

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

Año III

Marzo de 1927

Núm. 27

La ordenación "in sacris" a título de patrimonio eclesiástico

Don Manuel Lezón, uno de los más sólidos prestigios del Cuerpo de Registradores, ha publicado en el último número de esta Revista un trabajo tan notable como original sobre la figura jurídica del llamado patrimonio eclesiástico, como título para aspirar al sacerdocio. Ofrece ampliarlo si por alguna pluma autorizada fuere impugnada su tesis, y suponiendo el que estas líneas escribe que lo de pluma *autorizada* no pasa de un cumplido anticipado, dirigido a quien tenga la osadía de intentar medir sus armas con las de tan ilustre publicista, sin contar con otra autoridad que la de simple Licenciado en Derecho, séame permitido exponer algunas consideraciones sobre el tema propuesto.

Queriendo la Iglesia que sus ministros viviesen con el decoro correspondiente a su clase, exigió en todo tiempo para la ordenación *in sacris* una congrua o título canónico, y ante la escasez de beneficios que asegurasen este fin se admitió por el Papa Inocencio III la forma subsidiaria del *patrimonio eclesiástico*. Constitúyese éste mediante la adscripción o afección de ciertos bienes o rentas al cumplimiento de aquella finalidad, y entre los distintos medios que a ella conducen está indudablemente el que señala el señor Lezón, cuando el ordenando constituye el patrimonio con bienes propios, imponiéndose a sí mismo la prohibición de enajenar ciertos inmuebles.

Esta prohibición integra, para el señor Lezón, un caso típico y caracterizado de autocontratación, existiendo el desdoblamiento

de la personalidad jurídica del patrimonista, siendo uno mismo el oferente y el aceptante, y separándose de la doctrina generalmente seguida en la materia que funda el autocontrato, bien en la coexistencia en una sola persona de dos voluntades de igual valor, la del representante y la del representado, ya en la relación armónica entre dos patrimonios, ya en un acto unilateral que genera, no obstante, los efectos de un contrato, funda su tesis en el postulado de que «si el hombre tiene deberes para consigo mismo ha de tener derechos para el cumplimiento de aquéllos».

Los escritores que exponen esta nueva figura jurídica ofrecen, en efecto, casos en los cuales actúa una sola persona, pero haciéndolo simultáneamente en nombre propio y en representación de otra. El comisionista que habiendo recibido orden de su comitente de vender ciertos géneros de pertenencia de éste los compra, al vender actúa en representación del comitente, y al comprar obra en nombre propio. El padre que hace donación a sus hijos menores y la acepta en su nombre, como legal representante de ellos, obra también en dos representaciones distintas: la propia, al donar, y la de sus hijos, al aceptar. Admitido en el Derecho el llamado poder de representación, los actos jurídicos del representante trascienden y producen sus efectos en la esfera del representado. Poco importa que en ambos casos la resolución, el querer, el poder de voluntad, emane de una sola persona; el acto volitivo será único, pero los efectos jurídicos son exactamente iguales que si hubiesen intervenido personalmente los dos términos a quienes afecta la relación jurídica, inercia al poder de representación, que autoriza al representante para concluir un negocio jurídico con igual eficacia que si interviniese el representado personalmente.

Pero el caso del Sr. Lezón es muy distinto. En él no se da esa dualidad de conceptos; en la constitución del patrimonio eclesiástico una misma persona, el patrimonista, obrando siempre en nombre propio, actúa a un tiempo como sujeto activo y pasivo de la relación de derecho. La Iglesia interviene sólo como poder para dar al acto su superior aprobación. El poder, como tal, manda, jamás contrata. ¿Habría dado el Sr. Lezón con un verdadero autocontrato?

Empiezo por negar el supuesto del Sr. Lezón de que en la

constitución del patrimonio eclesiástico, a que se refiere su escrito, sea uno mismo el oferente y el aceptante. No hay aceptante, sino sencillamente un acto unilateral. El patrimonista se compromete, se obliga a no vender ciertos bienes, para que sus frutos le sirvan de título congruo para la ordenación *in sacris*; o constituye sobre sus propios bienes una pensión que a la vez garantiza con hipoteca, con el expresado fin. No tiene que aceptar lo que él mismo hace. La aceptación es una manifestación de asentimiento a un acto realizado por otra persona. Aceptar, según el diccionario de la Academia, significa recibir uno voluntariamente lo que se le da, ofrece o encarga, lo cual implica la idea de *pluralidad* de sujetos, y además la de *transmisión* de algo, y es evidente que nadie puede transmitirse a sí mismo.

