categóricas, diligencia que fué denegada. Pidió, además, la actora el reconocimiento de la piel de la niña y del presunto padre, para demostrar el parecido en cuanto a ciertos detalles, y la obtención de sangre de uno y otro para su análisis. El Juzgado rechazó la prueba por impertinente y absolvió al demandado. También fué rechazada en segunda instancia la pretensión de la actora, que interpuso recurso de casación por quebrantamiento de forma, que el Supremo no acepta.

Al acto de la confesión judicial del demandado asistieron el Procurador y Letrado de la demandante, sin que éstos solicitaran nada en ese momento; el artículo 863 de la ley de Enjuiciamiento permite sólo la confesión judicial en segunda instancia cuando fuere sobre hechos que no hubieran sido materia de posiciones en la primera; que con arreglo al número 5 del artículo 1.693 de la ley Procesal para que preceda el recurso de casación por denegación de diligencia de prueba, es necesario que la diligencia sea admisible, según las leyes, y que por su falta haya podido producirse indefensión, y lo propuesto por la recurrente, de reconocimiento judicial, informes de médicos y análisis no está autorizada por

la ley, ya que el precepto aplicable es el artículo 135 del Código civil.

Por último, los periódicos que la actora pretende que se unan a los autos sólo contienen informaciones o noticias sobre recientes procedimientos científicos para la comprobación de afinidades fisiológicas entre padres e hijos, y ni se les puede conceder la cualidad de documentos, ni lo que en ellos se dice puede considerarse como prueba estimable para averiguar la cuestión materia del pleito.

MERCANTIL

30. *Carece de personalidad para ejercitar acciones de administración o disposición de sus bienes el socio de Mercantil colectiva declarada en quiebra, en tanto no obtenga la rehabilitación que es de interés general y orden público. El artículo 1.160 del Código de Comercio del 29 está derogado por el Código vigente. Eficacia de la consignación a los efectos del desahucio. Para exigir daños y perjuicios es necesario que el obligado haya incurrido en dolo, negligencia o morosidad. Sentencia de 27 de Marzo de 1931.*

Don B., ante un Juzgado de Barcelona, formuló demanda contra varios señores, en reclamación de daños y perjuicios, basándose en que una Sociedad necesitó para establecerse determinados inmuebles, los cuales arrendó el actor que era socio de la misma, pero omitiendo esta condición, siendo una de las del contrato la de que en caso de incumplimiento las mejoras quedarían a beneficio de los propietarios, los hoy demandados, y, firmándose un compromiso de opción de venta por el que el actor podría comprar los inmuebles en el plazo de diez años, por precio que se indicaba, prohibiéndose subarrendar sin permiso.

Al cabo de varios años de cumplir el contrato de arriendo la Sociedad que instaló sus máquinas en los inmuebles arrendados quebró, y debiéndose dos mensualidades, que el depositario de la quiebra intentó consignar, sin conseguirlo, se decretó el desahucio y consiguiente lanzamiento en el plazo de quince días. Ello

motivó la venta de máquinas y enseres a toda prisa, a pesar de que el depositario de la quiebra en el juicio de ésta consignó las menualidades que se debían, que fué declarada bien hecha.

Fundándose en lo que queda expuesto, pedía el actor que se condenase a los arrendadores que trataban de aprovecharse de las mejoras al pago de los daños y perjuicios.

