

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

Año V

Marzo de 1929

Núm. 51

El Estatuto de Recaudación y el Registro de la Propiedad

Promulgado en 18 de Diciembre de 1928 el nuevo Estatuto de Recaudación, que ha sustituido a la Instrucción de Apremios de 26 de Abril de 1900 en el régimen vigente para la exacción y cobro de los débitos a favor de la Hacienda pública, consideramos conveniente facilitar a los lectores de REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO una síntesis, con ciertas pretensiones sistemáticas, de las disposiciones que respecto del Registro de la Propiedad se contienen en el citado Estatuto.

Es nota de interés, en primer lugar, el hacer constar que, no obstante la indudable trascendencia de este nuevo Cuerpo legal, se halla desprovisto de la usual *exposición de motivos* que ordinariamente suele preceder a ordenamientos de igual y aun de menor importancia. No es de creer que esta omisión haya sido inspirada en el consejo de Séneca, según el cual las leyes debían limitarse a mandar, sin que fuera necesario que razonasen sus mandatos, ni en el conocido precepto del Fuero Juzgo, que abogaba por la brevedad del texto legal, para cerrar la puerta a toda posible discusión, ni siquiera en la teoría del Canciller Bacon, que no quería leyes que discutiesen, sino leyes que preceptuasen. Desconociendo las causas, nos limitamos a consignar el hecho. El Estatuto de Recaudación, aprobado escuetamente y despojado del pórtico de una exposición de motivos, más o menos brillante, circunscribe al texto del articulado todo estudio sobre el mismo.

Su historia legislativa tiene ya una larga serie de progenitores. Puede señalarse, como precedente inicial, el Real decreto de

23 de Mayo de 1845, cuyo capítulo VII (artículos 64 a 87) determinaba las medidas coactivas adaptables contra los contribuyentes morosos. Este capítulo se desarrolló por otro decreto de 23 de Julio de 1850, que organizó el sistema de apremio, y fué completado por una Real orden de 3 de Septiembre de 1868, en la que se adoptaron medidas para que los deudores no pudiesen enajenar sus bienes inmuebles durante la sustanciación del procedimiento. Por primera vez se ordenó, a este fin, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de los mandamientos de embargo expedidos por los comisionados de apremio.

Siguió a estas disposiciones la ley de 19 de Julio de 1869, desarrollada en la parte a que nos venimos refiriendo por la Instrucción de 3 de Diciembre siguiente, derogada, a su vez, por otra Instrucción de 20 de Mayo de 1884, la cual tuvo que respetar el convenio de 4 de Agosto de 1876, en el que se confería al Banco de España la recaudación de impuestos.

Subsistió este régimen hasta la ley e instrucción de 12 de Mayo de 1888, obras ambas del Ministro de Hacienda, D. Joaquín López Puigcerver. Sigueron después apareciendo otros Reales decretos y Reales órdenes complementarias de menor importancia, y así llegamos a la Instrucción de Apremios de 26 de Abril de 1900, que, a través de modificaciones y retoques poco sustanciales, constituye el precedente inmediato del moderno Estatuto de Recaudación, de 18 de Diciembre de 1928.

Es precepto fundamental de éste, que se viene repitiendo desde el Real decreto de 1845, el principio de que los procedimientos de recaudación son exclusivamente administrativos, sin que los Tribunales ordinarios puedan admitir demanda alguna, a menos que se justifique haberse agotado la vía gubernativa o que la Administración reserve el conocimiento del asunto a la Jurisdicción ordinaria (artículos 79 y 146 del Estatuto).

Sobre esta base se regula toda la materia relativa a la Recaudación, que procuraremos exponer ordenadamente en este artículo en sus relaciones con el Registro de la Propiedad, dividiéndola en cuatro apartados, a saber: 1.º Ambito y elementos del Estatuto de Recaudación. 2.º Procedimiento recaudatorio en general. 3.º Enlace del procedimiento recaudatorio con el procedimiento hipotecario. 4.º El Estatuto de Recaudación y sus referencias a los

Registradores de la Propiedad y a los Liquidadores del Impuesto de Derechos reales.

1.º AMBITO Y ELEMENTOS DEL ESTATUTO DE RECAUDACION

I. *Ambito*.—Se fija bien claramente al afirmar que el servicio de recaudación consiste en el ejercicio de la función administrativa, conducente a realizar los créditos reconocidos y liquidados a favor del Estado (artículo primero).

Después de esta afirmación general se particulariza, aun más, el área a que se extiende el servicio de Recaudación, estableciendo que su finalidad abarca la cobranza de:

a) Las contribuciones, impuestos, derechos y recursos del Erario público que figuran en el estado de ingresos del Presupuesto general.

b) Los débitos o descubiertos por otros conceptos.

c) Cuando se liquide por las Oficinas de gestión, en virtud de disposiciones emanadas del Ministerio de Hacienda.

d) Las cuotas y créditos de otros organismos del Estado, Provincia, Municipio, Corporaciones o entidades, cuando así se disponga por el Ministerio de Hacienda (artículo 2.º).

Ningún comentario requieren los tres primeros apartados anteriores. En cambio, respecto del señalado con la letra d) es preciso tener presentes varias aclaraciones y disposiciones complementarias que han declarado aplicable o inaplicable el procedimiento recaudatorio del Estado a otras entidades.

Recordaremos, entre dichas disposiciones, las siguientes:

1.ª El artículo 562 del Estatuto municipal, de 8 de Marzo de 1924, según el cual los preceptos que regulan la recaudación de las contribuciones e impuestos del Estado serán aplicables a las exacciones municipales, siendo de advertir que los Ayuntamientos no podrán dictar reglas sobre los trámites y recargos de los procedimientos recaudatorios y las facultades de los Agentes ejecutivos que excedan en rigor o amplíen las exigencias de las que se hallaren establecidas a favor de la Hacienda del Estado.

2.ª El artículo 273 del Estatuto provincial, de 20 de Marzo de 1925, en el que se ordena que los preceptos que regulan la recau-

dación de las contribuciones e impuestos del Estado, serán aplicables a las exacciones provinciales.

Esta doctrina debe considerarse aplicable a los Cabildos de las islas Canarias, según el artículo 188 del mismo Estatuto provincial.

3.^a Los artículos 19, 20 y 26 del Real decreto-ley de 7 de Enero de 1927, orgánico de los servicios de Pósitos y Colonización, que regulan la recaudación ejecutiva de los créditos de los Pósitos, a base de los mismos procedimientos establecidos para la Hacienda, como lo había establecido ya la ley de 1906.

4.^a El artículo 13 del Real decreto-ley de 19 de Febrero de 1927, que permite a las Cajas provinciales de Crédito foral utilizar los trámites marcados en la Instrucción de 1900, entonces vigente, para reintegrarse de los préstamos hechos a los foreros.

5.^a El artículo 4.º del Real decreto-ley de 18 de Febrero de 1927, que considera aplicable el procedimiento establecido en el capítulo VII de la Instrucción de 17 de Abril de 1900, para que el Servicio nacional de Crédito agrícola se reintegre de los préstamos hechos a los agricultores sobre trigos, vinos, arroces, aceites y lanas.

6.^a El apartado 25 de la Real orden de 29 de Marzo de 1926, que también declara aplicable la Instrucción de 26 de Abril de 1900, para hacer efectivos los plazos convenidos en la amortización de los préstamos hechos con arreglo a la Ley de Casas baratas y su Reglamento.

7.^a El artículo 28 del Reglamento provisional de 31 de Agosto de 1922, que establece el mismo procedimiento para hacer efectivos los débitos a favor de la Caja central de Crédito marítimo.

8.^a Las Reales órdenes de 25 de Septiembre de 1903 y 2 de Abril de 1904, que facultan al concesionario de la *Gaceta de Madrid* para utilizar el procedimiento establecido a favor de la Hacienda, a fin de hacer efectivos los descubiertos por subscripciones y anuncios obligatorios.

9.^a El Reglamento de 23 de Febrero de 1906, que, al desarrollar el artículo 10 de la ley de 8 de Julio de 1898, complementado por la Real orden de 4 de Julio de 1914, autoriza asimismo para aplicar el procedimiento establecido a favor de la Hacienda para hacer efectivos los fallos de los Jurados de las Comunidades de labradores.

10. La Real orden de 6 de Febrero de 1880, que, inspirándose en otra de 9 de Abril de 1872, reconoció que el Sindicato de la Huerta de Alicante podía aplicar el procedimiento de apremio establecido a favor de la Hacienda para cobrar las multas y demás responsabilidades en que incurriesen los regantes de Montnegre. Confirmándose este criterio por una Resolución de la Dirección general de los Registros de 11 de Junio de 1896, que declaró aplicable la Instrucción de 12 de Mayo de 1888 a las contribuciones impuestas a regantes por los Jurados, Juntas y Tribunales de Aguas.

Es de notar que la disposición final del Estatuto de Recaudación declara derogadas todas las disposiciones que con anterioridad al mismo se han dictado en la materia. Por ello, con un criterio restrictivo, podría entenderse que todas las leyes, Reales decretos y Reales órdenes que antes se han enumerado carecen ya de vigor. No obstante, parece más racional el considerar que cuando en los textos legales, a que antes nos hemos referido, se alude a los procedimientos recaudatorios utilizados por el Estado, debe entenderse esta alusión sustituyendo las invocaciones a las Instrucciones de apremios, cualquiera que sea su fecha, por el actual Estatuto de 18 de Diciembre de 1928.

II. *Elementos*.—Constituyen los integrantes del procedimiento recaudatorio el que pudiéramos considerar sujeto activo del mismo, o sea el *Agente* recaudador; el sujeto pasivo, o sean *las personas obligadas al pago*; y, por último, la manera de establecer la relación entre ambos, o sea la *forma de recaudación*.

Examinemos brevemente cada uno de estos elementos.

1.º *Agente recaudador*.—Respecto del mismo hay que tener en cuenta que el servicio de recaudación está organizado en forma jerárquica, mediante una escala cuyo primer puesto ocupa el Ministro de Hacienda y, sucesivamente, la Dirección general de Tesorería y Contabilidad, las Delegaciones y Subdelegaciones de Hacienda, las Tesorerías-Contadurías, las Depositarias-Pagadurías y, finalmente, el personal recaudador.

Este personal recaudador se integra de la manera siguiente:

a) Por los arrendatarios del servicio, o sean los particulares o entidades que lo contraten con el Estado o los actuales que lo tengan prorrogado por plazo limitado o contratado por tiempo indefinido. b) Por los recaudadores de contribuciones y antiguos agen-

tes ejecutivos, nombrados con carácter amovible, mientras subsistan. *c)* Por los recaudadores de Hacienda nombrados por el Ministro con carácter inamovible; y *d)* Por las Diputaciones provinciales y gremios profesionales, cuando así lo acuerde el Gobierno.

A los efectos del Registro de la Propiedad, es de observar que dentro de la demarcación de cada zona no tendrá jurisdicción más que el Recaudador que fuese titular de ella o, en su caso, el que interinamente la desempeñase (artículo 25).

También conviene tener presente que los Recaudadores, en el ejercicio de sus funciones, gozan de las preeminencias anejas a la condición de Autoridad.

Por último, es advertencia importante la de que los nombramientos de los Recaudadores han de comunicarse a los Registradores de la Propiedad, sin perjuicio del anuncio en el *Boletín Oficial*, cuando el servicio recaudatorio haya sido conferido a las Diputaciones provinciales (apartado *F*) del artículo 30)).

2.º *Personas obligadas al pago.*—El vigente Estatuto las clasifica en cuatro grupos: 1.º Contribuyentes. 2.º Segundos contribuyentes. 3.º Responsables directos. 4.º Responsables subsidiarios.

Son *contribuyentes* las personas o entidades incluídas en los repartimientos, matrículas y demás documentos cobratorios, o por actos sujetos al impuesto de Derechos reales, o por cualquier otro concepto, cuyos ingresos figuren en los Presupuestos generales del Estado o en la cuenta de Operaciones del Tesoro.

Son *segundos contribuyentes* las entidades o personas que, sin ostentar título de Recaudadores, efectúen retención indirecta a favor del Estado, o autorizados por el mismo recauden impuestos determinados.

Son *responsables directos* los jefes, empleados, funcionarios, ordenadores de pagos, administradores, depositarios, cajeros, recaudadores, liquidadores, fiadores, Diputaciones, Ayuntamientos, Alcaldes, Concejales, etc., etc., que causen perjuicios a los intereses del Tesoro por no cobrar o cobrar menos de lo que al Estado corresponda, o pagar más de lo que éste adeuda, o no tomar las providencias necesarias para que se hagan efectivos los créditos de la Hacienda, o por resultar alcanzados en cualquier concepto. También son responsables directos las personas o entidades que, en

sus relaciones con la Hacienda, hayan percibido cantidades a que no tenían derecho.

Son *responsables subsidiarios* los funcionarios que por su negligencia o contravenciones dan lugar a que surja la responsabilidad directa de otros (artículos 6.º a 10).

3.º *Forma de la recaudación.*—a) En relación con el obligado al pago es *inmediata* cuando el contribuyente lo efectúa por ingreso directo en las Cajas del Tesoro, o el Estado realiza el cobro en virtud de descuento o formalización; es *mediata* cuando lo verifican los Agentes de la Administración por recibos talonarios, patentes o a causa de certificación de débitos, o cuando la llevan a cabo, por retención indirecta, las personas obligadas a ello por los Reglamentos.

b) Con relación a los créditos puestos al cobro, la recaudación es *ordinaria* cuando se refiere a las cuotas del Tesoro y partícipes, comprendidas en los repartimientos, matrículas, padrones y demás documentos cobratorios que, debidamente aprobados e intervenidos, hayan de regir durante el ejercicio de un presupuesto; es *accidental* cuando se refiere a altas liquidadas con posterioridad a la formación o aprobación de aquellos documentos, de los cuales son adiciones, o a las que se liquidan independientemente de tales documentos.

La recaudación puede ser también *anticipada*, que consiste en el pago adelantado de las cuotas, con el beneficio del premio de cobranza señalado a las zonas donde se devengue el tributo, solicitándolo previamente de las Tesorerías-Contadurías (artículo 4.º).

2.º PROCEDIMIENTO RECAUDATORIO EN GENERAL

La acción recaudatoria comprende dos períodos: *voluntario* y *ejecutivo*. El primero implica la realización de cualquiera de los créditos, sin medida alguna coercitiva, dentro de los plazos reglamentarios; y el segundo requiere que dicho pago se verifique en virtud de diligencia de requerimiento de apremio, seguida en su caso del correspondiente embargo y adjudicación (artículo 3.º).

Respecto de la recaudación en el período voluntario distingue el Estatuto la que se verifica por ingreso directo, la que tiene lugar

por anticipación de cuotas, la que se realiza por recibos y la derivada de patentes. En todos estos casos han de satisfacerse las cantidades respectivas, en el plazo y forma adecuados, y no hay particularidad alguna que se relacione con el Registro de la Propiedad.

Tratándose de la recaudación en período ejecutivo, se distinga en el Estatuto la que se deriva de valores en recibos y la que se motiva por certificaciones de descubierto. En ambas, la ejecución comprende un solo grado de apremio, que, cuando se trata de valores en recibo, lleva aparejado un recargo del 20 por 100, reducido al 10 si se paga desde el día 21 al último del tercer mes del trimestre; si la ejecución se deriva de certificaciones de descubierto, el recargo varía, siendo del 5, del 10 ó del 20 por 100, según la clase del débito (artículos 80, 130 y 131).

Para darse cuenta de cómo se desarrolla la vía ejecutiva, diremos que cuando se trata de recaudación por valores que constan en recibos, transcurrido el período voluntario de cobranza, el día 10 del tercer mes de cada trimestre, se suspenderá el cobro de los valores correspondientes al mismo, y los Recaudadores remitirán a las Tesorerías-Contadurías las relaciones de los deudores. Recibidas éstas, los Tesoreros dictarán providencia de apremio, y declararán incursos a los deudores en el único grado de apremio con el recargo del 20 por 100.

Dictada esta providencia y obtenida la autorización precisa para entrar en los domicilios de los contribuyentes, se procederá al embargo de los bienes necesarios, por el orden que indica el Estatuto, cuyo orden puede alterarse a petición del deudor, haciéndolo constar por diligencia en el expediente, autorizada por el interesado y el ejecutor (artículos 71, 81, 84, 85, 86 y 87).

Si no bastan el metálico y los bienes muebles, se procede al embargo de los inmuebles. Estos también pueden ser embargados antes que aquéllos, en el caso a que acabamos de aludir, y con esto llegamos a la parte que verdaderamente interesa al Registrador. Pero antes hemos de decir que están exceptuadas de embargo las estaciones de las vías férreas, sus almacenes, talleres, terrenos, obras y edificios que sean necesarios para el servicio público (artículo 88-H), los bienes comunales de los pueblos y los de Propios por

los débitos de los Ayuntamientos (artículo 88-J) y los bienes de las instituciones de Beneficencia (artículo 89-J).

Si se trata de ejecuciones basadas en certificaciones de descubierta, es de advertir, en primer lugar, que tales certificaciones tienen la misma fuerza ejecutiva que una sentencia judicial para proceder contra los bienes y derechos de los deudores (artículo 128).

Cuando la ejecución es de esta última clase se siguen diversos trámites, que varían según la naturaleza del débito, pero que, al llegar al momento del embargo de bienes inmuebles, cuando éste procede, se asimilan en un todo a lo establecido para la ejecución por valores que constan en recibos, en la forma que expondremos a continuación.

Unicamente advertiremos que para el cobro de los descubiertos de las Corporaciones provinciales o municipales ha de acordarse, en primer término, el sistema de compensación, establecido por los artículos 1.195 y siguientes del Código civil, siendo los Delegados de Hacienda las Autoridades competentes para acordar dicha compensación (artículo 138, número 2.º).

3.º ENLACE DEL PROCEDIMIENTO RECAUDATORIO CON EL PROCEDIMIENTO HIPOTECARIO

El procedimiento recaudatorio se enlaza con el procedimiento hipotecario desde el momento que, para la efectividad de aquél, se necesita acudir al embargo y subsiguiente venta o adjudicación de bienes inmuebles, armonizando el derecho de la Hacienda con el que puedan tener otros terceros sobre las fincas.

Por ello es preciso distinguir en esta materia cuatro puntos, que son : 1.º, el embargo de inmuebles ; 2.º, su venta ; 3.º, su adjudicación a la Hacienda, y 4.º, los derechos de los acreedores o poseedores posteriores.

1.º *Embargo*.—Una vez decretado el embargo de inmuebles, los ejecutores dictarán providencia disponiendo la expedición de los respectivos mandamientos a los Registradores de la Propiedad para que tomen anotación preventiva y libren certificación de las cargas que figuren en el Registro sobre cada finca (artículo 92). Estos mandamientos se expedirán por triplicado, siendo obli-

gación de los Registradores devolver en el acto uno de los ejemplares, que se unirá al expediente de su referencia, y otro, en su día, con nota en que se haga constar haber quedado extendida la anotación oportuna o la circunstancia de no haber podido practicarse, expresando detalladamente, en este caso, no sólo los defectos advertidos, sino la forma y medio de subsanarlos (artículo 155).

Los mandamientos deberán contener los requisitos siguientes:

A) Copia de la providencia dictada a dicho fin y fecha de ésta.

B) Naturaleza, situación, linderos, medida superficial de hectáreas y la usual del país en los inmuebles embargados, su nombre y cuantas circunstancias sean conocidas del ejecutor para la mejor designación de los mismos.

C) Nombre y apellido del poseedor de las fincas sobre que verse la anotación.

D) El derecho que tenga el deudor sobre los bienes embargados.

E) El importe total del débito que se persiga, su procedencia, trimestres o períodos a que corresponda y cantidades de que, además, deban responder los inmuebles por recargos, intereses, costas o dietas y gastos.

F) Que la anotación deberá hacerse a favor del Estado.

G) Que ni la Administración ni sus Agentes pueden facilitar más datos acerca de los bienes embargados que los contenidos en el mandamiento.

Estos mandamientos pueden comprender varios deudores del mismo término o distrito municipal, siempre que en ellos no se incluyan débitos correspondientes a distintas contribuciones, no debiendo los Agentes ejecutivos incluir en los mismos un número tan excesivo de contribuyentes que pueda producir confusión en el Registro al ser despachado el título, con perjuicio de los intereses de la Hacienda (artículo 156).

Si los Registradores devuelven el mandamiento sin haber realizado la anotación preventiva, por falta de datos o por oponerse a ello la ley Hipotecaria o su Reglamento, se procederá en la forma siguiente:

A) Si la causa de la suspensión consiste en error cometido al hacer la descripción de la finca o en alguna omisión no sustan-

cial, se rectificarán desde luego los mandamientos en los términos que indiquen los Registradores.