Niego igualmente verosimilitud a la figura jurídica del autocontrato. Fúndase éste en un *imposible psicológico*: en el supuesto *desdoblamiento* de la personalidad humana actuando a la vez como sujeto activo y pasivo de la relación jurídica. El yo humano es el sujeto natural del Derecho, pero la naturaleza de ese yo pertenece al dominio de la Psicología. Esta nos dice que el yo humano es *uno*, siendo esta unidad un hecho indestructible como hecho de conciencia. Prescindiendo de la simplicidad del alma, el cuerpo humano podrá dividirse en partes, pero ninguna de ellas será *el hombre*, ni siquiera *el cuerpo humano*. Luego el supuesto *desdoblamiento* de la persona humana, en el cual se funda la teoría del autocontrato, no pasa de ser una bella ficción, una de tantas, porque en materia de ficciones se muestra excesivamente pródiga la literatura jurídica contemporánea.

Si el autocontrato es una figura jurídica fantástica, por basarse en un supuesto incompatible con uno de los atributos esenciales del yo humano, cualquiera que sea la doctrina filosófica que sobre este punto se siga, si la conciencia nos dice que somos uno y no podemos partirnos en dos, ni desdoblarnos, porque somos sencillos y no dobles, ¿cuál será la verdadera fuente de la relación jurídica que sirve para constituir el patrimonio eclesiástico como título para la ordenación *in sacris*?

Empecemos por dejar sentado que tal relación jurídica es de carácter *obligacional*, aunque el derecho que engendra sea de ca-

rácter real. Tal es la íntima conexión que existe entre los derechos reales y los de obligaciones que mientras los primeros deben con frecuencia su origen al contrato, como el dominio a la compraventa y la misma hipoteca a un contrato entre acreedor y deudor en el préstamo con tal garantía, de los derechos reales surgen a su vez obligaciones personales. Es, pues, en el artículo del Código civil que trata de las fuentes de las obligaciones donde hemos de buscar el origen y la verdadera figura del negocio jurídico que venimos estudiando.

Según el artículo 1.089 del mentado Código, las obligaciones nacen *de la ley*, de los contratos y cuasicontratos y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia, y, como es evidente que el medio de constituir el patrimonio eclesiástico expuesto por el Sr. Lezón no encaja en el molde o figuras jurídicas de los contratos, cuasicontratos, delitos y cuasidelitos, al menos dentro del derecho positivo vigente, y no siendo, por otra parte, el acto unilateral, por sí solo, dentro del mismo derecho, fuente de obligaciones, resta examinar si la fuente de esta relación jurídica es la ley.

Quda expuesto el origen histórico del patrimonio eclesiástico. El Concordato vigente y el Real decreto de 30 de Abril de 1852 reconocen plena libertad a los Obispos para ordenar *in sacris* a título de patrimonio eclesiástico. Es evidente que sin este reconocimiento del derecho positivo, por un simple acto unilateral, que no es fuente de obligaciones, según el Código civil, no podría el ordenando asegurar su decorosa subsistencia sobre sus propios bienes con preferencia al pago de deudas que pueda contraer con posterioridad y de las cuales responde siempre el deudor con todos sus bienes presentes y futuros. Sólo el derecho positivo vigente, la ley, puede dar vida a esa figura jurídica excepcional del patrimonio eclesiástico.

A nadie podrá convencer la explicación fundamental dada por el Sr. Lezón de que «si el hombre tiene deberes para consigo mismo ha de tener derechos para su cumplimiento». Los deberes del hombre para consigo mismo pertenecen exclusivamente al orden moral. El Derecho sólo se ocupa de los del hombre para con sus semejantes y aun no los comprende todos (los de asistencia,

por ejemplo). Por lo demás, no sé a qué deberes del hombre consigo mismo puede hacer referencia el Sr. Lezón, a propósito del que aspira a recibir sagradas órdenes, ya que esto jamás podrá constituir deber moral ni jurídico.