Los arrendadores opusieron la falta de personalidad del actor, pues como socio de la compañía quebrada no acreditaba su rehabilitación, negando la existencia de dolo, y, por tanto, la obligación de indemnizar perjuicios. El Juzgado y la Audiencia absolvieron de la demanda, y el Supremo declara no haber lugar al recurso, porque, con arreglo al artículo 923, en relación con el 878 del Código civil, el socio de una Sociedad colectiva en quiebra queda inhabilitado para disponer de sus bienes, interdicción que cesa con la rehabilitación, por lo que hasta entonces no tiene personalidad para ejercitar ante los Tribunales acciones referentes a la administración y disposición. El artículo 904 del Código de Comercio, que preceptúa que el convenio es obligatorio para los acreedores y el quebrado, no es aplicable cuando dicho convenio no puede ser legalmente cumplido; el artículo 1.160 del Código del 29, que establece que, aprobado el convenio, se le hará entrega al quebrado de todos los bienes de la quiebra, y se le rendirán cuentas, es precepto que no ha sido reproducido en el Código del 85, no parece que esté vigente, ya que tal disposición es, indudablemente, de carácter sustantivo, y, por tanto, está derogada por el actual Código de Comercio. Por último, la Sentencia de 17 de Marzo de 1910 no es aplicable en este caso, aun forzando la significación y alcance de la misma, que faculta a los acreedores para autorizar al quebrado para litigar sobre administración de sus bienes, pues esta autorización sólo puede concederla la rehabilitación, que, por ser de interés general y de orden público, ha de otorgarse después de cumplir los requisitos que garanticen la futura conducta del quebrado.

Aunque, contra lo que queda consignado, se reconociera personalidad al actor, tampoco prosperaría el recurso, porque, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.101 del Código civil, para que puedan exigirse ante los Tribunales de justicia daños y per-

juicios, es preciso que el obligado haya incurrido en dolo, negligencia o morosidad, que aquí no resultan probados.

Declarada la consignación bien hecha por parte del arrendatario, no significa, como el recurrente entiende, para probar la mala fe de los que desahucieron, que el ofrecimiento de pago y la consignación del importe del precio de los arrendamientos se hiciera en tiempo y condiciones que determinaran la impertinencia de dichos desahucios, aparte de que las apreciaciones de prueba del Tribunal *a quo* sólo pueden combatirse en casación al amparo del número 7 del artículo 1.692 de la ley Rituaria.

ENJUICIAMIENTO CIVIL

CUESTIONES DE COMPETENCIA

31. *Convenio judicial y convenio particular.* Sentencia de 16 de Marzo de 1931.

Es competente el Juez del domicilio del deudor, que conoció de una suspensión de pagos, si en el convenio se acordó expresamente ser aquél el lugar del pago, aunque existe un convenio particular, no escrito, si en este extremo no están de acuerdo todos los litigantes.

32. *Pagos de servicios.* Sentencia de 4 de Marzo de 1931.

La escritura de mandato y las cartas que a los autos aportó el demandante demuestran la prestación de servicios en un sitio determinado, siendo Juez competente para conocer de la demanda el del lugar donde los servicios se prestaron.

33. *Reclamación de cantidad.* Sentencia de 6 de Marzo de 1931.

A falta de prueba del convenio es competente el Juez del domicilio del demandado cuando no hay datos suficientes para la aplicación de otras reglas preferentes.

ENRIQUE TAULET,

Notario de Valencia.

BIBLIOGRAFÍA

Movilización de la Propiedad rústica y el crédito rural, por Carlos López de Haro. Prólogo de José Gastalver. Bases para la redacción de un proyecto de ley. Un tomo en 8.º de 148 páginas. Editorial Reus, Madrid 1931. Cinco pesetas.

La personalidad de D. Carlos López de Haro, desde hace tiempo se destaca con vigoroso trazo en el campo de las investigaciones jurídicas y es sobrada y ventajosamente conocida por los lectores de esta Revista. Aparte de numerosos y documentados artículos, aparecidos en las publicaciones profesionales, que bastarían para acreditarle de experto jurista, su pluma, siempre docta y jugosa, ha escrito obras fundamentales como *La Constitución y las libertades de Aragón*, estudios completos como el de *El derecho de retención*, monografías personalísimas como la de la *Ley del Registro de la Propiedad* e incluso útiles manuales de consulta y despacho como su popularizada *Legislación Hipotecaria* y un Diccionario de reglas, aforismos y principios del Derecho.