B) Si la suspensión procediese de la falta de datos o noticias sustanciales que no pudieran subsanar los ejecutores, éstos presentarán los mandamientos a las Comisiones de evaluación, Juntas periciales u oficinas del Catastro, según los casos, solicitando que, haciéndose nueva revisión de los amillaramientos y demás antecedentes, se completen los datos pedidos por los Registradores para poder practicar la anotación del embargo, acudiendo también a los deudores en demanda de noticias o de los documentos necesarios. Estos requerimientos se harán constar por diligencia en los expedientes, y con la misma formalidad se unirán a ellos las certificaciones que expidan las entidades expresadas y los documentos que entreguen los deudores, o se harán constar las noticias que faciliten.

C) Si los nuevos datos adquiridos fuesen suficientes a subsanar la falta advertida por los Registradores, se ampliarán con ellos los mandamientos y se entregarán a dichos funcionarios para que lleven a efecto las anotaciones suspendidas.

D) Si, por el contrario, no se obtuviese un resultado satisfactorio, o si la causa de la suspensión consistiese en no hallarse inscrito previamente el dominio a favor de los deudores, y éstos careciesen de titulación o no la hubieren presentado, los ejecutores dictarán providencia declarando cumplidas las prescripciones de los dos artículos anteriores y mandando continuar el procedimiento hasta su ultimación.

E) Si la causa de la suspensión procediese de hallarse inscritas las fincas a nombre de terceros poseedores, y éstos fuesen responsables de las contribuciones impuestas a aquéllas, en virtud de la hipoteca legal por un año que el artículo 218 de la ley Hipotecaria establece, se rectificarán los mandamientos, haciendo constar que las anotaciones preventivas han de tomarse con referencia a los terceros poseedores; pero en este caso se requerirá a los adquirentes de los inmuebles para que en término de cinco días solventen los débitos sin recargo alguno, y si no lo hiciesen se expedirán certificaciones circunstanciadas de los particulares referidos, que se remitirán a las Tesorerías-Contadurías para la decla-

ración del apremio, iniciándose con ello el procedimiento contra dichos responsables (artículo 157).

Cuando la finca o fincas no constasen inscritas y, en todo caso, cuando no fuese posible extender la anotación por cualquier defecto subsanable, se tomará razón del embargo en el libro especial que para este caso deben llevar los Registradores (artículo 155 del Estatuto y 148 del Reglamento Hipotecario).

2.º *Venta de los bienes embargados.*—Llegado el momento de proceder a la enajenación de los inmuebles de los deudores, por ineficacia del procedimiento seguido contra los muebles y semovientes, los ejecutores practicarán la capitalización de la riqueza con que figuren amillaradas o catastradas las fincas de que se trate, al 5 por 100 del líquido imponible en las rústicas y al 4 por 100 las urbanas. De la suma que resulte se rebajará el importe de las cargas y gravámenes que consten en las certificaciones expedidas por los Registradores de la Propiedad, si fuesen anteriores en un año al débito que se persiga, y el líquido que arroje servirá de tipo a la subasta (artículo 109). Cuando los bienes embargados fuesen créditos hipotecarios u otros derechos reales de valor fijo determinado, la venta se hará por el importe a que unos y otros asciendan (artículo 110).

Mientras se fija el tipo para la subasta de los bienes inmuebles, créditos hipotecarios o derechos reales embargados, deberá requerirse a los deudores para que en el término de tres días presenten o entreguen a los encargados del procedimiento los títulos de propiedad de dichos bienes, bajo apercibimiento de suplirlos a su costa. Si no los presentasen en el plazo señalado, se dirigirán mandamientos a los Registradores de la Propiedad para que libren certificaciones en relación de lo que respecto a los indicados bienes resulte en el Registro, y, cuando no existiere título de dominio inscrito, deberá suplirse por los medios establecidos en el título XIV de la ley Hipotecaria (artículo 112). Si se hubiese embargado más de una finca a los deudores, los encargados del procedimiento designarán únicamente las que consideren necesarias para cubrir el importe del débito, recargos, dietas, costas y demás gastos, señalando desde luego el tipo para la subasta, y una vez obtenidos los títulos de las elegidas, o suplidos aquéllos del modo indicado, los ejecutores dictarán providencia fijando la fecha en que ha de

celebrarse la subasta, disponiendo su anuncio y notificándolo a los deudores y acreedores hipotecarios, en su caso, debiendo hacer esto con quince días hábiles de anticipación al indicado para que tenga lugar la subasta (artículo 113).

Esta será presidida por el Juez municipal, con asistencia del Secretario del Juzgado y del ejecutor, y terminará adjudicando la finca al que haga mejor postura. Inmediatamente después se procederá por el mismo ejecutor a la liquidación del expediente y, en término de tercer día, se otorgará la escritura de venta mediante citación al deudor, y si se negare o no compareciere, el ejecutor la otorgará de oficio a favor del adjudicatario, haciéndose constar que queda extinguida la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad a nombre de la Hacienda (artículos 118, 121 y 122).

3.º *Adjudicación de fincas a la Hacienda.*—Si no hubiera habido postores en las subastas, y si las posturas no hubieran sido admisibles, el ejecutor dictará providencia declarando los bienes adjudicados a la Hacienda por las dos terceras partes del tipo de la segunda licitación (artículo 125).

Si con el importe de la adjudicación no quedase extinguido el débito del Tesoro, la diferencia será objeto de declaración de partida fallida (artículo 125).

Terminados los expedientes ejecutivos deberán ser presentados por los Recaudadores en las Tesorerías-Contadurías para su aprobación y custodia (artículo 127).

Recibidos en dichas oficinas los expedientes de apremio que hubieran terminado por la adjudicación de las fincas a la Hacienda, después de subsanados los defectos que se observaren, si los hubiese, y censurados por la Intervención, dichas Tesorerías-Contadurías expedirán una certificación comprensiva de los extremos siguientes:

A) Copia literal de la providencia de adjudicación, dictada por el encargado del procedimiento.

B) Nombre y apellido del deudor.

C) Naturaleza, situación y linderos de las fincas, por manifestación de peritos prácticos, si no constase este requisito, su cábida y los gravámenes a que estuvieran afectas (artículo 203).

La certificación anterior se remitirá por la Delegación de Hacienda al Registro de la Propiedad, teniendo la eficacia suficiente

para producir la inscripción de los inmuebles adjudicados, tanto respecto de los inscritos a nombre del antiguo tenedor, cuanto de los que no lo estén a nombre de persona alguna.

El Registrador de la Propiedad, así que reciba la expresada certificación, inscribirá a favor del Estado la finca o fincas de que se trate y devolverá el documento a la Delegación de Hacienda (artículos 204 y 205).

No debe olvidarse, respecto de este último apartado, la prohibición que establece el Reglamento Hipotecario de que los Registradores puedan presentar en el Registro los títulos que para su presentación reciban por correo (artículo 274 del Reglamento Hipotecario), debiendo aplicarse lo establecido en el artículo 288, que en su párrafo final ordena que cuando la inscripción sea solicitada por Autoridades no residentes en el lugar del Registro, remitirán los títulos a sus subalternos que tengan allí su residencia, y, en su defecto, al Ministerio Fiscal, a fin de que realice la presentación del documento.

4.º *Derechos de los acreedores o poseedores posteriores.*—A fin de respetar estos derechos se establece en el Estatuto de Recaudación que no podrá dictarse providencia alguna anunciando la celebración de subastas sin que se hayan contestado por los Registradores de la Propiedad los mandamientos de anotación preventiva y expedido certificación en la que se haga constar las cargas o hipotecas que gravan los inmuebles, el importe de las mismas y los nombres de las personas a cuyo favor están constituidas (artículo 116). Para mayor garantía se añade que, habiendo terceros poseedores o acreedores hipotecarios posteriores, los Agentes ejecutivos unirán al expediente la contestación de los Registradores a los mandamientos de anotación de embargo y las certificaciones de cargas, bajo pena de nulidad de actuaciones y haciéndoles responsables de los defectos de éstas (artículo 111).

A los acreedores hipotecarios ha de notificárseles el acto de la subasta antes de publicarse los anuncios, para que puedan intervenir en la venta o pagar el principal, recargos y costas del procedimiento (artículo 117).

Además de todos los anteriores preceptos, y para evitar dudas y cuestiones, el Estatuto de Recaudación agrega las siguientes importantes observaciones, cuando el procedimiento de apremio para

el cobro de las contribuciones e impuestos del Estado se dirija contra fincas que hayan pasado a poder de tercero o se hallen gravadas con cargas de carácter hipotecario :

1.^a Que el derecho preferente de la Hacienda es indudable en cuanto a la anualidad corriente y a la última vencida, constituida por los cuatro trimestres del ejercicio económico anterior al corriente, sea cualquiera la fecha de la inscripción del derecho hipotecario y el de la adquisición.

2.^a Que la Hacienda no puede utilizar esta prelación por las anualidades anteriores, con perjuicio de terceros adquirentes, ni de acreedores hipotecarios que tengan su derecho inscrito, limitándose su acción a seguir el procedimiento contra los demás bienes del deudor, y si éstos no bastasen, se exigirán las responsabilidades oportunas en el caso de que las diligencias no se hubiesen incoado y seguido en los plazos de instrucción o con la actividad debida.

3.^a Que esto no obstante, cuando se hubiere incoado procedimiento por débitos anteriores a la última anualidad y el inmueble se halle embargado y la traba anotada en el Registro de la Propiedad, al constituirse el crédito hipotecario o pasar la finca a terceros adquirentes, éstos deben pechar con tal gravamen, y a ellos debe exigirse el pago de la totalidad de los descubiertos si pretendieran liberar la finca.

4.^a Que todos los descubiertos que vayan ocurriendo, desde la incoación de los procedimientos hasta su terminación, posteriores a la última anualidad por que se ejecute, adquieren el carácter de débitos corrientes, y, por tanto, será responsable de ellos, desde luego, el tercer adquirente y, en su caso, el acreedor hipotecario, si desease hacer uso de su derecho.

5.^a Que tanto el acreedor hipotecario como el tercer adquirente tienen perfecto derecho a exigir la segregación de cuotas de las fincas que les afecten cuando se hallen englobadas en un solo recibo con otras del mismo contribuyente deudor, debiendo llevarse a efecto esta segregación mediante certificado que el ejecutor reclamará a la Comisión de evaluación, Junta pericial u oficina Catastral, según los casos, en el cual se expresará tanto el pormenor de las cuotas en descubierto como la cantidad que a cada finca corresponda ; obtenido este certificado, se unirá al expediente;

formando tantas piezas separadas como sean las fincas libres, procediendo contra sus poseedores y llenando todos los trámites de instrucción como si se incoara de nuevo el expediente, a fin de que cada uno de sus poseedores pague la parte de cuota correspondiente a la finca que posea.

6.ª Que cuando se dé el caso de que el crédito hipotecario absorba o exceda del valor de la finca, o no deje margen para el pago del débito por el principal, recargos y costas, se procederá por un técnico de la Hacienda o perito práctico a su tasación pericial, por si hubiese ocultación de riqueza, sacándose, en caso afirmativo, a subasta por el valor que de aquélla resultare, sin perjuicio de las responsabilidades que de la ocultación se derivaran, y en caso de que no la hubiere, la subasta se efectuará, sin rebaja alguna, por el importe del principal, dietas o recargos y costas, incluyendo en éstas los gastos de peritación, y adjudicándose la finca al rematante, si lo hubiere, o a la Hacienda. Pero, en este último caso, el crédito hipotecario continuará afectando a aquélla sólo por el valor de la misma, deducidos los débitos perseguidos que procedan de la contribución que grave la propia finca, correspondiente a los períodos a que se refiere la observación primera, y los gastos de adjudicación.

7.ª Que para los efectos del derecho de los terceros adquirentes no se reconocerá el carácter de tales, sino a los extraños que hubiesen adquirido por título oneroso (artículo 158).

4.º EL ESTATUTO DE RECAUDACIÓN Y SUS REFERENCIAS A LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y A LOS LIQUIDADORES DEL IMPUESTO DE DERECHOS REALES

I. *Referencias a los Registradores de la Propiedad.*—Considerando a los Registradores como funcionarios, el Estatuto de Recaudación contiene respecto de ellos dos clases de referencias: unas, que se refieren a la forma y plazo en que deben practicar las operaciones que les están encomendadas, y otras, que aluden al procedimiento establecido para asegurarles o regular el percibo de sus honorarios.

En cuanto a las de la primera clase, se dispone que en los casos en que los Registradores de la Propiedad no practiquen la ano-

tación preventiva o no expidan la certificación dentro del plazo legal, los Recaudadores podrán recurrir en queja ante el Delegado de Hacienda de la provincia respectiva, acompañando el triplicado del mandamiento que a la presentación del mismo debió ser entregado por el propio Registrador.

Este recurso habrá de tramitarse por conducto de la Tesorería-Contaduría, y en vista de él, los Delegados de Hacienda acudirán a los Presidentes de las Audiencias. Si este medio no produjese el resultado apetecido, dichos Delegados lo comunicarán a la Dirección general de Tesorería y Contabilidad, la que, a su vez, recurrirá a la de los Registros civil (?) y de la Propiedad y del Notariado (así se dice), o lo pondrá en conocimiento del Ministerio de Hacienda, para que éste pueda interesar del de Justicia y Culto la oportuna corrección. En todo caso, quedará expedito a la Hacienda el ejercicio de las acciones civiles que la ley autoriza para obtener la indemnización de daños y perjuicios a que diere lugar la morosidad de los Registradores (artículo 155, párrafo 2.º, y artículo 173).

En cuanto a las disposiciones del Estatuto que reglamentan la materia referente a honorarios de los Registradores, merecen recogerse en este lugar las siguientes: se preceptúa en primer término que a continuación de los asientos de cada contribuyente el Registrador consignará su media firma y los honorarios que devengue con arreglo al Arancel, requisito que fijará también al pie de la certificación relativa a cargas y gravámenes que pesen sobre los inmuebles, con objeto de que el importe de dichos honorarios le sea satisfecho por el encargado del procedimiento tan pronto como, realizada la venta del inmueble correspondiente, el comprador entregue el precio del remate (artículo 155, párrafo 3.º).

Consumada la venta, el ejecutor hará la liquidación del expediente, consignando por separado el importe del principal e intereses de demora cuando procediese, recargos y dietas, gastos y costas, comprendiendo en estas últimas los honorarios correspondientes al Registrador de la Propiedad (artículo 121).

Considerándose, pues, como costas los honorarios que pertenecen al Registrador de la Propiedad, no son exigibles por parte de este funcionario hasta que se realice el total adeudo en virtud de pago, venta o adjudicación (artículo 162).

Para garantía de los Registradores se establece que entre tanto no se les satisfacen sus derechos, los ejecutores les entregarán, como resguardo, una certificación acreditativa de las cantidades devengadas en cada expediente de apremio, con referencia a los folios del mismo en que conste el mandamiento devuelto con la nota de los referidos honorarios. A medida que vayan haciéndose pagos parciales de éstos, se irán anotando en los mismos resguardos, sin perjuicio de expedir recibos firmados por el Registrador, con el sello del Registro, que se unirán al expediente; y una vez satisfecho por completo su total importe, se recogerá por el ejecutor la certificación que sirvió de resguardo, uniéndola a lo demás actuado (artículo 155, párrafo último).

Cuando se trate de la adjudicación de fincas a la Hacienda, los derechos del Registrador se le abonarán aplicando las cantidades que con el título de «Adjudicación de fincas al Estado, importe de créditos a la Hacienda y gastos de expedientes» han de comprenderse, y figurarán siempre en la sección correspondiente de los presupuestos generales del Estado.

Es caso especial el que se produce cuando se hiciesen efectivos los descubiertos o se realizasen por consecuencia de los embargos y ventas de bienes muebles y semovientes, que habrán de hacerse, cuando proceda, a los terceros poseedores de los inmuebles. En esta hipótesis, los Registradores no tendrán derecho a los honorarios devengados en los procedimientos seguidos contra los contribuyentes a cuyo favor figuren extendidos los recibos.

II. *Referencias a los Liquidadores de Derechos reales.*—El Estatuto de Recaudación únicamente se refiere a ellos, regulando la forma en que han de realizar sus ingresos.

Cuando se verifican en metálico, ordena que se lleven a cabo en la Caja provisional de efectivo, mediante talones de cargo, con arreglo a las normas que se detallan, entre las cuales figura la de que la tercera parte de dichos talones se entregará al interesado, considerándola como carta de pago, en la que ha de figurar la firma del Tesorero-Contador o funcionario expresamente autorizado para ello, debiendo ser intervenida por el Interventor o funcionario asignado a este servicio (artículo 51).

Permite también el ingreso mediante giro postal, en cuyo caso los Liquidadores dirigirán, necesariamente a nombre del Deposi-

tario-Pagador de la Delegación de Hacienda de la provincia, tantos giros postales de 10.000 pesetas, como máximo o fracción de esta cantidad, cuantos sean precisos para realizar la remisión total de la recaudación de cada mes, siendo de cuenta de los mismos los gastos de giro y timbre que el envío pueda ocasionar, y sin admitir solución alguna de continuidad en el giro de los fondos, hasta completar el importe total de lo recaudado, dando cuenta inmediatamente de las imposiciones realizadas al Tesorero-Contador y al Jefe de la Abogacía del Estado.

El Depositario-Pagador deberá remitir las cartas de pago justificativas de su ingreso a los Registradores de la Propiedad y Liquidadores del impuesto de Derechos reales, y mientras éstos no reciban dichos documentos, acreditativos del ingreso definitivo en el Tesoro público de las cantidades giradas, les servirá de justificante de su entrega el resguardo facilitado por las oficinas del Giro Postal (artículo 54, párrafos 1.º y 3.º).

Por último, el artículo 15 del Estatuto, en su regla 6.ª, atribuye a los Delegados y Subdelegados de Hacienda la facultad de nombrar, a propuesta de los Liquidadores de Derechos reales, en los partidos, y en armonía con lo dispuesto en el artículo 154 del Reglamento de dicho impuesto de 26 de Marzo de 1927, los Agentes ejecutivos especiales del ramo.

FERNANDO CAMPUZANO Y HORMA.

Calificación de mandamientos judiciales

Una opinión

Mi afán de exponer al juicio de mis ilustrados compañeros de Cuerpo, y a la respetable consideración de los superiores los casos que la práctica presenta como viciosos, no ya sólo para que puedan ser corregidos o modificados los preceptos que los defienden, si mi iniciativa mereciera tanto honor, sino para conocer si acierto en el enfoque, es la razón que me mueve a trazar estas líneas, aunque nada tengan de enjundiosas y no traspasen los límites de la simple vulgaridad, contando con la benevolencia de los amables lectores de REVISTA CRÍTICA, ya que no es la primera vez que les molesto.

Perjudicada una letra de cambio por no haberse protestado oportunamente, el tenedor no emprendió el derecho camino de acudir al juicio ordinario para obtener su cobro, en atención a que, con arreglo al artículo 450 del Código de comercio, se convirtió en pagaré a favor del tomador y a cargo del librador, y marchó por la senda tortuosa de unas diligencias preparatorias de ejecución, pidiendo el reconocimiento de la firma del aceptante, al que se tuvo por confeso al no concurrir al tercer llamamiento judicial; después de lo cual la ejecución se despachó invocando el actor, en apoyo de su pretensión, el contenido del artículo 1.401 de la ley Procesal, bajo cuyo imperio se decretó el embargo de bienes, que se trabó en los pertenecientes al deudor, en forma legal. Y si se librase, en su consecuencia, mandamiento duplicado al Registrador de la Propiedad para que tomase anotación preventiva, a lo que no sé si se llegó, ¿debía de extenderla?

Ese es el caso, y yo, abiertamente, me pronunciaría por la negativa, si fuera el Registrador encargado de la Oficina.

No ignoro que la Dirección general de los Registros dice, en su Resolución de 28 de Agosto de 1908, que a los Registradores no les compete examinar las cuestiones relativas al procedimiento, y que ya tenía declarado, en la de 23 de Febrero de 1906, que no pueden calificar los fundamentos de las resoluciones judiciales, ratificando dicha doctrina en la de 15 de Julio de 1916, pero es lo cierto que la de 20 de Marzo de 1906 había establecido que era dable y permitido ese examen para discernir si la resolución judicial se había dictado o no en procedimiento, conforme a la naturaleza de las cosas, y la de 30 de Diciembre de 1905 atribuía esa facultad para examinar la naturaleza del mandato judicial y la del juicio en que haya recaído, lo cual parece indicar que con estas dos últimas se intentaba robustecer en parte nuestra función calificadora y nos sacaba de la modesta esfera de buzones o servidores, que, a tuertas o a derechas, no tienen más remedio que obedecer, recibir el trágala, a pesar del decantado artículo 18 de la ley Hipotecaria, que poco a poco pierde su justo valor, y al que es menester vigorizar con interpretaciones hermanadas con el espíritu que lo informó y con el fin perseguido, como base fundamental del régimen hipotecario, que requiere libertad en el funcionario responsable de sus actos, y exige competencia; todo lo que riñe con la *capitis deminutio* a que estamos sometidos ante una orden judicial, si el impedimento para la inscripción no radica en el Registro, único caso en que le es posible al Juez territorial actuar con independencia, desenvolverse con sujeción a su criterio, por no estar pautada la norma a que ha de ajustarse, ni reglados sus movimientos intelectuales, ni en entredicho sus elementos cognoscitivos de la ciencia jurídica, que acaricia y que profesa con complacencia singular.