Carlet, Enero de 1927.

VICENTE TUR.

Registrador de la Propiedad.

Sobre particiones verificadas por el testador en actos intervivos

El artículo 1.056 del Código civil sancionando una forma de practicar la partición dice: «Cuando el testador hiciere por actos entre vivos o por última voluntad la partición de sus bienes, se pasará por ella en cuanto no perjudique la legítima de los herederos forzosos».

De la manera de aplicar este artículo, vamos a ocuparnos brevemente.

El testador puede disponer de su patrimonio sin liquidarlo previamente y sin distribuirlo en concreto, dejando estas operaciones al acuerdo de los herederos, forma la más racional, puesto que el acto de disposición se ha de referir a la época de su muerte, y por tanto en la época en que surte sus efectos, debe hacerse la liquidación.

Pero nada impide que al acto de disposición (testamento), añada otro de ejecución (partición), ya en un mismo instrumento, ya en instrumentos distintos, y que al ejecutar el testamento y dividir su patrimonio, practique la liquidación del mismo, fijando el debe y el haber, premisa indispensable de la partición, y sujetando a distribución el caudal líquido resultante.

Claro es que esta liquidación es meramente provisional; carácter definitivo lo adquirirá a la muerte del testador. Entonces, si los supuestos de hecho siguen iguales, la liquidación y partición son irrevocables, si han cambiado, y el cambio es de tal naturaleza, que haga presumir una voluntad distinta, se modificará (artículo 1.075).

Esta partición puede hacerse por actos entre vivos o de última voluntad; la primera forma ofrece algunas dudas.

La referencia a los actos intervivos, ¿habrá que entenderla absoluta, es decir, sometiendo dicha partición a los preceptos legales, que en cuanto capacidad, forma y efectos, rigen dichos actos?

Sabido es que los actos intervivos requieren una capacidad distinta de los *mortis causa*. En lo relativo a partición, el artículo 1.058, exige ser mayor de edad y tener la libre administración. En general, la capacidad para los intervivos, se rige por el artículo 1.263 del Código, y la de los *mortis causa* por el 663. Un loco (1) en intervalo lúcido podrá hacer testamento, pero no podrá contratar; una mujer casada, un menor emancipado, puede válidamente disponer por testamento y en cambio, por actos intervivos necesitan completar su capacidad. En cuanto a forma, también se acusan notables diferencias: número y cualidades de los testigos, forma de constatar la capacidad, reglas sobre dación de fe de conocimiento, y en general, un mayor rigorismo en los actos *mortis causa*. Así, el acto privado contraactual, puede ser escrito por cualquier persona y bastará la firma del obligado; en el acto privado testamentario se exige la completa autografía. En los efectos de uno y otro acto existe una radical divergencia; los intervivos son irrevocables, los de última voluntad, revocables.

Por estas y otras diferencias que podían aducirse, se observa cuanto importa precisar el alcance de la referencia y determinar, si la partición por actos intervivos se regirá por los preceptos de dichos actos, bien en los tres extremos fundamentales de capacidad, forma y efectos, o bien únicamente en alguno de ellos.

El reputado civilista, Sr. Sánchez Román, dice en sus Estudios de Derecho Civil: «La hipótesis del artículo 1.056, contiene dos ac-

(1) Sobre la capacidad de contratar el loco en intervalo lúcido guarda silencio el Código. Manresa cree que la tiene, argumentando por analogía. Don Felipe Clemente de Diego dice a este particular: «No se puede argumentar por analogía de lo que el Código dispone para la facultad de hacer testamento en el artículo 665, pues los actos intervivos, como el contrato, son más graves en sus consecuencias por ser inmediatas y requieren mayor capacidad.» (*Curso elemental de Derecho Civil*, tomo IV, pág. 221).