Hoy aparece, bajo los auspicios de la Cámara Oficial Agrícola de Sevilla, otro sazonado fruto de este mismo autor, dedicado a la *Movilización de la propiedad rústica y el crédito rural*.

Materia ésta de permanente interés general y de particular importancia para los cultivadores del Derecho inmobiliario, que favorecen la REVISTA CRÍTICA, tiene, por añadidura, en los momentos actuales, la palpitación inquietante de un problema que vivimos en la hora presente, con todas las angustias de una difícil solución y todos los peligros de un incierto porvenir.

Nota destacada de este nuevo libro de López de Haro es la circunstancia de haberse escrito hace bastante tiempo, aunque has-

ta ahora no haya visto la luz pública. Tiene, por ello, un noble mérito: el de haber ganado actualidad, en vez de haberla perdido, cuando tantos días han pasado desde que se redactó y el de estar elaborado en una zona serena e imparcial, alejada de todo apasionamiento, fuera de todo prejuicio y sin el espíritu combativo que oscurece y complica la coetánea lucha de los intereses reacios.

Hace algunos años, no puedo precisar cuántos, la Cámara Oficial Agrícola de Sevilla convocó un concurso, en el que tomó parte el Sr. López de Haro con un notabilísimo trabajo que mereció ser premiado. Y la misma Corporación, comprendiendo, al transcurrir de los meses, la importancia y actualidad de la obra laureada, ha tenido la plausible idea de publicarla, rindiendo así un positivo servicio a cuantos estudian y se preocupan de los problemas de la tierra.

Como indica su título, esta obra tiene dos partes bien diferenciadas: en la primera se ocupa de la movilización de la propiedad rústica; en la segunda trata del crédito rural. Las dos aparecen encuadradas dentro del molde, a la vez rígido y práctico, de unas Bases, que se instrumentan bajo el plan de un proyecto de ley. No obstante, en los casilleros estrechos de un presunto derecho positivo ha sabido condensar el autor una altruista tendencia de renovación, saturada de espíritu generoso, con infinidad de matices originales y pletórica de sugerencias llenas de justicia y modernidad.

Para desarrollar su trabajo, parte el Sr. López de Haro de una distinción básica entre las riquezas: las de carácter ilimitado, como las de la industria y el comercio, que deben dejarse a la libre concurrencia, y las de carácter limitado, como las radicantes en la tierra, en las que el exclusivismo degenera en monopolio con explotación inadecuada, y es de orden público una debida ordenación.

Tomando este punto de arranque, afirma la necesidad de reglamentar la riqueza limitada mediante una forma o reforma peculiar de las siguientes instituciones: patrimonio familiar, patrimonio económico, absentismo, latifundio, enfiteusis, colonias agrí-

colas, catastro, contribución territorial, impuesto sucesorio y expropiación.

Esta dilatada serie, que el Sr. López de Haro enfoca con un criterio muy personal, no puede ser examinada en el marco limitado de una recensión bibliográfica como la presente. Únicamente cabe señalar en ella dos categorías: una, por decirlo así, de instituciones finalistas, que realizan el fin perseguido, por ejemplo, el patrimonio familiar, el económico y las colonias agrícolas, y otra, de instituciones mediales, en cuanto representan medios o procedimientos para lograr el fin apetecido, tales son, entre otras, las que regulan el absentismo, el catastro, la contribución, etc.

Merece consideración aparte, dado el público a quien se dirige esta crítica, la circunstancia de que el Sr. López de Haro considere el Registro de la Propiedad como Oficina especial encargada de cumplir cuanto propone. Inviertiendo, para ello, al Registrador con el carácter y las funciones de Juez ejecutor de los fallos de un Tribunal que presidirá, a fin de tramitar y resolver las cuestiones surgidas del nuevo régimen que en el libro se planea.