Y sostengo la opinión expuesta, no ya por aquel principio que proclama que lo «que es nulo en su origen, lo es en sus consecuencias», sí que también porque diputo que la frase *congruencia del mandato*, consignada en la Resolución de 22 de Junio de 1922, es preciso entenderla en el sentido de que el Registrador puede calificar si la acción ejercitada es o no la procedente, y si, por ende, no cabe conceder eficacia al proveído recaído en él, ni que

momentáneamente, durante la sustanciación del pleito, se perjudique a tercero, y, de consiguiente, se dañe el interés público y el crédito territorial, por gravarse indebidamente algunas de las fincas que integran éste.

Claro es que se objetará que esa frase se refiere a que se expida mandamiento de embargo en juicio que la ley no autoriza ni consiente, por ejemplo, el acordado en virtud de una demanda de interdicto al ser admitida a tramitación. Sin embargo, antójaseme que es racional ir más allá en la investigación del fundamento, con miras a determinar la plenitud de la facultad calificadora, y sin que quepa aducir que entonces se daría ocasión al Registrador para que enmendase los yerros del Juez y prejudicase un negocio, sin ser eso de su incumbencia, y que vendría a sobrar el artículo 140 del Reglamento hipotecario, pues con tal autonomía no tendría nunca necesidad el Registrador de formular queja al Presidente de la Audiencia territorial por los apremios de Jueces y Tribunales para que se practicasen asientos improcedentes; y a ello arguyo que eso lo estimaría conveniente, más aún, imprescindible, puesto que de esa suerte se evitaría el estado de tirantez de relaciones que fácilmente origina una negativa, y que es saludable no exista entre dos funcionarios (Juez y Registrador), que deben guardar siempre la mejor armonía y ser, ante todo, excelentes compañeros, sin trampa ni cartón.

Se le dice al Registrador: abstente de discutir el fondo de las resoluciones judiciales y concréte a analizar si el procedimiento es el adecuado; de manera que se le encierra en un callejón sin salida, que hace pensar en la paradoja, pues *fondo* y *procedimiento adecuado* son conceptos interdependientes, complementarios, y no hay términos hábiles para separarlos, para conocer de uno sin penetrar en la entraña del otro, en fuerza de la íntima relación que los une y liga, no se conciben aislados; enseñándonos la lógica que al conocimiento del procedimiento adecuado ha de preceder, como obligada premisa, el estudio del fondo, sin lo cual no se llegaría a la deducción congruente con los hechos, al menos en el caso que nos ocupa, porque para sacar la consecuencia se había de tener en cuenta el expreso de los artículos 516 y 521 del Código de Comercio, con el propósito de inquirir si la falta de protesto produce la caducidad de la acción ejecutiva, y de aquilatar el

valor que en derecho positivo se concede a la letra perjudicada, por carecer del referido requisito, pasando a ser el pagaré de que habla el mencionado artículo 450. Porque el Registrador calificador debe enjuiciar el alcance de semejante documento privado y cerciorarse si es factible que resurja lo que está muerto por ministerio de la ley y resucite con la inyección del reconocimiento de la firma, y si es bastante ese balón de oxígeno jurídico-procesal para volver a la vida la acción ejecutiva, oficiando de Jordán que lava la culpa del tenedor abandonado que no quiso beneficiarse de la virtualidad de las responsabilidades ejecutivas, por considerar, equivocadamente, que disponía de medio para prolongar las eficiencias emanadas de la circunstancia de ser cierta la deuda.

Eso debe medir y pesar el Registrador, y si medido y pesado todo con justeza comprende y ve la existencia de un entuerto, nada se perdería, mejor, mucho se ganaría con dejarlo con libertad de obrar, con no aprisionarlo en el rigorismo vigente, otorgándole potestad para no llevar a los libros lo que es fruto de una nulidad patente y manifiesta, evidenciadora de que el acto generador de aquél no concuerda con el Derecho; y porque estrecharle a extender la anotación equivale a patrocinar a quien voluntariamente se puso fuera del campo donde la ley manda que se le ampare.

Si el Registrador entiende que el documento privado no engendra nueva acción ejecutiva, ¿no es verdaderamente anómalo impedirle que su raciocinio surta efectos y haya de ceder a la imposición transformándolo en autómatas con funciones nominales respecto al particular?

Urge aclarar la sana interpretación del artículo 18, fijándose que en el interés del propio Registrador está el no imposibilitar el acceso al Registro, ni desobedecer, porque a más de la responsabilidad, sabe que el obstaculizar por capricho se traduce en detrimento de su bolsillo y de su propio decoro, y en mengua del Cuerpo a que pertenece, cuyo prestigio estamos obligados a mantener, por sacrificios que cueste, máxime cuando es una institución de que se siente orgullosa nuestra España, y en la que se inspiraron otros países; pues la doctrina imperante es ambigua y difusa, y por eso es natural abogar porque se diga lo que al Registrador le es permitido hacer tratándose de mandamientos judi-

ciales, y así se acabarán las dudas, no habrá vacilaciones, y la confusión que originaría la indagación de lo que es *el procedimiento adecuado*, sin tocar ni rozar el fondo, desaparecería, e igualmente el comodín de que a todo trance se procure que el Registrador no prejuzgue cuestiones de derecho, no invada el terreno de los Tribunales de justicia, que es cosa que no apetecemos ni ambicionamos, pero márquese diáfananamente, sin eufemismos y circunloquios, el radio de acción del Registrador en la materia, ya que se enterraron en el panteón del olvido la Orden de 24 de Noviembre de 1874 y el Real decreto de 3 de Enero de 1876, cuyo artículo 1.º no desconocemos. Decía textualmente: «Con arreglo a las facultades que la ley Hipotecaria atribuye a los Registradores de la Propiedad, estos funcionarios calificarán, bajo su responsabilidad, todos los documentos expedidos por la Autoridad judicial, para el único efecto de admitir, suspender o negar la inscripción o anotación de los mismos en el Registro, o la cancelación de algún asiento.»

Sobraría esto si el Registro de la Propiedad fuese una Oficina de transcripción de documentos y no tuviéramos los Registradores la especial misión de velar por la pureza del sistema y la de corresponder a la garantía del crédito que el Estado pone en nuestras manos, para lo que las trabas estorban. De ser de esa clase la Oficina, por no avergonzarme y caer en el ridículo, me libraría muy bien de lanzar a la publicidad la opinión que me atrevo a sustentar con motivo del caso explicado.

Sucedió en éste, que el ejecutado se opuso a que se pronunciase sentencia de remate, alegando caducidad de la acción, y fallada la litis en segunda instancia la Sala así lo estima, y revocando la del inferior, declara en su sentencia que la responsabilidad determinada en los artículos 459 y 460 se ventilará en el juicio ordinario correspondiente, y el resultado final sería, si se anotara el mandamiento, la cancelación de asientos inútiles o indebidamente practicados, y esa inutilidad es la que conviene no vaya al Registro, no adquiera en él carta de naturaleza.

Figurémonos que a los veinte años menos un día se entabla una demanda ejecutiva por el acreedor que tiene a su favor una hipoteca constituida en escritura no inscrita, y que el Juzgado, no advirtiendo que la validez de la hipoteca depende de la ins-

cripción, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.875 del Código civil, y que si falta no nace la acción hipotecaria, despacha la ejecución, se verifica el embargo de bienes inmuebles del deudor hipotecario y se remite mandamiento al Registrador para que lo anote. ¿Debe anotarlo? No, y mil veces no.

La acción hipotecaria no existe, porque la hipoteca no inscrita, solamente produce acción personal y la ejecutiva proveniente de un préstamo simple; ya decía la ley 63 de Toro, o sea la quinta, título 8.º, libro II de la Nov. Rec., que prescribía a los diez años; y ahí tenemos otro caso en que es necesario ir al fondo para llegar a la conclusión de que el procedimiento no es adecuado, por cuanto las cuestiones que se derivasen de la hipoteca sin inscribir se decidirían en juicio ordinario y no en otro. Y como donde hay la misma razón ha de aplicarse idéntico principio, me parece que en ninguno de los dos enumerados prosperaría la queja que produjese la autoridad judicial.

Por lo tanto, no es de extrañar que ante estas cosas y casos que nuestros ojos ven, se me ocurra encarecer que se suprima el artículo 140 del Reglamento y se tasen casuísticamente, si se quiere, las facultades que al Registrador confiere el artículo 18 de la ley Hipotecaria, para que no continúe reinando la incertidumbre o el temor que puede embargar nuestro ánimo si recelamos que no pisamos terreno firme.

RAMIRO GOYANES CRESPO.

Registrador de la Propiedad.

Propiedad sobre pisos y habitaciones

Uno de los Registradores de la Propiedad que honran al Cuerpo por su extensa cultura, sagaz observación y refinado espíritu, D. Félix Álvarez Cascos, ha publicado, recientemente, un artículo (1) sobre el condominio de casas divididas por pisos en Santander, que me ha movido a reunir y ordenar las notas tomadas en diferentes ocasiones y estudios acerca de instituciones y derechos reales íntimamente relacionados con tan interesante figura jurídica.

Laudables me parecen cuantos esfuerzos y atención se dediquen a la materia, porque, lejos de tratarse, como expresamente lo afirma un indiscutible maestro, de un supuesto poco frecuente (2), hemos de reputarlo muy corriente en toda la Península, desde Santander a San Fernando y desde Cataluña a Galicia, conforme me he permitido asegurarlo en las conferencias que sobre el derecho real de superficie tuve el honor de pronunciar hace siete años en el Ateneo Jurídico de la Asociación oficial de Estudiantes de Derecho (3). Refiriéndose a Santander, dice el Sr. Álvarez Cascos: «Podemos contar, calculando siempre por lo bajo, tres mil casas de tres pisos, como término medio, cada una, pues si las hay de dos y de uno, son muchas más las que tienen cuatro o cinco. La mitad, por lo menos, de este número de casas, es decir, 1.500,

(1) En «Revista de Derecho privado», núm. 180.

(2) El artículo 396 se hace cargo de un supuesto poco frecuente, pero no imposible, cual es el de que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios. (Sánchez-Román, «Estudios de Derecho Civil», t. III, pág. 178 de la 2.^a edición.)

(3) Véase «El Derecho Real de Superficie».—Madrid: Suárez, 1922, pág. 90.

pertenecen a varios condóminos por secciones horizontales, y de ahí nos resulta, según el cálculo anterior de tres pisos por casa, la suma de 4.500 pisos que, en todo lo que es compatible con el número hipotecario único, que les da cohesión, andan sueltos y cada uno por su lado, y se hipotecan, y se embargan, y se venden, y se permutan, y se heredan, y se donan, y se gravan, y se liberan con independencia completa, sin saber los dueños de unos pisos las operaciones que realizan respecto a los suyos los otros copropietarios en la misma casa. De igual libertad de movimientos gozan otras 4.000 unidades, por lo menos, a que asciende el número de plantas bajas habitables o aprovechables para tiendas u otras industrias, buhardillas, sobrehuardillas, sotabancos, desvanes, mansardas, leñeras, cabretes y divisiones en sentido vertical...»

Como el Sr. Alvarez Cascos, con una modestia que hace resaltar sus profundos conocimientos jurídicos, no ha querido ahondar en las ideas y conceptos peculiares de la copropiedad, intentaré hacer en estos renglones una exposición de las líneas directivas, a riesgo de poner de relieve el contraste recíproco de mis pobres razonamientos con las dificultades características del tema.

I

PRÉCEDENTES ROMANOS

Las cosas del mundo exterior sobre las que recae directamente el derecho de propiedad, han de presentar un cierto grado de independencia y sustantividad para que pueda ser posible su aprovechamiento íntegro por el titular y la exclusión de cuantas personas pretendieran invadir su esfera jurídica. La lana, la piel, los huesos y la carne de una oveja no pueden ser objeto de sendos dominios mientras el animal vivo asuma, en su individualidad perfectamente determinada, todos estos elementos integrantes, y se necesita esquilarlo, matarlo, desollarlo y descuartizarlo para que cada una de sus partes sustanciales pueda entrar como objeto jurídico en la relación de propiedad correspondiente.

Al poderoso soplo de la filosofía griega, los jurisconsultos ro-

manos, representantes de la intuición cálida de su pueblo, emprendieron la forja de los conceptos que habían de servir para aprisionar la múltiple variedad de lo existente dentro de las redes del pensamiento jurídico, y las opiniones de los estoicos, epicúreos, peripatéticos y académicos fueron puestas a contribución para fijar las características de los cuerpos que podían ser objeto de la acción reivindicatoria. Un discutido texto de Pomponio coloca al lado de las individualidades bien definidas (esclavos) los cuerpos compuestos de materiales coherentes (casas, naves) y los formados por objetos físicamente independientes, pero unidos íntimamente por la economía rural (rebaños). Elevados a la categoría de verdaderas individualidades los palacios y casas, por el espíritu o finalidad de su destino y por la íntima unión del suelo y de los materiales, aparecían a los ojos del jurista como cosas aisladas que podían pertenecer a una sola persona o a varias pro indiviso. El solar, como las piedras y materiales de construcción, perdían su existencia independiente, quedaban sometidos a un dominio inescindible, no podían pertenecer a distintos propietarios, ni ser sometidos a hipotecas diferentes, y caso de conflicto entre los titulares anteriores a la unión, el derecho objetivo decidía la contienda a favor del dueño del suelo, por entender que el edificio era una cosa accesoría (*superficies solo cedit*). Todos los elementos incorporados se reputaban propios de la casa, del edificio o del palacio (*esse aedium, edificii, villae*) y de ellos se hablaba como porciones o partes (*portio, quasi-portio, pars, quasi-pars*) que seguían la suerte del suelo (*cedere, accedere, sequi*) estimado como cosa principal por su permanencia, inmutabilidad e indestructibilidad. Consecuencia de estos razonamientos y del principio que yace en el fondo del pensamiento romano «sobre una cosa, sólo puede existir un derecho de propiedad» era la repugnancia con que se admitían relaciones jurídicas de carácter real sobre las habitaciones o pisos de una casa.

Sin embargo, fundándose en un texto de Dionisio (X, 32) que refiere cómo, con ocasión de la ley Scilia (año 298 de la fundación de Roma) que concedió a los plebeyos autorización para habitar el monte Aventino, muchas familias, por falta de medios económicos, construyeron en común y dividieron las casas por pisos, afirmó Niebuhr en su *Historia de Roma*, la posibilidad de que aquella

legislación reconociera el condominio *pro diviso* de los distintos pisos de una casa, opinión que siguió Zachariae, aun reconociendo ser contraria al principio romano de la accesión inmobiliaria, y desestimada por Rudorff, que sólo veía en el aludido pasaje una verdadera *communio pro indiviso* con distribución del aprovechamiento.

Este caso, al igual que tantos otros de construcción sobre terrenos públicos (*agri publici*), nos llevaría a los orígenes del derecho real de superficie y a la anómala reglamentación con que el Pretor trata de organizar un instituto, que, al pasar del derecho público al privado, obtuvo la protección del interdicto y de las acciones reales, contra el principio *superficies solo cedit*, que los romanos creían de derecho natural o, por lo menos, común a las legislaciones que conocían.

No existe ninguna duda sobre la posibilidad de constituir un derecho superficiario sobre las construcciones de cualquier clase (*aedes, aedificium, insula*), pero la discusión es viva cuando se trata de determinar si las fuentes nos han transmitido casos de derechos superficiarios sobre un piso que no pertenezca al propietario del suelo o del piso inferior, por no reconocer los jurisconsultos que la propiedad de las casas pudiera ser dividida por medio de planos horizontales. La base de la disputa es el siguiente fragmento de Ulpiano (L. 3, par. 7. *Dig. uti poss.*, 43, 17): «Pero si sobre la casa que poseo, existiese un cenáculo en que otro habitase a modo de dueño (*quasi dominus*), dice Labeon que no puede usar el interdicto el que habitase en el cenáculo, pues siempre la superficie cede al suelo. Mas si el cenáculo tuviera una salida al exterior (*ex publico*), añade Labeon, que no se entiende que posea quien ocupe una cueva, sino quien tenga la casa construida sobre la misma, con salida al público. A los demás superficiarios, el Pretor ha concedido el interdicto y las acciones; al dueño del suelo le corresponde más adecuadamente el interdicto *uti possidetis*, tanto contra cualquier tercero, como contra el superficiario, pero el Pretor protegerá a este último, de conformidad con la ley del arriendo, y así también lo prueba Pomponio.»

Según la interpretación de Savigny, este fragmento debe dividirse en dos partes: en la primera, el jurisconsulto Ulpiano pone frente al poseedor de la casa, el habitante del cenáculo, y de

conformidad con Labeon, concede el interdicto al primero, a no ser que el cenáculo, por tener salida al exterior y constituir una casa independiente, pueda ser considerado como el edificio principal, cuyo accesorio sería la Cueva. En la segunda parte se examina la hipótesis de un derecho de superficie y se atribuye al dueño del suelo el interdicto, así como se protege al titular con el interdicto y las acciones reales, frente a tercero, y con las acciones derivadas del contrato, frente al dueño del suelo. Contra esta interpretación han formulado la posibilidad de una división del dominio por planos horizontales, Sintenis, Mühlenbruch, Huschke, Schrötter, Kuntze, colocando una comunidad *prodiviso* en lugar del derecho superficiario. Para reforzar su opinión, citan varios textos del Digesto, relativos a la división de fundos entre distintas personas, con imposición de servidumbres entre los que ya son propietarios, no de las partes en que se dividió el predio, sino de predios distintos. Pero uno de estos textos (L. 6, párrafos 1.º y 2.º, Dig., 8, 4) se refiere al caso en que un dueño, por medio de una pared, dividiera una casa en dos (*pariete medio sedificato unam domum in duas dividerit*), y si bien reconoce que este procedimiento era corriente, no parece referirse a las divisiones horizontales, sino a las llevadas a cabo por medio de una pantalla vertical o muro. Lo mismo puede decirse de la L. 36, título 2.º del mismo libro, relativa al legado de dos casas que tenían un techo común (*una contignatione tectas*), hecho a dos personas diferentes, y en el que Papiniano hace la afirmación de que el techo puede ser de dos.

Tampoco se puede obtener una argumentación evidente para defender la opinión de que en Roma se conocía la propiedad de los pisos, partiendo de la especialidad de la servidumbre urbana *oneris ferendi*, que autorizaba a un propietario para apoyar una construcción o parte de la misma sobre muros, paredes, bóvedas o columnas del vecino, porque si bien en esta hipótesis el dueño del suelo no adquiriría la propiedad de la galería, piso o edificación que se reputaban propios del titular de la servidumbre, ni las fuentes son lo bastante explícitas para regular los casos de comunidad *pro-diviso*, ni en el escueto marco de la servidumbre podían encajarse las complejas relaciones jurídicas derivadas de tal situación. En sus comentarios a Sabino, se limita Paulo a

hacer constar que aquel a quien pertenece el edificio superior puede levantarle sin limitación (*in infinito*), con tal que no grave a los edificios inferiores con una servidumbre mayor de la que deban sufrir.

No desconocieron los romanos la influencia que la propiedad común de cosas accesorias indivisibles ejercía sobre el dominio privativo de las cosas principales correspondiente a personas distintas, y así, la L. 19, párrafo 1.º, Dig., 10, 3, dice que no se debe nombrar árbitro para la división del portal común (*vestibulo communi*) de dos casas contra la voluntad de cualquiera de los dueños, porque el obligado a venderlo en pública subasta acaso se vería en la necesidad de vender también la casa entera, por no tener otra entrada. Mas todavía era preciso que la evolución jurídica siguiera su camino a través de los siglos, antes de llegar a la llamada indivisión forzosa y a las legislaciones que sobre tal base reglamentan el dominio de pisos y habitaciones.