Además de lo aducido por este ilustre profesor, puede añadirse que en los actos *mortis causa* hay una razón de necesidad que no la hay en los intervivos, ya que el acto de testar es personalísimo, y, por tanto, esto inclina al legislador a regular con un criterio más amplio la capacidad para testar que para contratar y admitir para aquélla la discutida teoría del intervalo lúcido.

tos jurídicos, *testar*, instituir o disponer por causa de muerte, y *partir*, dividir o distribuir el caudal hereditario entre los instituídos o llamados a suceder; cada uno de ellos necesita los elementos personales, reales y formales, que según la ley les son indispensables, y entre ellos, el primero de las solemnidades necesarias en la clase de testamentos de que se trate, y el segundo de los requisitos Notariales y del Registro que están asignados a los documentos de su naturaleza para que causen sus efectos y sean inscribibles en el Registro de la Propiedad».

De este párrafo, no muy claro, parece deducirse, que el acto particional hecho por el testador, se ha de ajustar, en cuanto a los requisitos personales, reales y formales, a las reglas generales de las particiones, y por tanto, en cuanto a capacidad, forma y efectos.

Manresa, dice en sus «Comentarios»: «Con estas palabras—por actos entre vivos o por última voluntad—la ley alude a las formalidades con que puede practicarse la partición, no a los efectos de ésta, significando que para ello no es preciso que intervengan las formas solemnes que todo testamento requiere».

No alude a la capacidad, pero claro es, que si para este autor no hay más especialidad que la forma, la capacidad y los efectos se rigen por los actos *mortis causa*.

Esta es también la opinión del Supremo, según la Memoria correspondiente al año 1904. «El testador puede hacer la partición, o por última voluntad o por actos intervivos después de haber testado, por manifestación que no requiere las solemnidades de los testamentos...».

No hace más salvedad que esa: la solemnidad.

Y en otro párrafo dice: «Las particiones hechas en vida podrán producir efectos de contrato, pero es después de la muerte del testador..., pues su naturaleza, alcance y finalidad, no consienten que sirvan para desvirtuar en lo más mínimo el principio de la libertad de testamentifacción».

Aquí ya explícitamente se excluyen los efectos.

El Sr. Sancho-Tello, en su tratado de «Redacción de instrumentos públicos», se pregunta: ¿Podrá practicar la división por actos intervivos, quien teniendo capacidad para testar, no la tenga para contratar y obligarse? Y después de admitir que, de los preceptos del Código hay que deducir una contestación afirmativa, opi-

na en definitiva que, «no obstante, nosotros no admitiríamos a otorgar una escritura de división a quien no tuviera tanto la capacidad necesaria para testar, como la general para contratar y obligarse, que exige el otorgamiento de toda escritura pública».

Nos parece este un criterio impugnabile.

La capacidad la exige la ley, en relación con la naturaleza y efectos de los actos de que se trate. Si el acto es de disposición e irrevocable, claro es que exigirá una capacidad más rigurosa que cuando sean revocables y meramente de ejecución. Para una venta, para una hipoteca, se exige el máximo de capacidad, porque suponen el máximo de lesión para el titular o sea, ser actos irrevocables y actos de disposición; para crear simplemente un vínculo obligatorio, admite la capacidad restringida del emancipado; para los actos *mortis causa*, que no merman ni gravan el patrimonio del disponente y son revocables, admite el mínimo: los catorce años.

Se observa, pues, fácilmente, la correlación entre la capacidad y los efectos del acto.

La partición del testador por actos intervivos es unánimemente reconocida como acto de ejecución y como acto revocable, y si esto es cierto, ¿en virtud de qué principios jurídicos íbamos a exigir la capacidad específica requerida para los actos de disposición o los actos irrevocables?

El mismo señor Tello reconoce (pág. 456) que se trata de un acto esencialmente revocable y complementario del testamento, y el Tribunal Supremo lo sanciona explícitamente en la Sentencia de 13 de Junio de 1903, diciendo «que una partición hecha por el testador, sea o no con la intervención de los herederos, en ningún caso puede por su índole producir la menor coartación en la libre facultad de aquél para testar en cualquier tiempo, variando o modificando las condiciones de dicha partición por ser esta facultad inherente a la testamentifacción activa y porque semejante coartación implicaría un verdadero pacto sucesorio.»