El Tribunal citado y la ordenación de lo que llama «Patrimonio económico» son dos novedades, verdaderamente originales, que acusan en su autor una admirable intuición digna de ser meditada con el mayor detenimiento.

El «Patrimonio económico» tiene por objeto dar asiento a una clase media agrícola y está constituido por un conjunto de bienes que, según las circunstancias, se estimen suficientes para el mantenimiento de una familia acomodada. Se diferencia del que llama «Patrimonio familiar» en que éste es el que sirve de sustento a una familia pobre y trabajadora; en cambio, el «Patrimonio económico» sirve de sostenimiento a una familia sin necesidad de trabajar, *pero exigiendo atención y vigilancia directa en la explotación.*

Para llegar a la formación de éstos patrimonios y, en general, para asegurar un aprovechamiento racional de la propiedad inmueble se utiliza el mecanismo de la expropiación, cuya elasticidad se dilata hasta un máximo insospechado, dándole los más amplios desenvolvimientos.

La segunda parte del libro, destinada, como ya hemos dicho, al estudio del crédito rural, ofrece, lo mismo que la parte anterior, una concepción muy personal e interesante, en lo que se refiere a la estructura y funcionamiento de los organismos crediticios.

Entiende que la Economía y el Derecho, imponiendo un absoluto respeto a la libertad contractual y a los intereses legítimos, son faros de que no puede prescindirse para iluminar cualquier moción en orden al crédito; elimina el mobiliario que se aparta del objeto de su estudio y dentro del inmobiliario y concretamente del inmobiliario rural, separa el que se refiere a la riqueza estática, del que atañe a la riqueza dinámica. Al primero, crédito destinado al consumo, que López de Haro llama *civil*, sólo le otorga medidas que faciliten su vida. Al segundo, destinado a la producción, que llama crédito *económico*, le atribuye carácter privilegiado y es el que, a su juicio, merece mayor protección de los poderes públicos.

Partiendo de ser la sociedad copropietaria de las riquezas territoriales, sostiene el deber que aquélla tiene de contribuir a fomentar y sostener el crédito territorial. Ese deber se hace efectivo a través de la solidaridad de intereses, constituyendo entidades responsables con todo los propietarios de un término municipal y aun con todos los propietarios de la nación, a través de un fondo de reserva, que se establece recargando los préstamos con una especie de prima de seguro hipotecario, contra el riesgo de impago.

Como ruedas y palancas, que ponen en marcha esta nueva y complicada maquinaria, se utiliza por el Sr. López de Haro el Registro con una marcha más enérgica y acelerada, el Banco Hipotecario funcionando con más suavidad y sin los roces actuales que desvían gran parte de su fuerza, el mismo Banco de España reforzando todo el sistema mediante la aceptación de determinadas letras y un especial aumento en la circulación fiduciaria. Todos estos rodajes, enlazados con delicados engranamientos y múltiples transmisiones, demostrativos del esmero con que ha sido planeado todo el proyecto y cada una de sus partes.

Imposible dar aquí más detalles que sólo una lectura directa

permite apreciar en todo su valor. Unicamente añadiré que son tónicas, que dan simpática y atrayente fisonomía a toda la obra, el fervor de la libertad individual, la exaltación del trabajo, el respeto al hogar familiar y la reivindicación y robustecimiento de la clase media, como contrapeso indispensable del equilibrio social.

Un prólogo-crítica de D. José Gastalver, enjuiciando la obra con altura de miras y serenidad de juicio, aumenta el interés del volumen.

Pudiera resumir mi opinión acerca de este nuevo libro del señor López de Haro diciendo que su mayor mérito consiste en ser el resultado armónico de una inteligencia idealista y de una voluntad práctica, que en su conjunto se mantiene equidistante de las elucubraciones ideológicas y de los rutinarismos pragmáticos, para señalar, con singular acierto, un punto venturoso de interferencia entre el ideal y la posible y futura realidad.

FERNANDO CAMPUZANO.