II

ALEMANIA Y SUIZA

Con otro motivo (1) he discutido si en el antiguo Derecho germánico regía el principio romano de *accesión superficies solo cedit*, haciendo notar que en los pueblos primitivos (y acaso así sucedió en Roma), que disponían de grandes extensiones de tierra, donde cada familia podía levantar su tienda o construir su choza, la unión del albergue con el suelo era circunstancial, y la propiedad se refería directamente a los objetos transportables (maderas, pieles, telas). Los materiales empleados en la habitación seguían siendo de su dueño, cualquiera que fuera la condición del suelo, y el edificio construido en propiedad ajena, lejos de pasar a ser en todo caso una parte accesoria de la tierra, alcanzaba en ocasiones la categoría de cosa principal. El pueblo, poco preocupado por las rigurosas deducciones técnicas, admitía híbridos derechos de área, habitación, cueva, edificación, y al mismo tiempo que

(1) «El Derecho Real de Superficie», pág. 18.

consideraba dueño de las construcciones al arrendatario por largo plazo que las hubiera realizado, elevaba a la categoría de propietario de un piso al que gozaba pro-diviso, con otros, una propiedad común.

La situación jurídica examinada se encuentra lo mismo en las villas y aldeas edificadas a media ladera, cuando el piso bajo de una casa tenía salida directa a un camino y el primer piso a otro, que en las poblaciones estrechamente ceñidas por sus murallas, y en donde los diferentes pisos de un elevado edificio correspondían a diversas personas.

Desde el siglo XII se puede seguir en las ciudades alemanas el derecho de albergue y la propiedad de pisos y habitaciones con variada nomenclatura (*herbergsrecht, storckwerks, gesch, oss, gelass, etageneigentum*), que respondía a una división efectiva del dominio, consagrada más por una tenaz intuición que por una costumbre jurídica. Contra ella combatían el concepto romano de la propiedad, cada vez más extendido; los principios fundamentales de los nacientes libros hipotecarios, las disposiciones de la policía urbana, la reglamentación de los impuestos y las codificaciones prusiana, sajona y austriaca, que se negaron a reconocerla.

La discusión entre los jurisconsultos se transformó en una verdadera batalla entre romanistas y germanistas durante el siglo XIX. Savigny, en su tratado de la posesión y en el de obligaciones, declaró, refiriéndose a las fuentes y sin grandes explicaciones, que la propiedad sobre los pisos era un imposible jurídico; Wächter le siguió sin molestarse en combatir las opiniones contrarias; Zaún defendió el concepto unitario de la propiedad y el principio de accesión como postulados de la lógica jurídica, y Arnold afirmó que el apotegma *superficies solo cedit* es tan natural que más o menos se imponía a la conciencia de todos los pueblos, y, en fin, Girtaner y Bechmann mantuvieron la opinión de que una parte de edificio no puede pertenecer a otra persona que al propietario del solar, aunque no elevaron esta afirmación a la categoría de principio, dictado por el derecho natural.

Frente a estas afirmaciones de estirpe romanista sostuvieron una posición, que podemos llamar germánica, Sintenis, Bluntschli, Heimbach, Roth, Stobbe, Krauss..., que sólo vieron en el citado aforismo una regla positiva del derecho clásico y afirmaron la exis-

tencia en las legislaciones alemanas de una propiedad sobre los edificios y sobre las porciones de los mismos horizontalmente determinadas.

Poco antes de aparecer el primer proyecto de Código civil alemán, en Febrero de 1888, publicó Kuntze su célebre monografía sobre la propiedad de pisos que, partiendo de la existencia de esta situación jurídica, en el Sur del Imperio, Baviera, Baden y Württemberg, así como en Sajonia, Nassau, Hesse, Francfort s. M., Lübeck, Schleswigs, desenvuelve los más elevados principios de la filosofía del derecho privado sobre los que puede apoyarse la entablada discusión.

El problema relativo al valor del principio de accesión no puede resolverse con meras invocaciones a la lógica jurídica, sino con un profundo estudio histórico de los diversos momentos de la cultura de un pueblo. El criterio fundado en la relación de dependencia entre los materiales de construcción y el solar mismo, nada significa ante la valoración de las distintas influencias estéticas, morales y pecuniarias que alteran el aprecio y ponderación del edificio y del predio, según el instante de la evolución que va desde la vida nómada a la sedentaria, desde las cabañas de madera y barro de la antigua colonización latina hasta la ciudad marmórea de Augusto, con sus edificaciones lujosas y colosales, desde las primitivas aldeas germánicas montadas sobre pilotes hasta las ricas y artísticas ciudades de la Edad Media. Las desviaciones del principio de accesión a que llegó el derecho romano, se acusan cada vez más en nuestro tiempo, y la existencia de túneles, viaductos y conducciones se opone a la extensión indefinida del principio romano. Frente al criterio centralizador que une el cielo y el centro de la tierra al solar deslindado, aparece una tendencia descentralizadora que desata el lazo que une a los objetos jurídicos con la superficie terrestre, y moviliza bienes y valores.

El Código civil alemán rompió violentamente con los precedentes germánicos y en su artículo 93, después de definir las partes integrantes de una cosa, declaró que no podían ser objeto de derechos independientes, añadiendo en el artículo 94: «Son partes esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios.» Ni aun al regular el derecho de superficie dejó hueco para colocar, como derecho real independiente, la ti-

tularidad de un piso o habitación, y antes al contrario, cerró el paso a esta figura jurídica en el artículo 1.014, cuya primitiva redacción (conservada por la Ordenanza de 15 de Enero de 1919) no permitía la limitación del derecho de superficie a una parte de edificio, en particular a un piso. Unicamente en el artículo 131 de la ley de introducción, se dejaron a salvo las disposiciones regionales sobre comunidad de edificios con uso exclusivo de algunos pisos, y en el artículo 182 se respetaron los derechos existentes de propiedad sobre pisos o habitaciones.

* * *

La propiedad privativa sobre pisos, se hallaba muy extendida en Suiza antes de la publicación del Código civil de 10 de Diciembre de 1907, y estaba reconocida como verdadero dominio en los Cantones de Argovia, Friburgo, Saint Gall, Glaris, Neuchâtel, Escafusa, Tessino, Waadt, Wallis y Zug; pero ya el artículo 549 del Código civil de Zurich aconsejaba a los fedatarios que cuidasen en lo posible de evitar la autorización de instrumentos públicos que escindiesen de tal modo la propiedad de las fincas, y en la redacción del mismo texto en 1881 se abandona este criterio y se prohíbe para lo futuro la constitución de esta especie de comunidad. Del mismo modo la ley de 26 de Septiembre de 1881, después de reconocer la vigencia de los derechos dominicales sobre partes de edificios inscritas en los Registros, prohibió su establecimiento para lo futuro.

Inspirándose en el Código civil alemán, el artículo 675 del Suizo declara que las construcciones y obras realizadas encima o debajo de un predio o unidas con él de cualquier manera durable, pueden tener un propietario distinto, siempre que aparezcan inscritas como servidumbres en el Registro de la propiedad. Los diversos pisos de una casa, añade, no pueden ser objeto de un derecho de superficie. Este puede ser constituido, en su consecuencia, bien a favor de persona determinada, bien como servidumbre urbana a favor de otro predio, y en todo caso con referencia a la totalidad de las obras, no a una parte de las mismas ni a un piso de los edificios. No rompe, sin embargo, el Código civil con el derecho antiguo, porque en el título final, relativo a la entrada en vigor y a la aplicación del Derecho antiguo y del nuevo preceptúa

(artículo 45) que los derechos reales que no pueden ya ser constituidos como los de propiedad sobre los pisos de una casa pertenecientes a distintos propietarios, serán simplemente mencionados, no inscritos, en el Registro de la Propiedad, y cuando se extingan por cualquier causa, no podrán ser restablecidos.

III

DERECHO FRANCÉS

De igual abolengo son los precedentes que en Francia encontramos sobre la indivisión forzosa de los elementos y partes comunes de una casa perteneciente a distintos propietarios. Numerosos artículos de las Coutûmes de Auxerre, Berri, Bretaña, Montargis, Vivernois y Orleans regulaban esta comunidad, que desde el siglo XVIII era el régimen ordinario de la propiedad urbana en Grenoble y Rennes y se daba con frecuencia en Lyon, Chamberi y Córcega.

A pesar de la autoridad de los textos de Papiniano y Paulo, referentes a las discordias y luchas de los copropietarios que consagran la fórmula «nadie puede ser compelido a permanecer en comunión o sociedad», fué consuetudinariamente fortificándose la regla que obligaba a continuar en la indivisión por exigencia de la naturaleza del objeto poseído, y Pothier, que admitía la excepción en la medianería vertical, y en otros casos, dió las bases para la redacción de los artículos del Código de Napoleón, que incluyen entre las servidumbres el régimen de los muros y fosos medianeros y de las casas cuyos pisos pertenecen a distintos propietarios (artículo 664).

Este artículo merece los honores de la traducción, porque es un notable precedente de los preceptos incorporados a las legislaciones que se han inspirado en el modelo francés. «Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, éstas deben ser hechas como sigue: las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, cada uno en proporción del valor del piso que le pertenece.

El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el que anda. El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa, y así sucesivamente.»

Poco inclinados los jurisconsultos franceses a las construcciones jurídicas que constituyen el orgullo y el pecado de la técnica germánica, apenas si han intentado el análisis de las complicadas relaciones provocadas por las indivisiones perpetuas; pero la jurisprudencia, forzada por la vida real a admitir cada día nuevas excepciones al artículo 815 del Código civil, según cuyos términos nadie puede ser constreñido a permanecer en la indivisión, ha venido desde hace un siglo sentando los jalones de una evolución favorable a las convenciones, cláusulas y situaciones de indivisión contrarias a los términos formales y absolutos de la ley. En cuantas ocasiones encontraban entre dos propietarios o dos establecimientos principales un objeto accesorio, una dependencia talmente necesaria a la explotación de dos fincas, que sin su posesión y goce común sería imposible el uso de la cosa principal o su normal aprovechamiento, los Tribunales negaban la partición del accesorio común, y autorizaban, de conformidad con el antiguo Derecho, las indivisiones perpetuas, precisamente para poder mantener a cada dueño en la plena potestad de lo que le pertenecía. La doctrina se aplica a las puertas-cocheras, a los patios comunes, a los caminos necesarios para la explotación, a las avenidas, a los terrenos, a los pozos, a los estanques, a los corredores y escaleras, a los aserraderos instalados en un bosque, a los lagares y prensas que prestan servicio a varias pomaradas, a las plazas y parcelas en donde se efectúan las labores agrícolas de varias haciendas, a las cuevas, a los callejones en donde se vierten las aguas pluviales y residuales, a los edificios en que se fabrican quesos y mantecas y, en fin, todas las cosas indivisas que por su naturaleza especial, por su situación o por su destino, forman una dependencia necesaria para la explotación de varias heredades. En el fondo de los fallos espaciados a través del pasado siglo, se encuentran consideraciones y principios generales que tratan de justificar la ineficacia de la acción *communi dividundo*: unas veces se presume que entre los propietarios existen servidumbres recíprocas que les impiden dividir la cosa común y ceder los derechos

que sobre la misma les corresponden a los dueños de otros predios ajenos a la explotación; en otras ocasiones, estimando inaplicables las reglas fundamentales de las servidumbres, en especial el *civiliter uti*, que permite el cambio del gravamen para mayor comodidad del predio sirviente, se pone de relieve la copropiedad de la cosa accesorio necesaria para el aprovechamiento de los inmuebles; en otros casos, se apela a los derechos de vecindad (*jura vicinitatis*) para explicar las relaciones entre propiedades adyacentes o distantes, y, en fin, constantemente se alude a la necesidad de la situación jurídica y a las grandes ventajas que se siguen de la indivisión en los supuestos discutidos.

La doctrina acepta, en general, como legítimas, si no legales, las conclusiones a que llega la jurisprudencia, pero el defensor de la letra del Código, Laurent, se niega a reconocer a los copropietarios la facultad de crear una comunidad indivisible perpetuamente, a pesar de la expresa voluntad del legislador, y más recientemente, Huc califica de arbitrarias las excepciones introducidas al principio formal del artículo 815. Por el contrario, Guillo-uard considera la excepción como necesaria y de orden público: «En interés de las propiedades que se va a dividir, para facilitar su acceso, sus vistas, el desagüe de sus techos, la toma del agua necesaria a los habitantes de las mismas heredades, etc., los copropietarios convienen en dejar pro-indiviso para siempre una parte de los bienes repartibles, que será patio, avenida, camino o pozo común. Aubry et Rau, Baudry-Lacantinerie et Chauveau y Planiol, afirman unánimemente que en todos los casos en que la copropiedad tiene por objeto cosas que, por su destino, son las accesorias indispensables de heredades pertenecientes a propietarios diferentes, estas cosas permanecen en una situación forzada de indivisión, sin que pueda provocarse su reparto. Ultimamente, Goubeaux rechaza la idea de una servidumbre de indivisión, de una servidumbre recíproca y de una servidumbre negativa, y, ensayando una nueva teoría, sobre la amplia base de la afección jurídica, establece que si los bienes están naturalmente destinados al uso de otros bienes y no pueden alcanzar su destino normal mas que permaneciendo comunes, el estado de indivisión perpetua se impondrá en cuanto a ellos, y será lícito, y, en segundo lugar, si por una manifestación expresa de voluntad, los particulares

han dedicado a la comunidad forzosa cualesquiera bienes, muebles o inmuebles, semejante pacto será válido, siempre que tuviera una finalidad precisa y recayese sobre un objeto determinado, accesorio de una cosa principal.

Por otra parte, mientras que el artículo 552 del Código de Napoleón inicia el desenvolvimiento del derecho de accesión relativamente a las cosas inmuebles, con la afirmación de que la propiedad del suelo lleva consigo la propiedad de lo que está encima y debajo, el artículo siguiente declara que las construcciones, plantaciones y obras sobre un terreno o en el interior, se presumen hechas por el propietario a su costa, y le pertenecen, tan sólo si no se prueba lo contrario, y deja a salvo la propiedad que un tercero pudiera haber adquirido o podría adquirir por prescripción, sea de un subterráneo bajo la edificación de otro, sea de cualquiera parte de la misma construcción.

Es decir, el Código desvirtúa el principio romano de accesión, permite la atribución en propiedad de los diferentes pisos de una casa a diversos propietarios, sin preocuparse de la teoría de las partes integrantes, y abre un amplio paso a la servidumbre de medianería, entrelazándola con la copropiedad; y la jurisprudencia, reforzada por la casi unánime opinión de los autores, consagra las indivisiones perpetuas y permite las prohibiciones y convenciones contrarias a la partición de las cosas comunes, aunque se refieran a un tiempo mayor que los cinco años fijados en la ley, o a un tiempo indefinido.

Por lo que más directamente toca a nuestra tesis, hemos de añadir que el citado artículo 664, incluido en el proyecto de Código en virtud de las observaciones de los Tribunales de segunda instancia de Lyon y de Grenoble, se limita a regular el reparto de los gastos de reparación y reconstrucción entre los propietarios de los diferentes pisos, y omite la expresión de los principios y reglas que pudieran orientar al juez en la resolución de los múltiples problemas que esta convivencia plantea.

Generalmente, los autores admiten que el edificio se halla dividido entre los distintos propietarios a quienes corresponde el dominio exclusivo de su piso; pero al lado de estas propiedades independientes, o, mejor dicho, separadas, existe una indivisión sobre las partes del inmueble que sirven a todos: paredes maes-

tras, techo, escalera, puerta de entrada, portal, pozos, lavaderos, cloacas, caloríficos, ascensor y el mismo solar. Hay, pues, una indivisión superpuesta a las propiedades privativas, un dominio subordinado a las cargas comunes y una vecindad que engendra deberes recíprocos. El derecho de un comunero a servirse de las cosas o partes indivisas es más amplio que el correspondiente a los copartícipes en la copropiedad romana, y llega hasta la facultad de modificarlas y transformarlas, siempre que no se perturbe el aprovechamiento de los demás comuneros o no se altere el destino normal de las mismas cosas comunes. Por último, si hemos de seguir el parecer de Colin y Capitan, la indivisión forzosa que estudiamos presenta la particularidad de ser menos perpetua que indeterminada en su duración, y se halla subordinada a la existencia de la construcción erigida sobre el suelo común, de suerte que si la casa queda destruída por cualquier circunstancia, nos encontraremos en presencia de una indivisión ordinaria, cuyo objeto será el solar, y un solo propietario podrá pedir la partición.

JERÓNIMO GONZÁLEZ.

(Continuará.)

El Congreso Notarial cubano

Fué su apertura el viernes, 1.º de Marzo, a las nueve de la noche, en el suntuoso paraninfo de la Cámara de Representantes.

No pude asistir; ni siquiera fuí congresista, porque mi depresión nerviosa, consecutiva a la intensa afección ocular sufrida, aun me obliga al más completo reposo; pero oí por radio los discursos del Doctor Baldomero Grau y Triana, su iniciador y Presidente, Representante en la Cámara y Decano del Colegio Notarial; y del Licenciado Jesús M. Barraqué, Secretario de Justicia, que ostentaba la representación del honorable señor Presidente.

Ambos tomaron, desde el punto de vista más alto, la apreciación del acto. Muy bien los dos. El doctor Grau comenzó su discurso, diciendo:

«Un sueño transformado en realidad, una aspiración que se llena, un ansia que se satisface, un empeño que triunfa, un ideal que cristaliza, esa es la síntesis de este acto.»

Explicó cómo por primera vez se reunía el Notariado cubano para un intercambio de ideas y de afectos, lo cual hacía de aquella una noche memorable para todos. Expresó después el calor con que había sido acogida la idea de celebrar el Congreso, por el Presidente de la República, por la Cámara de Representantes y por la Prensa, que le ha demostrado la más viva simpatía.

Con lucida erudición hizo el doctor Grau una exégesis del formalismo, que encuentra su más alta representación en el Notariado; aclarando la significación que para nosotros tiene, dijo que el Notario «no es sólo el autenticador, como en los países sajones, no es sólo el cancerbero de la forma y el *factotum* de la probanza, porque el Notario, en el ejercicio diario de su profesión, da formas

y encauza las relaciones jurídicas, dice el Derecho en lo extrajudicial, como los Tribunales de Justicia lo dicen en lo judicial; y en este aspecto, ya su función no es intrínseca u objetiva: es interna, es subjetiva».

Después, el doctor Grau hizo una historia sintética de la organización y desenvolvimiento del Primer Congreso Notarial, así como de las gestiones realizadas para la adopción de un nuevo Código Notarial.

Aludió a alguien que le dijo que nosotros hacíamos las cosas al revés, dado que un Congreso suponía el estudio y formación de la Legislación, y aquí nos reuníamos cuando ya ésta estaba hecha, a lo que él contestó que mucho quedaba aún por hacer y todo se haría, ampliándose o modificándose lo hecho, punto éste que me alegró, pues no fui yo sólo quien pretendió y pidió que el Código se hubiese discutido, ampliado y perfeccionado en el Congreso, sin que por ello dejara de ser obra del ilustre Decano doctor Grau; también otro, por lo menos, pensó lo mismo.

El discurso del doctor Grau finalizó con una bella apología de la profesión de Notario, que fué cerrada con el siguiente párrafo: «Depositario de la fe pública cubana, perseveremos en la dignidad creciente de la clase, que si poesía es la manifestación de bellos ideales, jamás a nadie sorprenderá la frase de que en el pecho de un Notario quepa un corazón de poeta.»

Después hizo uso de la palabra el Licenciado Jesús M. Barraqué. Fué breve y elegante, al par que lleno de ideas, su discurso. Expresó la satisfacción que sentía al presidir la sesión inaugural del Congreso Notarial; madrigalizó en torno a la belleza de la mujer cubana, para rendir un homenaje a las damas presentes, y terminó con las siguientes interesantes palabras:

«El sacerdocio del Notario florece como ciertas virtudes, más en la oscuridad que a la clara luz del sol. Enaltece, acrisola vuestra nobleza. Nunca el escándalo, nunca el estruendo. Y os hace dignos de vuestra labor, silenciosa e incesante, siquiera para mantener en lo alto, incólume, sin mácula, vuestro lema formidable: Nada, nada, nada antes que la fe.»

El Congreso quedó abierto; y al terminarse el acto, la concurrencia fué obsequiada con un *champagne* de honor.

Al día siguiente, sábado 2, y apenas designadas, las Comisio-

nes comenzaron a actuar, estudiando las ponencias que deberán ser presentadas mañana en la sesión plenaria.

Entre esas ponencias hay algunas de gran interés y que moverán apasionadas discusiones, tanto por la trascendencia que suponen en sí, como por las novedades que aportan al Derecho Notarial. Entre dichas ponencias, según tenemos entendido, figuran: una del doctor Baldomero Grau, sobre «La Opción como derecho real inscribible»; una del doctor Germán Wolter del Río, sobre «La sucesión colateral, limitándola hasta el cuarto grado, en el cual deberá pasar íntegramente al Estado»; y otra del doctor Edmundo Gronlier, sobre una «Nueva reglamentación del recurso gubernativo».