Opinamos que basta la capacidad de testar para otorgar particiones intervivos por las siguientes razones:

1.º Porque la facultad está reconocida al testador y, por tanto, admitida la capacidad para testar a los catorce años, desde esa edad gozará de la facultad atribuída en el artículo 1.056.

2.º Porque siendo acto de ejecución y revocable y exigiéndose la capacidad en razón de la naturaleza y efectos de los actos, no hay fundamento para exigir en estos actos capacidad distinta de la requerida para testar.

La interpretación del artículo debe dirigirse a hacer convivir los términos del mismo—testador y actos intervivos— y no a hacerlos antagónicos. Si la referencia que hace el artículo a los actos intervivos la entendemos absoluta, es decir, aplicable a capacidad, forma y efectos, tendremos las dos siguientes consecuencias:

Primera. Que la finalidad del artículo, que es ampliar las facultades de los testadores; queda frustrada con esta interpretación restrictiva de dichas facultades, haciendo de un precepto de carácter general, «cuando el testador», un precepto de excepción, los testadores que tuviesen capacidad para contratar.

Segunda. Que sustantivamos la partición quitándole su carácter de acto complementario y accesorio del testamento a cuya vida va ligado, y claro es, que al sustantivarla se desnaturaliza, resultando un pacto sucesorio si medió intervención de los herederos.

Alguna duda parece proyectar sobre esta cuestión de capacidad el artículo 1.271 del Código. Dice éste que sobre la herencia futura no podrán celebrarse *otros contratos* que aquellos cuyo objeto sea practicar entre vivos la división de un caudal, conforme al artículo 1.056.

¿Estamos, pues, al estudiar el acto intervivos del artículo 1.056 frente a un contrato? Así lo califica el artículo 1.271, resultando que la referencia un poco vaga del artículo 1.056 se concreta y determina hasta un extremo insospechado.

Partiendo de esta idea habría que aplicar el principio de que la validez y cumplimiento no pueden quedar al arbitrio del testador, así como aceptar la consecuencia de que, perfeccionándose el contrato por el consentimiento y siendo éste, concurso de oferta y aceptación, se necesitaría la aceptación de los beneficiados para la eficacia del acto en cuestión.

Claro es que basta para desvanecer esta apariencia de argumentación la simple invocación del artículo 737 del Código Civil, que declara esencialmente revocable el testamento (1) y el mismo

(1) Y, por tanto, los actos que del testamento traigan causa.

artículo 1.056, que establece que cuando el testador hiciere la partición se *pasará por ella*, con cuya frase indica que de la voluntad única del testador procede la fuerza de la partición.

En resumen, creemos por todas las razones apuntadas, que la referencia del artículo 1.056 a los actos intervivos no es aplicable ni a la capacidad ni a los efectos, sino únicamente a la forma.

De la aplicación a esta partición de los principios sobre capacidad para testar, creemos también que la mujer casada que haga por actos intervivos la partición de sus bienes no necesita licencia marital.

«Tratándose de cónyuges—dice don Felipe Clemente de Diego, en la *Revista de Derecho Privado*, núm. 134—cada uno por sí puede hacer uso de esta facultad de dividir supuesta la licencia marital para la mujer que lo realice en actos intervivos, porque tal facultad está reconocida en todo testador.»

Disentimos del parecer de este sabio profesor.

¿Por qué la licencia marital? Si es facultad atribuida al testador y el testador no necesita licencia ni asentimiento de nadie para disponer, ¿por qué ha de necesitarla para dividir?

La referencia ya repetida del artículo 1.056 a los actos intervivos se interpreta aun sin querer demasiado extensivamente.

La licencia no la reputamos necesaria, por las siguientes razones:

1.º Porque el acto verificado por la mujer no ataca la economía matrimonial.

2.º Porque tampoco menoscaba la autoridad marital.

El fundamento común de estas dos afirmaciones está en que el acto particional ha de surtir efectos cuando ni la sociedad conyugal ni la autoridad marital existen.

3.º Porque este acto no encaja en ninguna de las situaciones a que se refiere el artículo 61 del Código, es decir, ni es adquisición, ni enajenación, ni obligación.

El supuesto de partición verificada por un cónyuge suscita otro problema. ¿Es válida la liquidación que de la sociedad conyugal se haga a los efectos de fijar el haber hereditario del cónyuge que hace la partición?