Hasta cerca de la una de la tarde estuvieron laborando las comisiones. A dicha hora se dieron por terminadas las reuniones, dirigiéndose todos los congresistas al «Jockey Club», donde les fué ofrecido un almuerzo, verificándose luego las carreras de caballos en el Oriental Park de Marianao.

Por la noche, una función de gala, consistente en un concierto típico cubano, ofrecido por el Alcalde municipal en el Auditorium.

El domingo 3 fué un día laboriosísimo para las secciones. Ese día falleció en Santa Clara el padre del ilustre Presidente del Senado, doctor Vázquez Bello, también Notario de La Habana, y el Congreso acordó enviarle un mensaje de condolencia a Santa Clara, donde se hallaba.

Después fueron presentadas distintas ponencias por la Comisión de Derecho administrativo.

El primero en leerse fué un trabajo del doctor Germán Wolter del Río, sobre «Legislación fiscal, para que se aplique el sistema progresivo y no proporcional».

Y sucesivamente se dió lectura a las siguientes ponencias, todas las cuales fueron aprobadas:

«Reformas convenientes en cuanto a impuestos sobre transmisiones gratuitas». Ponente, doctor Germán Wolter del Río. Opositores: doctor Urquiaga y Mulkay.

«Reforma conveniente de la franquicia postal para los Notarios». Ponente, doctor Angel Nicanor Ravelo.

«Intervención del Poder del Estado y reglas que deben dictar-

se en la transmisión administrativa». Ponente, doctor Tulio Villuendas.

«Necesidad de que la contratación administrativa sea hecha ante Notario». Ponente, doctor Barruecos.

«Fijación de sellos del Timbre en los protestos de letras de cambio». Ponente, doctor Barruecos.

Con la aprobación de este último trabajo, el doctor Baldomero Grau hizo uso de la palabra, para felicitar a la Comisión de Derecho administrativo por la forma en que había realizado su labor. A las palabras del Presidente del Congreso sucedió una larga ovación, mediante la cual todos los congresistas le impartían su aprobación.

A continuación fueron presentados los siguientes temas, por la Comisión de Derecho civil:

«Diferencia en Derecho civil en cuanto a los contratantes y respecto de terceros entre los documentos notariales y los privados. Conveniencia de fijar bien los límites de la intervención notarial respecto de los últimos, en orden a la legitimación de la firma de los contratantes». Autor, Emeterio Santovenia.

«Actos y contratos en mejoras sobre agricultura». Ponente, Eulogio Sardiñas.

«Contratos agrícolas». Autor, Pedro M. Arroyo.

«¿Debe mantenerse la limitación que señala el Código civil para la sucesión intestada en la línea colateral y dada la forma y condiciones de la familia moderna?» Ponente, Juan Hernández.

«El Derecho real de opción de venta». Autor, Baldomero Grau.

«La Consignación como acto no contencioso, debe ser regulado bajo la exclusiva competencia de funcionarios notariales. Reformas que en ese sentido deben introducirse en el Código civil». Autor, Juan Carlos Andreu.

Por la noche, la recepción solemne por el Colegio de Abogados a los congresistas. Fiesta que resultó brillantísima, como tenía que ser, presidiendo el Colegio un hombre tan gentil, cumplido y generoso como el doctor Carlos Miguel de Céspedes, Secretario también de Obras Públicas. En un bello discurso de éste, nos hizo la promesa de un Congreso Jurídico (que será el segundo) en muy reciente fecha. ¡Magnífico!

Este día del domingo 3 no se verificó, como se esperaba, la recepción de los congresistas en el Palacio Presidencial, por cuanto

el Sr. Presidente, a impulsos de la gran amistad que profesa a los señores hermanos Vázquez Bello, tan pronto supo la muerte del anciano padre, partió para Santa Clara, a fin de asistir al sepelio; pero el lunes fué celebrada aquella recepción con la grandiosidad que luego diré.

El lunes 4, ayer, desde las nueve a mediodía, estuvo celebrando sesión plenaria el Congreso, con la asistencia de todos sus miembros. Breve, pero eficaz, ha sido la asamblea. Entre las innúmeras ponencias presentadas a la consideración de los congresistas, algunas representan un alto valor para la profesión notarial, ya en el sentido de utilidad inmediata, en lo ético o en lo legal. Por ello, la impresión reinante entre los congresistas es de satisfacción. Y todos parecen dispuestos a laborar activamente para que el II Congreso se celebre a la mayor brevedad posible—quizá el próximo año—y supere en brillantez al primero.

Después de iniciada la sesión, y leída el acta de la anterior, que fué aprobada, el Presidente del Congreso, doctor Baldomero Grau, anunció que se iba a dar cuenta de los trabajos de la Comisión de Derecho Notarial. Para ello le fué concedida la palabra al doctor Federico Miró, quien informó sobre su ponencia a un trabajo del doctor Juan Carlos Andreu, relativa al «Concepto y alcance de las reformas fundamentales que el Código Notarial introduce en nuestro Derecho». Por unanimidad fué aprobado el dictamen.

El doctor Parreño pidió la palabra para exponer que, en virtud de que el trabajo del doctor Andreu propone, como sede del próximo Congreso Notarial, la capital de Oriente, se acuerda señalar la celebración de ese Congreso para el año entrante. La presidencia ruega que, como cuestión de elemental cortesía, se deje al Colegio Notarial de Oriente la fijación de esa fecha. En el mismo sentido hablaron los doctores Salazar y Pessino, por lo cual el doctor Parreño retiró su proposición.

Sucesivamente fueron informadas y aprobadas las siguientes ponencias:

«La proposición de los créditos hipotecarios al portador». Ponente de este trabajo fué el doctor Juan Carlos Andreu.

«Puede un otorgante servir de testigo de conocimiento». Ponente, doctor Pessino.

«Modalidades del testamento abierto, según la legislación notarial». Autor, doctor Delgado. Ponente, doctor Andreu.

«Las notificaciones y requerimientos». Autor, doctor Lamar.

La ponencia del trabajo del doctor Antonio Valverde, sobre «La creación de registros de poderes», dió origen a un movido debate, en el cual intervinieron distintos congresistas. Al cabo, fué aprobada, con los votos en contra de los doctores López Dorticós, Manuel Amargós, Longa, Lliteras, Beltrán y Montero.

En vista de que el doctor Lliteras, según la forma en que se había expresado tenía dudas acerca de la votación, el doctor Grau significó que las palabras del impugnante envolvían una acusación a la presidencia, por lo cual estimaba necesario repetir la votación. La determinación del doctor Grau motivó la protesta de numerosos congresistas, que se opusieron a ella. Y, recogiendo el sentir de la asamblea, el doctor Salazar pidió que no se volviese a repetir la votación y que se ratificase la confianza a la mesa. Entonces el doctor Lliteras aclaró gentilmente que sus intenciones no habían sido mortificar a la presidencia, la cual no sólo podía contar con la consideración y el sentimiento de cordialidad que unía a todos los Notarios, sino también con su afecto personal.

El doctor Luis García Galbraith, Presidente de la Comisión de Derecho Internacional, expuso que dicho organismo, teniendo en cuenta las ponencias formuladas por los doctores Martínez Badujo y Romeu Jaime a los trabajos presentados por los doctores Valverde y Lliteras, ambos sobre «La capacidad de los Otorgantes de Nacionalidad Extranjera para otorgar dominios notariales en Cuba», había emitido un dictamen favorable, que mereció la sanción del Congreso.

Después fué aprobado un trabajo del doctor Eugenio Sardiñas, y del cual fué ponente el doctor Domingo Romeu, titulado «Medidas Legislativas Necesarias para evitar a la contratación los perjuicios que puedan causar documentos otorgados en el extranjero, cuando son falsos, bien civil o criminalmente».

Después de oído el informe del doctor Onelio Freyre, Presidente de la Comisión de Derecho Procesal, fué aprobado un trabajo del doctor Alfredo Lombard, sobre «La Necesidad de sustraer del Poder Judicial determinados actos de jurisdicción voluntaria». So-

bre este trabajo habían dictaminado los doctores Arroyo, Mederos, Hernández, Julio Iglesias, Fabre Cano y Argáin.

También fué aprobada una ponencia sobre «Los Juicios Arbitrios y Amigables Componedores en nuestro Derecho Procesal y Modificaciones que deben recomendarse».

Luego, el doctor Onelio Freyre dió lectura a una ponencia del doctor Fabre Cano, sobre un trabajo titulado «¿ Los Tribunales Legislan en Cuba? » La Comisión recomendó dicho trabajo como un aporte científico, ya que, para los efectos del Congreso, no podía tomarse en consideración, porque no se ajustaba al temario oficial. En torno a este trabajo se promovió un largo debate, en el cual intervinieron los doctores Mulkay, Fabre Cano, Méndez Peñate, Freyre y Blanco, acordándose al fin, a propuesta del doctor Wolter del Río, enviarlo a una Comisión Especial que prepara la Legislación Notarial.

La presidencia dió cuenta de una moción suscripta por el doctor Edmundo Gronlier, en la cual se interesa que todos los trabajos que hayan sido dictaminados por las distintas comisiones técnicas, se entiendan aceptados por el Congreso al terminar la sesión de hoy, en la misma forma en que aparecen dictaminados por las comisiones respectivas, a los efectos procedentes.

La moción del doctor Gronlier fué aprobada por unanimidad.

Sucesivamente fueron presentadas cuatro mociones que merecieron la aprobación del Congreso. Por dichas mociones, se acordó :

Enviar un mensaje de gratitud al Presidente de la Cámara de Representantes, doctor Rafael Guás, por las atenciones que en todos los momentos ha tenido dicho organismo con los congresistas.

Conceder un voto de gracia al señor Rafael Morales, Jefe de Despacho de la Cámara, así como a los empleados, por la eficacia con que han actuado en el desenvolvimiento del Congreso.

Dar las gracias a los directores de periódicos por el apoyo prestado al Congreso.

Y significar el agradecimiento de los notarios al alcalde municipal, al Ayuntamiento de la Habana y a la presidencia del « Auditorium », por las deferencias tenidas con los congresistas.

Al darse lectura a la segunda moción, el doctor Ramón Zaydín hizo uso de la palabra, con su elocuencia habitual, para pedir que el Congreso hiciera presente su gratitud a los directores de

periódicos de la Habana y a los cronistas encargados de la información, por la generosa acogida brindada a la asamblea notarial. A ella respondió el doctor Grau, diciendo que la presidencia había tenido tan en cuenta la actitud de los periódicos, que antes de comenzar la sesión plenaria ya se habían redactado los mensajes de gracia a los periodistas, porque se tenía la seguridad de que todos los congresistas habían de aprobarlo. Las palabras del doctor Grau fueron coreadas por nutridas salvas de aplausos.

La última en informar al Congreso sobre sus labores fué la Comisión de Derecho Penal. Su presidente, el doctor Ramón Zaydín, hizo uso de la palabra para explicar cómo en los primeros instantes dicha Comisión se había visto en un momento difícil, porque ninguno de sus miembros había concurrido a la reunión. Pero, agregó, los Notarios demostraron su actividad y el entusiasmo que han puesto en la realización de este Congreso. Y así como en la guerra, cuando cae un soldado, los demás no esperan órdenes, sino que van a ocupar el puesto del caído, en la Comisión de Derecho Penal un grupo de Notarios se había ofrecido generosamente a trabajar. Esos Notarios fueron los señores Alfredo Marill, Arturo Bengochea, Díaz Silveira, Servando Fernando y Félix Granados.

Por último, el doctor Zaydín informó sobre los seis trabajos presentados a la Comisión de Derecho Penal.

Por la tarde, la recepción en Palacio, como se había fijado, al tener que suspenderse el domingo. Fué muy cordial y entusiasta.

En este acto, el doctor Edmundo Gronlier, Secretario del Congreso, hizo entrega al Jefe de Estado de un pergamino con el título de Presidente de Honor del Congreso Notarial.

El doctor Gronlier pronunció un elocuente discurso de salutación, en el que dijo que el Notariado cubano se sentía justamente agradecido al Gobierno actual por todo cuanto había hecho en su favor. Finalmente agregó que los Notarios se consideraban entusiastas cooperadores de la obra patriótica y nacionalista del General Machado.

El Honorable señor Presidente, General Machado, pronunció un discurso pleno de congratulación por el acto y del más sano y levantado patriotismo, explicando los hechos últimamente ocurridos, e hizo promesa a los Notarios de que las mejoras acordadas en el Congreso serían objeto de legislación.

Después se sirvió un espléndido «buffet».

Entre los concurrentes estuvieron los Secretarios de Estado, Justicia, Presidencia, Comunicaciones, Hacienda, Gobernación, Agricultura, Guerra y Marina, Sanidad, Instrucción Pública y otras distinguidas personalidades.

El acto fué amenizado por la banda de la Marina de Guerra.

Con un suntuoso banquete en el Teatro Nacional fué clausurado anoche, a las nueve, el Primer Congreso Notarial.

Cerca de cuatrocientos comensales tomaron asiento en la amplia mesa, donde se sirvió un exquisito menú. En los palcos todos aparecía un brillante y encantador conjunto de las damas más distinguidas de nuestra sociedad.

En la mesa de honor, presidiéndola, tomaron asiento el General Machado, Jefe de la Nación, quien tenía a su derecha al Secretario de Justicia, doctor Jesús M. Barraqué, y a su izquierda al Presidente del Congreso Notarial, doctor Grau y Triana.

Seguidamente, el Vicepresidente de la República, Secretario de Sanidad, el de Comunicaciones, el de la Presidencia, el de Hacienda, el Jefe del Ejército y Subsecretarios de Despacho, Presidente del Supremo, Fiscal, Magistrados, etc.

A la hora de los brindis, el doctor Baldomero Grau le concedió la palabra al doctor Juan Rodríguez Ramírez, designado por los Notarios de todas las provincias para hablar en dicho acto.

Comenzó saludando a sus camaradas de la capital, en prenda de simpatía a la obra realizada por el Colegio Notarial. Dijo que nada había más dificultoso que hacer un brindis, ya que el brindis «es síntesis luminosa que debe encerrar en la brevedad de un capullo todo el perfume y belleza de una rosa».

Y agregó: «Quien no tenga pinceles para fijarlo triunfalmente en lienzo de nuestras inteligencias, ni cincel que los grave como un Rodin sobre el mármol mudo que el arte volvió elocuente, ni lira que, entre dulces y tiernas rimas, teja la guirnalda inspirada de los poetas laureados, ha de hacer lo que yo hago: limitarme a alzar modestamente mi copa de champagne para que, entre las burbujas del líquido dorado y rebosante de espuma, como la de las olas que mueren lánguidamente en la arenosa playa, se vea y sienta palpar sincero de un corazón que así suelta a todos los vientos las campanadas alegres, optimistas y risueñas de su fantasía,

que, en un justo alborozo, asiste al triunfo de este acontecimiento trascendental».

Dijo que no era posible esperar de la celebración de un Congreso resultados más brillantes como el alcanzado por el que se clausuraba en aquel acto. «Se ha producido—añade—una noble y alta emulación en todas las Comisiones y en todos los debates, por lo que los congresistas se sienten satisfechos.» Hizo elogios del sistema seguido por la Convención, no igualado por otra alguna de carácter jurídico. Se refiere al nuevo Código Notarial y tributa aplausos al Congreso Nacional que lo aprobó, como al Presidente de la República por haberlo sancionado. Después dice que toda esa obra se debe por entero a un hombre excepcionalmente sencillo y modesto, pero de sólida cultura, de profundos conocimientos jurídicos, de claro talento, de inquebrantable tesón, esto es, al doctor Baldomero Grau y Triana, autor del proyecto de Código (aplausos), y a colaboradores como Juan Carlos Andreu y Rafael Morales. (Aplausos.)

Hace después el orador una historia breve, pero bien documentada, del Notariado a través de los tiempos. Y asegura que ningún país de la tierra posee un Código más perfecto en materia notarial que el Código Grau. Y enumera sus innovaciones así: autorización para celebrar matrimonios; certificación notarial de identidad; jubilaciones y pensiones para el Notario; aumento de la fe notarial y constitución de Tribunal de Honor, en forma de dignificación para el Notariado.

Hablando del Tribunal de Honor, dijo que todos los profesionales necesitan de una moral acrisolada y pura, inalterable y fija, como la hoja toledana, natural y dominante, como las altas montañas, pero que ningún profesional la necesita tanto como el Notario «confidente de los pensamientos humanos», y que «desempeñan una Magistratura que es como la llave del edificio social». (Aplausos.)

«La moral profesional—exclamó—hay que verla como Tennyson, el genial cantor de la leyenda de la Princesa Godiva, para pintarla con su numen y fantasía de poeta, recorriendo las calles de la ciudad a caballo, totalmente desnuda, mostrando todos los encantos naturales y todas las divinidades de una mujer virginal que se encuentra en el apogeo de su belleza, con la larga caballera suelta al viento, pero tan casta y pura que nadie osaba ofenderla, ni con

la mirada siquiera. Uno solo que se atrevió a ello recibió en castigo una ejemplar enseñanza. Perdió la vista y quedó para siempre ciego.»

«Por fortuna—agregó—el Notariado cubano es el espejo reluciente y deslumbrante de la más pura y sana moral profesional.» (Aplausos.)

Después hizo un largo brindis por los presentes, y uno final por Cuba «nuestra bendita y adorada tierra madre, creadora de nuestras ilusiones, cuya bandera veo ahora mismo tremolar en el fondo de mi alma». (Nutridos aplausos.)

Después del doctor Rodríguez Ramírez hablaron los doctores Ramón Zaydín y Ricardo Dolz, pronunciando ambos discursos de elevados tonos académicos, por las ideas expuestas en los mismos.

La concurrencia tributó a los distinguidos profesores cálidos aplausos y vibrantes ovaciones.

Así terminó este Congreso, el primero de los Notarios, y que el cielo quiera continuar la serie, como parece, desde el momento que ya, como he expuesto, se señala para sede del próximo, en la fecha que el Colegio de esa provincia fije, a Santiago de Cuba.

Ahora bien; yo advierto la omisión de una solicitud, que demandaban la justicia, la gratitud, el cariño, el reconocimiento, el compañerismo al doctor Baldomero Grau, autor y gestor de todo, como epílogo glorioso de su obra: la petición, que yo hago desde estas páginas, a todos los Colegios Notariales de la República, de un acuerdo que lo aclame Decano «honoris causa» de cada uno de ellos; y para la entrega de los diplomas que recojan los acuerdos, se concierte una fiesta solemne, que resuma en sentidos discursos todos los sentimientos de afecto y consideración que por los Notarios de Cuba le son debidos, reafirmandose así la compenetración en que debemos vivir y el cariño mutuo que nuestros pechos deben abrigar.

DR. ANDRÉS SEGURA Y CABRERA.

Abogado y Notario de Pinar del Río (Ciudad).

Martes, 5 de Marzo de 1929. La Habana (Cuba).

CONSULTA ⁽¹⁾

1.º Por escritura otorgada en 26 de Julio de 1924, inscrita en 11 de Agosto del mismo año, don R. hipotecó, a favor de doña Y., varias fincas, en garantía de un préstamo, y no satisfecho éste, la acreedora promovió el procedimiento sumario del artículo 131 de la ley Hipotecaria, anotándose al margen de las inscripciones la expedición de la certificación de la regla 4.ª de aquél, dictándose auto de remate a favor de la ejecutante, como única postora por 45.000 pesetas, inferior al importe del crédito, previa la aceptación por la misma de las obligaciones consignadas en la regla octava, y mandándose, en consecuencia, cancelar las inscripciones de hipoteca de dicho crédito y unas anotaciones posteriores no preferentes (a cuyos titulares se notificó el procedimiento) e inscribiéndose el testimonio del auto en 7 de Mayo de 1927.

2.º Don R., en 2 de Junio de 1923, había constituido hipoteca sobre una de las fincas comprendidas en el número anterior a favor de don A., que inscribió su hipoteca en 7 de Septiembre de 1923 e inició el procedimiento sumario de ejecución ante Juzgado distinto del anterior, extendiéndose la nota de incoación después que la otra acreedora, o sea en 26 de Noviembre de 1925; en la certificación de cargas aparecía como acreedora hipotecaria doña Y. (la del préstamo del número 1.º), posterior como los demás a don A., *siendo notificados todos* de la incoación, según la regla 5.ª, por edictos; sacada la finca a subasta (después de los treinta días y de hechas las notificaciones), fué adjudicada a

(1) La publicamos por referirse a cuestiones comprendidas en la Memoria de este año.

don S.; y como el precio de la venta fué menor que el crédito, se dictó auto aprobando la adjudicación, la cancelación de la hipoteca, que garantizaba aquél, y la de *todas* las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso la de compra por subasta judicial a favor de doña Y., a que se refiere el número anterior.

3.º El señor consultante hace constar además como hechos complementarios:

a) Que la notificación a los acreedores posteriores a don A., practicada por medio de edictos, fué meramente formularia, sin eficacia práctica, como lo prueba, a su juicio, que doña Y., compradora en 409 pesetas de la finca con obligación de respetar tres hipotecas anteriores, no concurrió a la subasta instada por don A., aun cuando las cantidades de que respondía la finca no pasaban de 40 pesetas y sólo había que respetar la subsistencia de una hipoteca anterior. b) Que el crédito perseguido por A., asegurado con hipoteca, era de 13.200 pesetas, intereses y costas, y la tasación de las fincas gravadas, hecha en la escritura de hipoteca al efecto de procedimiento sumario, fué sólo de 4.648 pesetas, y como esto era muy anómalo, se han hecho averiguaciones, de las que resulta que el tipo de tasación de cada finca en la escritura de hipoteca fué el triplo de la cantidad de que cada una responde por capital con deducción de las cargas con que se enajenará; de las cuatro fincas que radican en F., tres, que respondían de 20 pesetas de principal y que se hallaban gravadas con una hipoteca de 50, que, como anterior a la de don A., debía quedar subsistente, aunque de ella es titular también éste, salieron a subasta por 10 pesetas cada una, y la cuarta, gravada con una hipoteca de 11.000 pesetas de subsistencia forzosa y que respondía de 3.200 pesetas de principal, ¿por qué tipo salió, si las 11.000 pesetas habían de deducirse del triplo de 3.200, o sea de 9.600?; en el testimonio presentado a inscripción no se transcribe la constitución de la hipoteca ni se indica la cantidad por la que cada finca respondía, sino que se dice salieron a subasta en junto por 4.648 pesetas, lo cual no excluye que una de ellas salió, no ya sin tipo, sino por cantidad negativa. c) En el mandamiento judicial no se especifica las inscripciones que se han de cancelar, sino que sólo se indica, en general, que se cancelen las posteriores a la hipoteca del crédito de don A., si bien cons-

ta, por transcribirse el auto de adjudicación, quiénes eran los acreedores posteriores a don A.

Esto supuesto, interesa saber: 1.º Si es inscribible el testimonio del auto de adjudicación de la finca a don A., a que se refiere el número 2.º, inclinándose el consultante por la afirmativa. 2.º Si son cancelables las inscripciones posteriores a la de hipoteca de don A., no obstante los defectos apuntados. 3.º Si el respeto a las decisiones judiciales debe llegar a permitir la inscripción del testimonio no obstante lo expresado en el apartado b) anterior; y 4.º Si es preciso que en el mandamiento judicial consten, expresa y especialmente, las inscripciones que se han de cancelar a virtud de aquél, siendo la opinión del consultante que para las inscripciones posteriores a la nota de ejecución de la hipoteca de don A., que motivó el procedimiento, basta la orden redactada en forma general; pero respecto a las anteriores, cabe la duda de si puede entenderse suplida la falta de determinación por la expresión de los nombres de los acreedores, a quienes se notificó, no obstante, las resoluciones 16 y 23 Marzo y 26 Junio 1916.

D I C T A M E N

Es principio fundamental de la ley Hipotecaria: *Prior tempore potior jure*. El número 4.º del artículo 107 de la ley Hipotecaria establece claramente, después de autorizar la hipoteca de los bienes hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos a hipotecar, la condición de que siempre ha de quedar «a salvo la prelación que tuviere para cobrar su crédito aquél a cuyo favor esté constituida la primera hipoteca».

Conforme al artículo 1.927, en relación al 1.923, números 1, 2 y 3 del Código civil, los créditos que gozan de preferencia sobre determinados bienes inmuebles, para su cobro excluyen a todos los demás por su importe hasta donde alcance el valor del inmueble y derecho real, y si concurren varios, serán preferidos: primero, los créditos a favor del Estado sobre los bienes de los contribuyentes por la última anualidad vencida y no satisfecha de los impuestos que graviten sobre ellos; después, los de los aseguradores sobre los bienes asegurados por los premios del se-

guro de dos años, o si fuera mutuo por los dos últimos dividendos repartidos, y, por último, los hipotecarios o refraccionarios inscritos en el Registro de la Propiedad sobre los bienes hipotecados u objeto de la refracción, gozando éstos de prelación entre sí por el orden de las inscripciones en el Registro de la Propiedad. No cabe duda, pues, conforme a estos preceptos, que el crédito hipotecario inscrito antes goza de prelación para su cobro sobre el inmueble gravado, con relación a los créditos hipotecarios inscritos después.

¿Cuál es el efecto de esta prelación? El artículo 1.876 del Código civil y el 105 de la ley Hipotecaria declaran que la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone al cumplimiento de la obligación para la que fué constituida. De ahí que si se constituyó para garantía de la devolución de una cantidad prestada, lo esencial para el acreedor es cobrar la cantidad al vencimiento del préstamo; todos los derechos que se le conceden no son sino medios para ese fin. Desde el momento que ese fin esté asegurado, no tiene el acreedor derecho a utilizar los medios que en otro caso y para ese fin pone la ley en su mano.

Para garantir los derechos de los demás acreedores, se han diseñado dos sistemas en la legislación española: uno, establecido en los artículos 1.516 y 1.518 de la ley de Enjuiciamiento civil; otro, el determinado en las reglas 8.ª, 16 y 17 del artículo 131 de la ley Hipotecaria. Según el primero, si la ejecución se hubiera despachado a instancia de un segundo o tercer acreedor hipotecario, el importe de los créditos hipotecarios preferentes de que responda la finca vendida se depositará en el establecimiento destinado al efecto y el resto se entregará sin dilación al ejecutante, si notoriamente fuese inferior a su crédito o lo cubriese; si excediese se le entregará el capital e intereses, y aprobada la tasación de costas se le abonará lo demás a que tenga derecho; el remanente se entregará al deudor, a no ser que esté retenido judicialmente para otras deudas o que haya otras responsabilidades hipotecarias sobre el inmueble. A instancia del comprador se cancelarán las hipotecas a que estuviera afecta la finca, expidiéndose el oportuno mandamiento por el Juzgado en el que se exprese que el importe no fué suficiente para cubrir el crédito del ejecutante o que se ha consignado el importe del primer acreedor o el sobrante del precio,

si lo hubiere, a disposición de los demás. En caso de haberse adjudicado la finca al ejecutante, dice el artículo 1.519 de la ley indicada: «Se entenderá, sin perjuicio de las hipotecas anteriores a la suya y también a las posteriores, si el precio de la venta fuese suficiente para cubrirlas; si no bastase, podrá ser cancelada la inscripción de las últimas, según la regla anterior.»

Según el segundo, las cargas o gravámenes anteriores quedan subsistentes y el rematante las acepta expresamente y el precio del remate sólo se dedica al pago de los gravámenes posteriores, entregándolo a los acreedores respectivos o depositándolo en el establecimiento destinado al efecto; y verificado el remate y consignado el precio, se dicta auto aprobándole y ordenando la cancelación de la hipoteca del actor y las de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquélla, incluso las hechas después de expedida la certificación a que se refiere la regla 4.^a de dicho artículo, expidiéndose al efecto el oportuno mandamiento al Registro. Se ha discutido si este precepto había derogado a los dos artículos citados de la ley de Enjuiciamiento civil, habiendo autores que sostienen que, no obstante lo dispuesto en el artículo 131 de la ley Hipotecaria, se sigue aplicando la ley de Enjuiciamiento para los segundos o posteriores acreedores.

Nuestra opinión es que los citados artículos de la ley de Enjuiciamiento civil están derogados por la ley Hipotecaria, que es posterior y que además de la cláusula general derogatoria contenida en la disposición quinta transitoria, tiene un precepto especial al final del artículo 131, en que declara que las reglas referentes a subsistencia de hipotecas preferentes y anteriores al crédito del ejecutante serán aplicables a los demás gravámenes reales y aun a los personales que produzcan la venta del inmueble.

Por lo tanto, no parece dudoso, a nuestro juicio, que las cargas anteriores, incluso las hipotecas, quedan subsistentes cuando se enajena una finca por un crédito hipotecario posterior y que el rematante asume la responsabilidad de la carga o hipoteca preferente al adquirir la finca; lo mismo ocurre cuando se adjudica la finca al acreedor respecto de las cargas preferentes, pues aun cuando éstas absorbiesen todo el valor de la finca o no quedase bastante para pagar su crédito, él sería el perjudicado y no las cargas preferentes.

El artículo 151, regla 2.^a, del reglamento hipotecario, determina que cuando por consecuencia de la prelación establecida en el número 4 del artículo 107 de la ley en favor del primer acreedor hipotecario se enajene judicialmente una finca, las inscripciones de crédito hipotecario a favor de los segundos o terceros acreedores hipotecarios se cancelarán a instancia del que resulte dueño del inmueble con sólo presentar el mandamiento ordenando la cancelación, en el cual deberá expresarse que el importe de la venta no bastó a cubrir el crédito del primer acreedor o que el sobrante, si lo hubo, se consignó a disposición de los posteriores. Del mismo modo se cancelarán toda clase de gravámenes o derechos reales inscritos con posterioridad a la hipoteca en cuya virtud se hubiera despachado la ejecución y las anotaciones en igual caso. Para ello, se expedirá el correspondiente exhorto, si éstas proceden de juez distinto del que hubiese mandado la ejecución, salvo el caso previsto en la regla 17 del artículo 131 de la ley.

Apliquemos ahora estas disposiciones y doctrina al caso actual. Don A. era acreedor hipotecario preferente por ser de fecha anterior su crédito al de doña Y. Al ejecutar ésta las fincas hipotecadas a su favor, necesariamente tuvo que dejar a salvo y en pleno vigor la hipoteca preferente que tenía don A. sobre la finca a que se refiere el número 2.^o de este extracto, a la cual en modo alguno pudo afectar el mandamiento judicial cancelatorio, que en razón a ser su crédito superior al valor obtenido en la subasta de todas las fincas gravadas, entre ellas aquella a que se refiere el número 2.^o del extracto, consiguió doña Y. Esta señora, pues, adquirió dicha finca con el gravamen de la hipoteca a favor de don A. No satisfecho éste de su crédito, entabla a su vez procedimiento ejecutivo sumario, y como al incoarlo figuraba doña Y. como acreedora hipotecaria posterior, se le notificó la incoación. ¿Cómo se hizo esta notificación? Según el señor consultante, por medio de edicto. ¿Fué ilícita esa forma de notificación? ¿Puede viciar de nulidad ese acto la forma de notificación?

El párrafo segundo de la regla 5.^a del artículo 131 de la ley Hipotecaria no indica, respecto de los acreedores hipotecarios posteriores, el lugar y la forma donde se ha de hacer la notificación, como lo hace el párrafo primero de la misma en relación con la

regla 3.^a del artículo indicado, respecto del titular del dominio o posesión inscrito, tal vez porque de esos acreedores no es seguro conste su domicilio en el Juzgado ni en el Registro; pero aun aplicando por analogía lo allí dispuesto, y toda vez que la finalidad de la citación es idéntica, es preciso hacer la notificación, por disposición expresa de la regla 3.^a, según el artículo 268 de la ley de Enjuiciamiento civil y concordantes (266, 268 y 269), según los cuales, si es conocido el domicilio del que debe ser citado y no se le encuentra, se hace la notificación por cédula, y si no fuera conocido el domicilio, debe ser citado en el diario de avisos, *Boletín Oficial* o *Gaceta de Madrid*. No creemos que la citación por oficio, en este caso, sea ilegal por lo tanto, sino la debida, caso de que no se supiere dónde vivía el que debía ser citado. Y si otra cosa se sospechara, sería de todas suertes un daño que sólo a la apreciación del Juez puede quedar, por depender de la resultancia de los autos y en ello no puede intervenir el Registrador.

Notificada, por tanto, doña Y., en la forma que legalmente estimó admisible el Juez, no concurrió a pagar el crédito preferente ni a subrogarse en lugar de don A., acreedor preferente indubitado, según indica el artículo 131, regla 5.^a, de la ley Hipotecaria. Y, por lo tanto, el procedimiento ejecutivo siguió por todos sus trámites con plena legalidad hasta que se dictaron los proveídos correspondientes por el Juzgado adjudicando la finca a don A. y cancelando la hipoteca a favor del mismo y todas las inscripciones y anotaciones posteriores, conforme a la regla 17 del artículo citado.

No vemos razón ninguna para que doña Y. pueda oponerse a dicha adjudicación y tampoco, por consiguiente, a la cancelación de su inscripción de dominio. Cuando adquirió la finca en el remate anterior, ya sabía que la adquiriría con la carga de la hipoteca de don A. como preferente, continuando en pleno vigor esa carga y con todos los derechos inherentes a la misma en favor de su titular, y uno de ellos, el más esencial, el de trabar embargo sobre la finca y hacerla vender por falta de pago del crédito o hacérsela adjudicar si no había postores. Doña Y., por la adjudicación de la finca hecha por el Juzgado, es, en realidad, no una acreedora, carácter que perdió desde que se la adjudicó la finca

para pago de su crédito, sino una tercera poseedora a la que ha de serle aplicable lo dispuesto en la regla 5.^a en relación al párrafo segundo del número 3.^o del artículo 131 de la ley citada, y, por lo tanto, conforme a lo ya expuesto, ha de tenerse por bien notificada la incoación del procedimiento y por abandonado el derecho que a aquélla competía de pagar el crédito, subrogándose en lugar del actor.

No puede objetarse a esto que el procedimiento no se ha seguido contra doña Y. y que su inscripción en el Registro obsta a que se pueda inscribir en éste un derecho referente a la finca que no arranque de aquélla, por impedirlo los artículos 17 y 20 de la ley; y no es admisible tal objeción, porque el procedimiento lo sigue don A., no sólo contra el deudor, don R., sino contra la misma doña Y. como poseedora de la finca y responsable, por tanto, con ésta, del crédito de don A.

En corroboración de lo expuesto hemos de citar el artículo 134 de la ley, según el que si antes de que el acreedor haga efectivo su derecho sobre la finca hipotecada pasara ésta a manos de un tercero, podrá el último, demostrando la inscripción de su derecho, pedir que se le exhiban los autos, y el Juez lo acordará, siguiéndose con él las diligencias como subrogado en lugar del deudor; si, pues, doña Y. no ha hecho uso de ese nuevo derecho que le reconoce la ley, culpa suya será el perjuicio que se le siga por su actuación. Es de notar también en corroboración de lo ya indicado, que conforme al artículo 201, regla 1.^a, en relación al artículo 192 del Reglamento hipotecario, el requerimiento al pago y las notificaciones que deben hacerse al deudor, y en caso preciso al tercer poseedor, se ajustará a lo dispuesto en la ley de Enjuiciamiento civil, *efectuándolo si es posible, dándolo en otro caso por efectuado*. Y, finalmente, que, conforme a la regla 2.^a del artículo 204 del Reglamento, no es necesaria la notificación ordenada en el párrafo segundo de la regla 5.^a del artículo 131 de la ley a los acreedores posteriores a la hipoteca respecto de las personas que hayan inscrito su derecho después que se haya extendido la nota marginal a que se refiere el párrafo último de la regla 4.^a, y que, por tanto, no pudieron ser mencionadas en la certificación del Registro. Y como en el caso actual doña Y. inscribió su título de adjudicación en 7 de Mayo de 1927, por virtud del primer

procedimiento, y como la nota de incoación del segundo en el Registro fué consignada en 26 de Noviembre de 1925 y la certificación del Registrador fué librada antes del 7 de Mayo citado, es evidente que a tenor de dicho precepto, y aunque en hipótesis se prescindiera de los razonamientos anteriores, que demuestran que la notificación a doña Y. se hizo en forma legal, aun así no habría vicio de nulidad en el procedimiento, porque del precepto aludido, en relación a las fechas, se deduce claramente que la notificación a doña Y., como propietaria, es innecesaria y su omisión no puede anular el procedimiento. Por estas razones, estimamos que el auto del Juez adjudicando la finca a don A. y mandando cancelar la inscripción de hipoteca y todas las posteriores, entre ellas la de dominio de don A., es perfectamente legal, como ajustado a los preceptos vigentes y por ende inscribible.

2.º Pero aun suponiendo en mera hipótesis, que por razones de fondo la resolución judicial cancelatoria adoleciera de algún defecto, no podría oponerse a ella el Registrador.

Según el artículo 18 de la ley actual, modificando la ley antigua y acomodándola a lo prevenido en la Orden de 24 de Mayo de 1874 y Real decreto de 3 de Enero de 1876, los Registradores pueden calificar todos los documentos que se presenten a inscripción; pero así como en cuanto a las escrituras pueden calificar la validez de las estipulaciones, en cuanto a los documentos judiciales han de limitarse a la naturaleza del juicio y procedimiento seguido y a la competencia del Juez que expide la orden respectiva, sin que tengan facultad para apreciar o calificar las razones en que el Juez se haya fundado. Los artículos 101 y 102 de la ley Hipotecaria confirman la doctrina expuesta en cuanto a calificar las razones en que el Juez se haya fundado a las cancelaciones y a la competencia del Juez para ordenarlos y del Registrador para calificar. Así se ha resuelto también en multitud de resoluciones de la Dirección de Registros, entre las que podemos citar las de 7 de Junio de 1876, 23 de Noviembre de 1888 (que declara que el Registrador no puede erigirse en tutor de los intereses de las partes), 27 de Noviembre de 1875, 10 de Abril de 1876 (que determina no alcanzan las facultades de aquéllos a apreciar si se ha seguido el orden riguroso de procedimiento), 8 de Marzo de 1892, 22 de Septiembre de 1893 (niega al Registrador la fa-

cultad de discutir una declaración de preferencia de crédito hecha por el Juzgado), 27 de Abril y 5 de Junio de 1894 y otras muchas. En la consulta se declara que el fallo judicial se ha dictado en procedimiento adecuado y por Juez competente; en justo acatamiento al fallo mismo y a la competencia exclusiva de la autoridad judicial para resolver los asuntos civiles, según el artículo 76 de la Constitución y 51 de la ley de Enjuiciamiento civil, es preciso atenerse a lo resuelto por aquélla en su resolución, que si no es realmente ejecutoria, dada la definición que de ésta da la ley de Enjuiciamiento civil en su artículo 374, tiene todos los caracteres de firmeza que obligan a su acatamiento.

3.º Los defectos apuntados en el apartado 3.º, letra B, de este dictamen, se reducen a decir que una de las fincas se ha sacado a subasta, no ya sin tipo, sino por una cantidad negativa, y que por ello cabe preguntar si es posible la inscripción del testimonio judicial correspondiente, sin perjuicio de que los interesados ventilen en el juicio adecuado la posible nulidad de actuaciones e inscripciones en su caso. De lo expuesto ya se deduce nuestro parecer. La apreciación de la tasación de las fincas, los posibles perjuicios a los interesados, las actuaciones de fondo judiciales, no son de la competencia legal del Registrador, que ha de acatar y cumplir las resoluciones del Juez. Si los interesados impugnasen éstas legalmente, estarán en su derecho; pero no puede presuponerse ni prejuzgarse lo que haya de hacerse en su día, sino atenerse a lo mandado. Hoy, lo cierto es que la finca a que se refiere el número 2.º está adjudicada a don A., que no ha cubierto su crédito, dados el tipo de tasación y la ausencia de postores, y que el Juez ha mandado cancelar la hipoteca que existía a favor del mismo don A., y las inscripciones y anotaciones posteriores a la misma, incluso la de doña Y.; a esa resolución judicial, hoy firme, es preciso atenerse, sin que el Registrador pueda calificar los fundamentos que el Juez haya tenido para dictarla.