Claro es, que un cónyuge por sí solo no puede verificarla.

La liquidación, ya se consideren los gananciales como una co-

munidad, ya como un caso de sociedad, requiere el concurso de los demás interesados.

Prestado este concurso, ¿será válido el acto? Es incuestionable que para hacer la partición hay que conocer previamente el caudal partible, y para determinar y cuantificar éste, si el testador partidor es casado, se necesita fijar su parte de gananciales y para ello hacer el inventario y liquidación de la sociedad.

La cuestión parece chocar con los artículos 1.319 y 1.320 del Código Civil, que prohíben alterar las capitulaciones después de celebrado el matrimonio, y claro es, que lo que se dice de las capitulaciones, hay que entenderlo aplicable al régimen económico matrimonial en general, aunque sea subsidiario, como el de gananciales.

Pero verdaderamente no hay lugar a dudas.

Aquí no se altera régimen alguno, puesto que la sociedad sigue sometida a las mismas reglas: sus bienes, sus cargas, su administración, la inversión de sus frutos, etc., etc., sigue igual. Ni un derecho ni una obligación de los cónyuges se ha alterado por esta liquidación practicada.

Más dudoso aparece el caso examinándolo según los artículos 1.417 y 1.418, que determinan en qué casos terminan la sociedad y en cuáles procede el inventario. Pero, como certeramente advierte De Diego en el lugar ya citado, «no hay contradicción, porque no hay separación de bienes en calidad de gananciales para los efectos de su adjudicación y disfrute exclusivos en lo futuro. No se trata de liquidar ni de disolver, sino de dividir o partir, a fines testamentarios o de última voluntad, un caudal perteneciente a los cónyuges, para lo que les faculta su cualidad de propietarios y testadores.»

No habiendo, pues, alteración en el régimen económico de los bienes (artículos 1.319 y 1.320), ni conclusión de la sociedad (artículo 1.417), ni implicando el acto hacer suya anticipadamente la mitad de gananciales (artículo 1.392), ni renuncia de la sociedad (artículo 1.394), no hay razón para prohibirlo.

Este mismo criterio de atender a la finalidad del acto para calificar su licitud se desprende de la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de Enero de 1918, en uno de cuyos considerandos dice «que si bien es cierto que hasta la disolución del matrimonio

y previa liquidación de la sociedad legal no puede saberse ni determinarse si hay ganancias o pérdidas, tal doctrina sólo tiene eficacia cuando se trate de hacer efectivos los derechos invocados por los partícipes en las ganancias que se supongan realizadas, pero no cuando constante matrimonio surja controversia sobre la naturaleza de determinados bienes, en cuyo caso hay que atenerse para resolverlas a las reglas que establecen el régimen económico del matrimonio y definen los bienes comunes y los propios.»

Acudiendo al contrato de sociedad, fuente supletoria de la comunidad de gananciales, según el artículo 1.395 del Código Civil, y observando el régimen interior de su vida económica, podríamos equiparar esta liquidación privada de los cónyuges a un balance de la sociedad legal de gananciales, a los efectos de calcular el fondo social, y por tanto, el haber probable de cada partícipe. No es acostumbrado, desde luego, hacer balances de la sociedad de gananciales, pero si se hicieran, ningún reparo podría ponerse a su licitud.

¿No habría que hacer este cuasi balance a los efectos de determinar la cuantía de la dote obligatoria en el caso del artículo 1.341 del Código Civil?

En este inventario y liquidación hechos a fines testamentarios no hay peligro de que se infrinjan o burlen las disposiciones del Código relativas a la prohibición de hacerse donaciones los cónyuges a que se refieren los artículos 1.334 y 1.335, ni la referente a constituir dote el marido a favor de la mujer después del matrimonio que contiene el 1.338 del Código, por la razón de que cualquier reconocimiento de aportaciones hecho por un cónyuge a favor del otro no tendrá más alcance que el que pudiera hacerse en testamento, dado que esta partición en cuanto a sus efectos produce los propios de los actos *mortis causa*, y por tanto, tal reconocimiento ni supone ventaja otorgada de presente, ni podría perjudicar en ningún tiempo a acreedores ni a legitimarios, aparte de que el contrato de confesión de dote es válido y permitido por la ley.