4.º La última cuestión propuesta en la consulta es la de si la orden judicial cancelatoria ha de designar específica y nominalmente las inscripciones que se han de cancelar o si basta la designación genérica de las mismas. La regla 17 del artículo 131 sólo previene que en el auto aprobando la adjudicación o remate

se ordenará, además de la cancelación de la hipoteca del ejecutante, *las de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquélla*, incluso las verificadas después de expedida la certificación a que se refiere la regla 4.^a, expidiéndose mandamiento en que se consigne que se hicieron las notificaciones a que se refiere la regla 5.^a, que el valor de lo vendido o adjudicado fué igual o inferior al crédito del actor y que, en caso de haber superado, se consignó el exceso en el establecimiento destinado a ello a disposición de los respectivos acreedores. La ley no comprende más, y como, tratándose de requisitos de documentos, su interpretación no debe nunca ser extensiva, sino restrictiva, porque no es lícito a cada funcionario *suponer* que la ley *debió* ser más exigente de lo que fué y exigir, en consecuencia, lo que ésta no previno ni ordenó, nuestra opinión es que la interpretación debe ser literal, y que sujetándose el mandamiento judicial a los términos de la ley, está bien extendido y deben cancelarse las cargas inscritas o anotadas después de la hipoteca del ejecutante. Reconocemos que la ley es deficiente y que estando las inscripciones definidoras y expresivas de los derechos de los Tribunales bajo la salvaguardia de éstos, sólo ellos son los que deben definir concretamente qué inscripciones deben cancelarse. Pero, en realidad, eso es lo que hace el Juez que dicta el mandamiento cancelatorio, porque no puede suponerse que el auto contenido en éste sea una disposición ciega y caprichosa, sino que, por el contrario, ha de haberse dictado por el Juez previo el estudio de la certificación del Registro y de sus diversas inscripciones; cuando dice, pues, que se cancelen todas, según expresa la ley, es porque así procede en razón de sus fechas y de los derechos que en ellas se contienen, no habiendo entre ellas ninguna que sea expresión de un derecho preferente al del ejecutante, pues si no, no se mandaría cancelar incluida en globo con las demás. El Registrador, pues, no cancela por su voluntad; cancela porque se lo ordena el Juez, y al hacerlo cumple el mandato de éste y no incurre en responsabilidad. Esta es nuestra opinión. Sin embargo, como hemos de dar soluciones prácticas a las consultas formuladas y atenernos a la doctrina vigente, interpretada por la Dirección de los Registros, a sus Resoluciones debe sujetarse la resolución propuesta. En la consulta se citan las de 16 y 23 de Marzo y 26 de Junio de

1916 como expresivas de la necesidad de que la disposición judicial concrete las inscripciones que se hayan de cancelar. La de 23 de Marzo de 1916 no figura en el «Anuario de la Dirección de los Registros» ni en el «Diccionario de Alcubilla»; tal vez haya algún error de fecha. Las otras dos no se refieren concretamente al caso de cancelación de inscripciones por virtud de las disposiciones de la regla 17, artículo 131 de la ley Hipotecaria, por lo que no debieran ser aplicables, sino que fijan, en general, en sus considerandos, la doctrina antes indicada. Por lo ya expuesto, disentimos de su aplicación para el caso actual, aunque reconocemos, desde luego, que es más seguro para el Registrador que el Juez designe *nominatim* las inscripciones que se hayan de cancelar. La misma opinión sostiene el ilustre tratadista de Derecho Hipotecario, Sr. Morell y Terry, quien se decide en absoluto por la necesidad de que el Juez designe cada inscripción de las que hayan de cancelarse. Distingue, al efecto, las anteriores a la de hipoteca del ejecutante, que por ser anotación de un derecho personal no pueden prevalecer contra aquélla, aun siendo de fecha anterior, y las inscripciones posteriores, que aun siéndolo deben prevalecer por tratarse de un crédito por contribuciones directas del Estado o de un débito de seguros. Estos casos debe verlos el Juez y en su virtud decidir; y si dice en general que se cancelen todas las posteriores, es porque ya ha decidido que entre esas posteriores no hay ningún crédito preferente.

Nos ratificamos, pues, con el mayor respeto, en nuestra opinión. Pero, de todas suertes, el criterio de autoridad no deja de pesar en nuestro ánimo y como es de menos riesgo la opinión contraria, aconsejamos, desde luego, seguir el criterio del Centro Directivo, en tanto que otra cosa no se decida.

Por las razones expuestas, nuestro dictamen es: 1.º, es inscribible el testimonio del auto de adjudicación de la finca segunda a favor de don A.; 2.º, deben cancelarse, según lo dispuesto por el Juzgado, la hipoteca de don A. y todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedido el certificado del Registro de la Propiedad, y entre aquéllas, la de dominio de doña Y.; 3.º, el procedimiento judicial, siendo Juez competente, y el seguido, el adecuado al objeto, es el procedente, y los defectos que se indican

no son de la clase de los que puede tener en cuenta el Registrador, que ha de acatar las resoluciones que dentro de su competencia dicten los Jueces; 4.º, debiera bastar el mandamiento cancelatorio de inscripciones posteriores en términos generales dispuesto por el Juzgado sin especificar cada una; pero teniendo en cuenta la jurisprudencia reiterada de la Dirección de los Registros y el peligro de cancelar asientos preferentes, es más recomendable y seguro atenerse a la misma y exigir que en el mandamiento cancelatorio se especifiquen individualmente cada una de las inscripciones anteriores a la nota de ejecución que hayan de cancelarse.

Este es el parecer del Comité de Consultas de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO.

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Capital: 50.000.000 de pesetas

Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid

CAJA DE AHORROS

Intereses que se abonan: 4 por 100. Libretas, máximo 10.000 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 administrativa del impuesto de Derechos reales

XIX

Procedimiento. La imposición de las responsabilidades que determina el artículo 214 del Reglamento del impuesto, exige el requerimiento previo a los interesados, señalándoles plazo para presentar los documentos complementarios necesarios para liquidar, mediante la notificación debida, con todos los requisitos reglamentarios; y si ésta no aparece taxilizada por cédula con los expresados requisitos, es improcedente la imposición de multas basadas en la no presentación de dichos documentos.

De los hechos de este expediente aparece que un encargado de los interesados presentó en la Oficina liquidadora la relación de bienes para la liquidación provisional (sin que se hiciese presentación a su nombre ni el liquidador le diese recibo) un día antes del año del fallecimiento del causante; que el liquidador solicitó de otra persona, a quien no habían encomendado su gestión los interesados, que firmase el asiento de presentación, y, prestada su conformidad por éste, se firmó el asiento; que el liquidador requirió verbalmente a uno de los herederos, a presencia de dos testigos, para que presentase los documentos complementarios (testamento, partida de defunción, recibos, etc.), y como en el plazo legal no lo hiciese, giró la liquidación con multa de 30 por 100; contra esta responsabilidad recurrieron los interesados, alegando como infringidos los artículos 85, número 6, y 124 del Reglamento del impuesto; el liquidado alegó que existía

un mandato verbal (tácito), según el artículo 1.710 del Código civil, ratificado por uno de los herederos, a quien, en presencia de dos testigos, se había requerido para presentar documentos complementarios, y al no hacerlo incurrió en las sanciones a que se refieren los artículos 124 y 214 del Reglamento, por haber perdido su eficacia el asiento de presentación, dada esa omisión.

El Tribunal Central revoca el fallo y anula la imposición de multa.

No discutido el hecho de la presentación de la relación de los bienes relictos en plazo reglamentario, la cuestión se reduce a determinar si el liquidador requirió a los interesados en forma debida para que presentasen los documentos necesarios para girar la liquidación. El artículo 115 del Reglamento determina los documentos que deben presentarse al pedir la liquidación provisional, y el 124 autoriza al liquidador para que se los reclame a los interesados, debiéndolos presentar en el plazo de quince días, y si dichos documentos fuesen de los enumerados en el artículo 115 (partida de defunción, testamento o autodeclaración de herederos, relación de herederos o legatarios, relación de bienes con su valor), y no se presentan en el plazo aludido, el asiento de presentación no interrumpe los plazos de los artículos 107 y 109, y los interesados incurrirán en las sanciones del 214; pero la aplicación de esas responsabilidades exige el requerimiento previo hecho en forma reglamentaria y el otorgamiento de un plazo para la presentación de documentos, requisito que es la garantía del derecho de los contribuyentes; según el artículo 34 del Reglamento de 29 de Julio de 1924, aplicable a los expedientes del impuesto, según el 200 del Reglamento de éste, las notificaciones, aun de trámite, han de hacerse consignando en la cédula el acuerdo íntegro y el plazo para cumplirle, la fecha, y suscribiéndola la persona a quien se haga y el notificador: no está autorizada por el Reglamento la notificación verbal con la concurrencia de dos testigos, como pretendía el liquidador, ni dicha cédula puede ser substituída por manifestaciones de dos testigos, y por ello no acreditado el requerimiento a los interesados para presentar los documentos necesarios para liquidar mediante la cédula aludida, es improcedente la multa que por falta de pre-

sentación de éstos se ha impuesto y debe ser anulada aquélla. (Acuerdo del Tribunal Central de 11 de Diciembre de 1928.) 180.

XX

Comprobación de una compraventa. Para realizarla mediante el valor asignado por los interesados como base para la subasta de la finca hipotecada, han de mediar las mismas personas que en la constitución de la hipoteca, y no siendo así y pidiendo el contribuyente la tasación, es preciso acudir a ésta.

El artículo 80, párrafo 3.º, del Reglamento del impuesto de 26 de Marzo de 1927, ha añadido al párrafo 3.º del artículo 74 del Reglamento de 10 de Abril de 1911 la circunstancia de que el valor de las fincas se fije *que los mismos interesados digan* si dicho valor ha de tomarse como medio ordinario de comprobación en las transmisiones de fincas hipotecadas en que se haya fijado aquél para la subasta por los mismos interesados, conforme al artículo 130 de la ley Hipotecaria, y tal concepto o circunstancia significa que es preciso se trate de las mismas personas contratantes en la constitución de la hipoteca y en el señalamiento del valor de la finca gravada; si no es así y los compradores de una finca, por el contrario, no intervinieron en el contrato de préstamo hipotecario y fueron ajenos al señalamiento del valor para la subasta de la finca hipotecada, a los efectos del citado artículo 130, no puede aceptarse ese valor como medio de comprobación, ni menos negarles el derecho de recurrir contra el valor señalado, conforme al artículo 85, párrafo último, del Reglamento del impuesto, debiendo, por el contrario, sujetarse a la tasación pericial como medio extraordinario si el interesado lo pide, conforme al artículo 81 del mismo Reglamento. (Acuerdo del Tribunal Central de 13 de Noviembre de 1928.) 182.

XXI

Suministro. La compra de vestuario para el Ejército, a virtud de Real orden del Ministerio respectivo, que dispuso la adquisición directa, previa redacción de los oportunos pliegos de con-

diciones, para confección y forma de las prendas y los requisitos conforme a los que se había de adquirir y se adquirió aquél, está sujeta al impuesto como compraventa de muebles, al 2,40, y su pago incumbe al contratista.

Los interesados alegaron que la compra del vestuario había sido hecha por gestión directa, sin mediar subasta ni concurso ni otorgarse contrato de conjunto, vendiendo el licitador su mercancía a la Junta Central, sin más deducciones que la del 1,30 por 100 y timbre, infringiéndose el contrato si al pagar se le descuentan del precio otras cantidades por impuesto de derechos reales, y aunque la gestión directa debe hacerse en el mismo establecimiento, es un caso de excepción en que la Junta invita al comerciante a que haga su oferta, y debe declararse exento tal contrato.

La reclamación es desestimada, fijándose la doctrina del epígrafe.

Existe contrato de ejecución de obras conforme al párrafo tercero del artículo 18 del Reglamento del Impuesto y al 1.544 del Código civil, cuando el trabajo contratado queda incorporado a una cosa, creándola, modificándola o reparándola, sea quien quiera su propietario, y ese supuesto se da aquí, toda vez que lo contratado fué una obra que había de realizar el contratista, incorporando su trabajo a los materiales que él mismo fabricase o se proporcionase, creando el calzado o prendas de vestir conforme a las condiciones prefijadas y convenidas; y si bien, según el párrafo cuarto del citado artículo 17, si el arrendador se compromete a facilitar todo o parte de los materiales, se apreciará la existencia concurrente de una compraventa o suministro, cuyo valor se presumirá, si no se especificare, igual a los dos tercios del precio que se liquidaran como transmisión de muebles, y el tercio como contrato de obras liquidable como tal, el mismo artículo 17 exceptúa el caso de que el arrendador ponga todos los materiales y se dedique habitualmente a contratos análogos, lo cual se aprecia existe en el caso actual, porque el objeto del contrato está comprendido entre los fines de la Sociedad adjudicataria y por la cuantía del suministro, que da carácter de ha-

bitualidad a la confección; según el artículo 25, párrafo sexto del Reglamento, las ventas al Estado de cosas muebles que no tengan el carácter de suministros, según dicho artículo, tributan como compraventas y su pago incumbe al contratista, y en el caso actual no concurren las dos características de entrega de plazos sucesivos e indeterminación de cuantía, sino los contrarios; la circunstancia de haber mediado subasta o concurso o ser por gestión directa, no influye para la exención solicitada, porque aquello afecta a los requisitos anteriores a la perfección del contrato y no a su naturaleza jurídica (acuerdos de la Dirección de lo Contencioso de 8 de Marzo de 1915, y del Tribunal Central de 20 de Enero de 1925 y 13 de Abril de 1926), y ya que ni la ley ni el Reglamento del Impuesto exigen subasta o concurso, sino que exista transmisión; por la forma del contrato no es aplicable la exención del número 5 del artículo 6.º del Reglamento; que se refiere a los contratos verbales sin documento, y aquí existió pliego de condiciones, ley del contrato, adjudicación provisional y acta autorizada por la Junta y por el rematante y fianza para garantía, derivando de todo ello los efectos contractuales; y tampoco lo es el número 8 del mismo artículo 6.º, pues ni el contrato fué verbal ni se verificó en establecimiento, ni concurren las modalidades de esos contratos, cuya exención se basa en no dificultar la marcha de los negocios comerciales, cuando se ajustan a su forma habitual, y no es admisible, finalmente, la alegación referente a las cantidades deducibles según contrato, porque no es admisible que la Junta Central de vestuario del Ejército estuviera obligada a hacer referencia al pago del impuesto, para lo que carecía de competencia, ni la omisión de tal extremo puede otorgar una exención, para lo que se requeriría una ley, según la ley de Contabilidad, artículo 5.º. (Acuerdo del Tribunal Central de 8 de Enero de 1929.) 157.

Otros casos exactamente iguales ha resuelto el Tribunal Central en acuerdos de (8 de Enero de 1929) 158, (8 de Enero de 1929) 159, (8 de Enero de 1929) 161, (8 de Enero de 1929) 168, (8 de Enero de 1929) 175, (8 de Enero de 1929) 176, (8 de Enero

de 1929) 177, (8 de Enero de 1929) 178, (8 de Enero de 1929) 186, (8 de Enero de 1929) 193.

XXII

Errores de hecho. La calificación de un contrato como adjudicación en pago de deudas al 4,80 por 100 en vez de aplicar el artículo 26 de la ley de 26 de Julio de 1892, referente a los Ensanques de Madrid y Barcelona y el 4.º de la ley y 7.º del Reglamento del impuesto de derechos reales constituye no un error material, sino de derecho.

Así lo revelan al tratarse de una interpretación de la ley y así lo confirman de un modo claro las sentencias del Tribunal Supremo de 15 de Enero y 22 de Febrero de 1916 y 21 de Diciembre de 1923; y por ello no puede aplicarse el artículo 201 del Reglamento referente a impugnaciones de los errores de hecho o duplicaciones de pago en el plazo de cinco años, sino el 200 y 204 del mismo que establecen el plazo de quince días desde la notificación para acudir ante el Tribunal provincial Económico administrativo contra las liquidaciones. (Acuerdo del Tribunal Central 28 de Febrero de 1929.) 35-1929.

XXIII

Procedimiento. Solicitado por un particular del Delegado de Hacienda que se rectificase un supuesto error material en una liquidación por no haberse aplicado de un tipo privilegiado y que se devolviese lo que correspondiese, debe el Delegado dictar el acuerdo que crea justo y no remitir el asunto al Tribunal Económico administrativo para su resolución; y si, lejos de realizarlo, así lo verifica dicha remisión y el Tribunal falla que es extemporáneo el recurso, ha de declararse nulo todo lo actuado para que el Delegado resuelva la instancia concretamente.

Así lo resuelve el Tribunal Central en vista de los artículos 201 del Reglamento del Impuesto y 6.º del de Procedimiento de 29 de Julio de 1924. (Acuerdo 5 Febrero 1929.) 211-1929.

GABRIEL MAÑUECO.

Abogado del Estado

Bibliografía general española e hispanoamericana

ALARCÓN Y HORCAS (Salvador).—Código del Trabajo (Comentarios, Jurisprudencia y Formularios). Tomo I: Contratos de Trabajo y de Aprendizaje.

ALVAREZ (Juan).—Estudios sobre la desigualdad y la paz.

BARAHONA (Manuel), FRÍAS (Nicolás) y MARTÍNEZ PEÑALVER (Carmelo).—Funcionarios administrativos de Ayuntamientos y Diputaciones.

BENJUMEA Y PAREJA (José María).—El arrendamiento rústico en las modernas legislaciones.—Sevilla, 1927. Tip. A. Padura. 132 páginas (16,5 por 11,5), 8.º.

BRAVO Y LECEA.—Anuario Jurídico.—Indispensable al Abogado y útil para los demás. Año XV (XXIII del Anuario-Guía).—Diccionario de Legislación vigente.—Barcelona, 1928. Imp. La Neotipia. Librería Bosch. 636 páginas (19 por 13), 8.º.

BUNGE (Carlos Octavio).—El Derecho.—Ensayo de una teoría integral.

CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL.—Ajustado a la edición oficial, anotado con la legislación complementaria y seguido de un repertorio alfabético de materias y del Apéndice correspondiente al Derecho foral de Aragón.—Madrid (S. A.).—(S. i.).—Editorial Reus, Sociedad Anónima. 373 páginas (137 por 9,3), 16.º.

COMPILACIÓN de las disposiciones sobre Prensa de la República de Colombia.

GONZÁLEZ-ROTHVOSS (Mariano), CASAIS Y SANTALÓ (José) y MARTÍN GRANIZO (León).—Leyes Sociales.

JUSTO (Juan).—El Derecho en la práctica. Breves observaciones

sobre algunos puntos de la Legislación de forma y de fondo de la República Argentina.

LEGISLACIÓN y Estatutos del Banco Hipotecario de España.—Madrid, 1927.—Gráficas Reunidas, S. A.—87 páginas (22,5 por 16), 8.º.

LEY de Contabilidad y disposiciones complementarias.—Tomo I. LISZT (Franz von).—Tratado de Derecho penal.

MINGUIJÓN (Salvador).—Historia del Derecho español. Cuaderno cuarto. Constitución social. Nobleza. Clero. Solariegos. Siervos. Judíos. Economía social, trabajo y lujo. Usura. Gremios (Generalidades y Reconquista castellana).

MORELL Y TERRY (J.).—Comentarios a la Legislación Hipotecaria.—Segunda edición, corregida y adicionada.—Tomo II.—Artículos 6.º a 41.—Madrid, 1927. Talleres Tip. y Editorial Reus, S. A.—852 páginas (22,8 por 15), 8.º.

SOHM (Rodolfo).—Instituciones de Derecho privado romano. Historia y sistema.

TEJERO (Diego Vicente).—El matonismo como figura delictuosa. Conferencia.

VILLA-URRUTIA (Marqués de).—Ocios diplomáticos.—La jornada del Condestable de Castilla a Inglaterra para las paces de 1604. La Embajada de Lord Nottingham a España en 1605.—Rubén, diplomático.—Antonio Van Dyck.—Francisco de Vitoria, precursor de Grocio.—La literatura del Derecho Internacional en España durante el siglo XVII.

APUNTES de Rudimentos de Derecho.

Decreto (Real) 29 de Abril de 1927.—Patente Nacional de circulación de automóviles.

DURÁN Y FERRET (Juan).—Programa obrero agrícola de Cataluña.

ESCOBEDO GONZÁLEZ-ALBERU (José).—Las relaciones entre la Iglesia y el Estado en la Historia, la Doctrina y los Cánones.

Estatuto Municipal de 8 de Marzo de 1924.

FÁBREGAS DEL PILAR Y DÍAZ DE CEBALLOS (José María).—Derecho administrativo.

FRAGOSO (Fernando).—Derecho Penal de Marina.

— Jurisdicción gubernativa y administrativa de la Armada y procedimientos que se aplican a una y otra.

— Organización de la Armada en todos sus ramos.

GAY DE MONTELLÁ (R.).—El servicio municipal de abastecimiento de aguas.—Legislación contenida en la ley de Aguas del año 1879.—Estatuto Municipal.—Reglamento de obras, bienes y servicios municipales.—Reglamento de Sanidad, etc., y Reglamentación relativa a la materia de auxilios del Estado para la ejecución de las obras de abastecimiento.

IZQUIERDO (Antonio).—Derecho procesal de Marina.

— Organización del Ejército.—Sus Tribunales y jurisdicción.—Leyes penales y procedimientos.

— Organización y atribuciones de los Tribunales de Marina.

JOVELLANOS.—Ley Agraria.

— Ley Agraria.

MEMORIA de labores de la Secretaría de Relaciones Exteriores, de Agosto de 1926 a julio de 1927, presentada al H. Congreso de la Unión.

MENA (Antonio María de).—El Estatuto Municipal y la actuación de los Tribunales de lo Contencioso-administrativo.—Estudio práctico de vulgarización, seguido de formularios.—Madrid, año 1927. Imp. de C. Bermejo.—Publicaciones Jurídicas, Sociedad Anónima.—238 páginas (19,4 por 12,9), 8.º.

MOUTÓN Y OCAMPO (Luis), ALIER (Lorenzo María), OLIVER (Enrique) y TORRES BALLESTÉ (Juan).—Enciclopedia jurídica española.—Apéndice de 1926.

OLIVART (Marqués de).—El Derecho internacional público en los últimos veinticinco años (1903-1927).—Tomo I: Derecho material.—Derecho de la paz.—Partes I y II.

RUIZ BERDEJO (S.).—Hacia los tiempos nuevos.—Juicios y opiniones de algunos pensadores antiguos y modernos, sobre cuestiones sociales.—Diálogos.

SIMMEL (Jorge).—Sociología.—Estudios sobre las formas de socialización.—Vol. VI y último.

VIADA Y VILASECA (Salvador).—Código penal reformado de 1870. Tomo VI.

VILLAR MATOS (Licinio).—El Secretario en los Juzgados militares. ALMANAQUE judicial.

CAPITANT (Henri).—De la Causa de las Obligaciones (contratos, obligaciones unilaterales, legados).—Traducción de Eugenio

Tarragato y Contreras.—Madrid, 1928. J. Góngora, impresor y editor.—506 páginas (22,5 por 15), 8.º.

CLEMENTE DE DIEGO (Felipe).—El prelegado en el Derecho romano y en el Derecho moderno.—Discurso leído por ..., en la inauguración del curso 1926-27 de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación.—Madrid, 1927: Imp. y Edit. Reus. 134 páginas (18 por 12,5), 8.º.

— Programa de Derecho civil español, común y foral.—Segundo curso.—Madrid, 1927.—Tip. Huelves y C.ª—Editorial Victoriano Suárez.—68 páginas (19 por 12), 8.º.

ESBOZO de un criterio sobre cuestiones políticas y sociales.

OLMOS (Luis A.).—Organización judicial y procedimientos civiles.—Buenos Aires, 1928.—(S. i.)—Librería «La Facultad», Juan Roldán y C.ª—227 páginas (24 por 16), 4.º.

ORÚE (José Ramón de).—Derecho internacional privado para las oposiciones a Notarías determinadas.—Madrid, 1928. Imprenta y Edit. Reus, S. A.—112 páginas (22,5 por 15,2), 8.º.

REPERTORIO de Legislación española.—Tomo L.

TORROBA (José).—Instituto diplomático y consular.—La intervención de los cónsules en los matrimonios de españoles celebrados en el extranjero.

VIADA Y VILASECA (Salvador).—Código penal reformado de 1870, concordado y comentado, seguido de un extenso y minucioso repertorio alfabético y de un Apéndice con las leyes penales especiales de contrabando, montes, caza y pesca, emigración, huelgas.—Tomo VII.

CAMPOS Y PULIDO (José M.).—Derecho canónico para las oposiciones a la carrera fiscal.

GASCÓN Y MARÍN (José).—Compendio de Derecho administrativo. Parte especial.—Materia administrativa.—Servicios administrativos.

MARTÍNEZ RUIZ (Antonio).—El Código civil interpretado por el Tribunal Supremo. Contiene todas las Sentencias dictadas en casación referentes al Código civil, y un completo Índice doctrinal.—Tomo XIV.

SENADOR GÓMEZ (Julio).—Los derechos del hombre y los del hambre.

- TORROBA (José).—Derecho consular.—Guía práctica de los consulados de España.
- VÁZQUEZ CAMPO (A.).—Ideario notarial.—Naturaleza y desenvolvimientos del poder legitimador del Estado.
- ALVAREZ GENDÍN (Sabino) y MARTÍN RETORTILLO (Cirilo).—Expropiación forzosa; su concepto jurídico y nuevas orientaciones.—Madrid, 1928. Imp. y Edit. Reus, S. 'A'.—239 páginas (22,5 por 15), 8.º.
- ANTOKOLETZ (Daniel).—Tratado de Derecho internacional público en tiempo de paz.—Tomos I, II y III.
- ANUARIO legislativo de Seguros.—Año 1927.
- AQUINO (Miguel).—La justicia del socialismo.
- CANTÚ CORRO (José).—La mujer a través de los siglos.—Estudio histórico, crítico, filosófico, sociológico y apologético.
- DESTINOS públicos (complementos a la legislación vigente) reservados a las clases de tropa y asimilados.
- ESTASÉN (Pedro).—Instituciones de Derecho mercantil.—Tomo VII: Parte teórica.
- ESTATUTO Municipal.—Real decreto-ley de 8 de Marzo de 1924 y disposiciones complementarias.
- FABRA RIBAS (Antonio).—La organización internacional del trabajo y el progreso social.
- FÁBREGA Y CORTÉS (Magín).—Lecciones de procedimientos judiciales.—Tercera edición.—Barcelona, 1928. Gráfica Moderna de L. Cortina.—Librería Bastinos de José Bosch.—634 páginas (23 por 15), 4.º.
- JÉZE (Gastón).—Los principios generales del Derecho administrativo.
- JIMÉNEZ DE ASÚA (Luis).—El nuevo Código penal argentino y los recientes proyectos complementarios ante las modernas direcciones del Derecho penal.—Conferencias.
- LEGISLACIÓN sobre puertos.
- MARTÍNEZ BLANCO (Antonio).—Elementos de Legislación y Administración forestales.
- NARVÁEZ (Domingo Antonio).—Prueba de la filiación natural.—Estudio presentado para obtener el título de Doctor en Ciencias políticas.—Caracas, 1927. Tip. Vargas.—63 páginas (23 por 15), 4.º.

- ORGANIZACIÓN corporativa y Comités paritarios.
- RUIZ CARRAZÓN (Vicente).—Circulación legal de mercancías.—Disposiciones legales.—Comentarios.
- ZAPICO MORÁN (Pedro).—Reglamento definitivo para la aplicación del Real decreto-ley de 6 de Septiembre de 1925 sobre la provisión de destinos públicos. Apéndice a la segunda edición de su obra.
- ANUARIO de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 1927.—Año XXIII.
- de Legislación social.—Trabajo.—Acción social.—Disposiciones varias.—Año 1927.—Tomo I.—Enero a Junio.
- BERNALDO DE QUIRÓS (Constancio).—Los derechos sociales de los campesinos.
- DEVINAT (Pablo).—La organización científica del trabajo en Europa.
- DOMINGO (Marcelino).—Libertad y autoridad.
- GARCÍA ORMAECHEA Y MENDOZA (Rafael).—Jurisprudencia del Código civil (1889-1926).—Recopilada y articulada conforme al mismo.—Madrid, 1928. Imp. y enc. de Julio Cosano.—Ruiz Hermanos, editores.—965 páginas (22 por 16), 8.º.
- GÓMEZ GONZÁLEZ (Bartolomé).—Materias de Derecho civil en sus relaciones con el Registro de la Propiedad, con especial preferencia del Derecho catalán.—Barcelona, 1928 (S. i.). Librería Bosch.—IX-452 páginas (22,5 por 14,5), 8.º.
- LEGISLACIÓN de aguas.
- LEGISLACIÓN social de la América latina.—Volumen I.—Ginebra, año 1928.
- LÓPEZ NÚÑEZ (Alvaro).—Veinticinco años de legislación social.
- MARTÍNEZ SANTONJA (José).—El problema social.—Guía para su estudio.
- OCHOA (Alvaro Leonor).—La Ley ante el Derecho.—Guadalajara (México), 1928. Tip. de A. Román.—93 páginas (24 por 17,5), en 4.º.
- PÉREZ SARMIENTO (José Manuel).—Manual diplomático y consular colombiano.
- REGLAMENTOS para la ejecución del Estatuto Municipal, concordados y anotados con toda clase de disposiciones, reformas y jurisprudencia e índices.

- REPERTORIO doctrinal y legal, por orden alfabético, de la Jurisprudencia civil española establecida por el Tribunal Supremo en sus Sentencias dictadas en recurso de casación y decisiones de competencia, desde 1.º de Enero de 1906 al 31 de Diciembre de 1909, y de las Resoluciones que en materia civil y en el mismo plazo ha dictado la Dirección de los Registros y la de Justicia y Culto del Ministerio de Ultramar, por la Redacción de la Revista de Legislación y Jurisprudencia.—Tomo VI.—Tercera edición, corregida y aumentada.—Madrid, 1928. Talleres y Editorial Reus, Sociedad Anónima.—656 páginas (22,8 por 15), 8.º.
- VILLALONGA (Luis).—Herencias y herederos.—Prólogo de D. Angel Ossorio.—Bilbao, 1927. Talleres tip. de Editorial Vasca.—Madrid, Editorial Reus, S. A.—XXVIII más 212 páginas (19,7 por 13,5), 8.º.
- ZARAGOZA Y GUIJARRO (Emilio).—Organización corporativa y Comités paritarios.
- DURKHEIM (Emilio).—La división del trabajo social.
- MANCEBO FERNÁNDEZ (Andrés).—Resumen legislativo correspondiente a las disposiciones de carácter general, promulgadas en el mes de Enero de 1928.—Tomo I.
- VENEZIAN (G.).—Usufructo, uso y habitación.—Tomo II.—Anotado con arreglo a las legislaciones española y americanas, por JOSÉ CASTÁN TOBEÑAS.—Noticia biográfica, por RAFAEL ATARD. Madrid, 1928. Imp. G. Hernández y Galo Sáez.—Editorial Victoriano Suárez.—900 páginas (23 por 15), 4.º.
- ANUARIO de Historia del Derecho español.—Tomo IV. •
— de Legislación social.—Trabajo, acción social, disposiciones varias.—1927. Tomo II. Julio a Diciembre.
- AUNÓS PÉREZ (Eduardo).—El estado corporativo.—Discurso.
- BUNGE (Carlos Octavio).—Casos de Derecho penal.—Dictámenes dados como agente fiscal en lo criminal.
- CONSULTOR (El) del Abogado.—Tomo III.
- EZA (Vizconde de).—Ante el anuncio de reforma constitucional.
- FISCHBACH (Oscar George).—Derecho político general y constitucional comparado.
- GÓMEZ GIL (Esteban).—Cómo se forma un Comité paritario.—Orientaciones, indicaciones, formularios.

- LE BON (Gustavo).—Los fenómenos físicos y sociales.—Métodos de estudio.
- MARTÍNEZ RUIZ (Antonio).—El Código civil interpretado por el Tribunal Supremo. Contiene todas las Sentencias dictadas en casación, referentes al Código civil, y un completo Índice doctrinal.—Tomo XVI.—Segunda edición.—Madrid, 1928. Imprenta G. Hernández y Galo Sáez.—643 páginas, más una hoja de Índice (22 por 15), 8.º.
- REDONET Y LÓPEZ DÓRIGA (Luis).—Nacimiento del derecho de asilo.—Discurso.
- ANTOKOLETZ (Daniel).—Principios de introducción al Derecho.—Primera parte: Introducción al estudio del Derecho y Ciencias sociales.—Buenos Aires, 1928. Imprenta de Porter Hermanos. Librería y Editorial «La Facultad», Juan Roldán y C.ª—216 páginas (24,5 por 16,5), 4.º.
- AUNÓS PÉREZ (Eduardo).—Las corporaciones del trabajo en el Estado moderno.—Madrid, 1928.—204 páginas (19 por 12), 8.º.
- CALLEJA DE BLAS (Trifón).—Legislación sobre la jornada máxima de ocho horas.—Madrid, 1928.—64 páginas (14,5 por 9,5), 16.º.
- Trabajo de mujeres y niños.—Madrid, 1928.—94 páginas (14,5 por 9,5), 16.º.
- CORNIL (Jorge).—El Derecho privado.—Ensayo de Sociología jurídica simplificada.—Traducción de RAFAEL GARCÍA ORMAECHEA. Madrid, 1928. Imp. y Edit. Reus, S. A.—184 páginas (17,5 por 12), 8.º.
- DANUZZO AMADEY (J. P.).—Libertad condicional.—Tesis.—Buenos Aires, 1928.—85 páginas (20 por 14,5), 8.º.
- DERECHO aeronáutico.—Compilación de disposiciones legales sobre Aviación.—Madrid, 1928.—304 páginas (16 por 11), 8.º.
- LÓPEZ PELLEGRÍN (Juan).—Práctica de la Notaría.—Cómo la enseña el autor en la Universidad Nacional del Litoral.—Parte que trata de la compraventa.—Buenos Aires, 1928 (S. i.). Librería y Editorial «La Facultad», Juan Roldán y C.ª—Dos tomos.—430 y 390 páginas (24 por 17), 4.º.
- MANUAL de Destinos civiles.—Comprende el Real decreto de 6 de Septiembre de 1925, el Reglamento de 6 de Febrero de 1928 y las disposiciones que con ellos se relacionan.—Madrid, 1928.—96 páginas (18,5 por 12), 8.º.

- RAPALLO Y ORTS (Angel).—Nociones del Derecho y Procedimiento administrativo para las oposiciones de Ayudantes del Servicio 'Agronómico.—Madrid, 1928.—31 páginas (24 por 16,5), 4.º.
- RÉGIMEN obligatorio del retiro obrero.—Madrid, 1928.—96 páginas (14,5 por 9,5), 16.º.
- SAAVEDRA LAMAS (Carlos).—En Ginebra.—XI Conferencia Internacional del Trabajo.—Elección de Presidente.—Discursos de apertura y de clausura.—Madrid, 1928.—46 páginas (18 por 12,5), 8.º.
- SOMBART (Werner).—Lujo y capitalismo.—Madrid, 1928.—281 páginas (17,5 por 12,5), 8.º.
- COLIN (Ambrosio) y CAPITANT (H.).—Curso elemental de Derecho civil.—Traducido por DEMÓFILO DE BUEN.—Tomo VIII y último.—Derecho sucesorio.—Donaciones.—Ausencia.—Madrid, 1928. Imp. y Edit. Reus, S. A.—505 páginas (23 por 15), 4.º.
- DURKHEIM (Emilio).—El suicidio.—Estudio de Sociología.—Traducción y estudio preliminar sobre Etiología del suicidio en España, por MARIANO RUIZ FUNES.—Madrid, 1928.—XXXIX más XI más 450 páginas (23 por 15), 4.º.
- GIORGI (Jorge).—Teoría de las obligaciones en el Derecho moderno. Volumen II.—Madrid, 1928. Imp. y Edit. Reus, S. A.—532 páginas (23 por 15), 4.º.
- LESSONA (Carlos).—Teoría general de la Prueba en Derecho civil, o Exposición comparada de los principios de la Prueba en materia civil y de sus diversas aplicaciones en Italia, Francia, Alemania.—Traducido por ENRIQUE AGUILERA DE PAZ.—Tercera edición, refundida.—Parte general: Confesión e Interrogatorio.—Madrid, 1928.—Imp. y Edit. Reus, S. A.—XXXV más 637 páginas (23 por 15), 4.º.
- MORELL Y TERRY (J.).—Comentarios a la Legislación hipotecaria.—Segunda edición.—Tomo III. Artículos 42 al 117.—Madrid, 1928. Imp. y Edit. Reus, S. A.—772 páginas (23 por 15), 4.º.
- NUSSBAUM (Arthur).—Teoría jurídica del dinero.—El dinero en la teoría y en la práctica del Derecho alemán y extranjero.—Madrid, 1928.—430 páginas (23,3 por 15), 4.º.
- SHAW (Bernard).—Guía de la mujer inteligente para el conocimiento del socialismo y el capitalismo.—Madrid, 1928.—576 páginas (21,5 por 15), 8.º.

- BERMEJO Y CEREZO (Pedro).—Nociones de Derecho político general y constitucional.—Madrid, 1928.—240 páginas (19,5 por 12,5), en 8.º.
- BURGOS (Carmen de).—La mujer moderna y sus derechos.—Segovia (S. a.).—323 páginas (19,2 por 12,5), 8.º.
- CABRÉ BRU (Andrés).—El Derecho en casos prácticos.—Barcelona, 1928. Imp. Ortega.—Librería Bosch.—64 páginas (19,5 por 13,5), en 8.º.
- CHIRONI (G. P.).—La Culpa en el Derecho civil moderno.—Traducción de la segunda edición italiana, corregida y aumentada, por A. POSADA.—Culpa extracontractual.—Tomo I. Segunda edición.—Madrid, 1928. Tip. y Edit. Reus, S. A.—529 páginas (22,8 por 15,2), 8.º.
- CLEMENTE DE DIEGO (F.) y MIÑANA Y VILLAGRASA.—Casos de Derecho civil español.—Madrid, 1928. Imp. y Edit. Reus, S. A.—215 páginas (17,5 por 12), 8.º.
- CÓDIGO Social.—Esbozo de una síntesis social católica.—Madrid, 1928.—107 páginas, más una hoja de Índice (19,3 por 12,5), 8.º.
- DECRETO-LEY (Real) de 8 de Marzo de 1924, aprobando el Estatuto Municipal y disposiciones complementarias.—Tercera edición.—Edición oficial.—Madrid, 1928.—Talleres Tip. y Edit. Reus, Sociedad Anónima.—652 páginas (22,5 por 15), 8.º.
- ESTASÉN (Pedro).—Instituciones de Derecho mercantil.—Revisadas y puestas al día por R. GAY DE MONTELLÁ.—Tomo VII. Parte teórica.—Segunda edición.—Madrid, 1928. Talleres tipográficos y Editorial Reus, S. A.—198 páginas (22,7 por 15,2), 8.º.
- GASCÓN Y MARÍN (José).—Tratado de Derecho administrativo.—Tercera edición.—Tomo I. Doctrina general. Organización administrativa.—Madrid, 1928.—810 páginas (24,5 por 16,5), 4.º.
- GUERRERO MARTÍN (M.).—Rudimentos de Derecho.—Granada, 1928.—141 páginas, más dos hojas de Índice (22 por 14), 8.º.
- JAÉN (Vicente).—Derecho civil.—Apuntes y notas de Derecho filosófico, histórico y positivo, especialmente español, común y foral.—Madrid, 1928. Imp. de la Sucesora de M. Minuesa de los Ríos.—Edit. Victoriano Suárez.—849 páginas (23,2 por 15), 4.º.
- JIMÉNEZ DE ASÚA. (Luis).—Libertad de amar y derecho a morir. Ensayos de un criminalista sobre Eugenesia, Eutanasia y Endocrinología.—Madrid, 1928.—269 páginas (19,5 por 13), 8.º.

- MARTÍNEZ RUIZ (Antonio).—El Código civil interpretado por el Tribunal Supremo. Contiene todas las Sentencias dictadas en casación referentes al Código civil, y un completo Índice doctrinal.—Apéndice de 1923.—Madrid, 1928. Imp. de G. Hernández y Galo Sáez.—324 páginas (22 por 14,5), 8.º.
- El Código civil interpretado por el Tribunal Supremo. Contiene todas las Sentencias dictadas en casación referentes al Código civil, y un completo Índice doctrinal.—Apéndice de 1925.—Madrid, 1927. Imp. de G. Hernández y Galo Sáez.—515 páginas (22 por 14,5), 8.º.
- El Código civil interpretado por el Tribunal Supremo. Contiene todas las Sentencias dictadas en casación referentes al Código civil, y un completo Índice doctrinal.—Apéndice de 1926.—Madrid, 1928. Imp. de G. Hernández y Galo Sáez.—548 páginas (22 por 14,5), 8.º.
- ORTEGA Y GASSET (José).—El tema de nuestro tiempo.—El ocaso de las revoluciones.—El sentido histórico de la teoría de Einstein.—Segunda edición.—Madrid, 1928.—247 páginas, más una hoja de Índice (18 por 12,5), 8.º.
- RODRÍGUEZ DELGADO (Federico).—Síntesis comentada del vigente Estatuto municipal.—Ensayo de vulgarización legislativa.—Manresa, 1928. Imp. Antonio Esparbé.—56 páginas (18,5 por 13), 8.º.
- VILAÑOG SARG (M.) y CESABUDO ROSCAT (C.).—Leyes tributarias españolas de más aplicación general entre comerciantes e industriales.—Barcelona, 1928.—131 más XVI más XIV más 96 más 64 más 148 más 175 más 46 más 226 páginas (12,5 por 9), 16.º.
- VITORIA (Francisco de).—Reelección de Indios y del Derecho de la Guerra, con trozos de la referente a «La potestad civil».—Madrid, 1928.—XXXII más 316 páginas (19,5 por 12,5), 8.º.
- ZARANDIETA (E.).—El espíritu de la jurisprudencia en los accidentes del trabajo.—Madrid, 1928.—250 páginas, más tres hojas (20,5 por 12,5), 8.º.

LA REDACCIÓN.