Constante matrimonio y en las relaciones patrimoniales, tanto entre cónyuges como entre terceros, la condición de los bienes, cuantía de las aportaciones, derechos en el haber común, etc., etcétera, se regirán por las respectivas disposiciones legales que de-

finen y regulan la vida económica del matrimonio, sin que las declaraciones o reconocimientos hechos en la liquidación puedan invocarse como fuente de derechos o situaciones jurídicas que hubieren de desplegar sus efectos intervivos.

Este criterio debe ser aplicable incluso a los reconocimientos de deudas hechos por cualquiera de los cónyuges a favor de tercero, según aparece en la doctrina sentada por el Tribunal Supremo con motivo de la confesión de deuda hecha en el testamento, que pierde su eficacia si el testamento se revoca (11 de Abril de 1916).

¿Podrá el cónyuge que no intervenga como testador partidario revocar o desconocer esta liquidación en su testamento y prescindir de las confesiones, reconocimientos o declaraciones hechas?

No parece correcto, jurídicamente, escindir la naturaleza de un acto y admitir que en un extremo produzca efectos intervivos y en otro *mortis causa*, aunque a esta interpretación condujera el diferente carácter con que intervienen uno y otro cónyuge en el otorgamiento.

Parécenos, por el contrario, que si esta liquidación a fines testamentarios no implica pacto, y es siempre en cuanto a sus efectos acto *mortis causa*, podrán uno y otra desconocerla y revocarla en otro testamento u otorgamiento *mortis causa* posterior.

La cuestión es dudosa, por ser y aparecer oscura en el Código la naturaleza de este acto híbrido, que a cada paso se encuentra con un precepto prohibitivo, cortándole el camino, y que en todo momento se manifiesta como mancomunidad de voluntades para fines *mortis causa*, aunque en forma de actos intervivos y con finalidad ejecutiva.

MANUEL GONZÁLEZ RODRÍGUEZ.

Abogado.

LA MEMORIA DE ESTE AÑO

Notas sobre la llamada «Hipoteca del propietario»

I

UNIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO CON LA PROPIEDAD

Cuando sobre una finca se ha constituido una hipoteca y el acreedor hipotecario ha adquirido la propiedad del inmueble, o viceversa, el propietario ha adquirido el crédito garantizado, se provoca en nuestro Derecho, como en el romano, la extinción del derecho real o su reabsorción en el de dominio (*confusio, consolidatio*), porque en el sistema español la hipoteca es un derecho real sobre cosa ajena y no admitimos la hipoteca en cosa propia (*pignus in re sua*).

Los romanos, sin embargo, se habían apercibido de que tal principio llevaba a consecuencias injustas en el supuesto de que sobre la misma finca existieran varias hipotecas y el acreedor o titular de una de ellas deviniera por cualquier circunstancia propietario y le concedían contra los acreedores posteriores una *exceptio* que desvirtuaba la *actio hypothecaria*, y por otro lado regulaban un derecho de ofrecer la cantidad reclamada (*jus offerendi*), con el objeto de paralizar el procedimiento ejecutivo o subrogarse en el puesto del acreedor preferente.

La injusticia de la *confusión* se pone de relieve, sin más que pensar en la posibilidad de que la hipoteca garantice obligaciones de un tercero, con lo cual propiamente no es una misma persona la que asume los caracteres de acreedor y deudor al mismo tiempo. Así, yo he comprado por un millón de pesetas una finca de igual valor, sobre la cual pesan tres hipotecas, constituidas con unos meses de diferencia :

Primera, de 500.000 pesetas, al 5 por 100, con plazo de cinco años, a favor de A.

Segunda, de 350.000 pesetas, al 7 por 100, con plazo de tres años, a favor de B.

Tercera, de 100.000 pesetas, al 7 y medio por 100, con plazo de dos años, a favor de C.

El vendedor, que ha recibido de mis manos el precio íntegro, no ha satisfecho, como había prometido, la última deuda a su vencimiento, y el acreedor C. se halla en vísperas de entablar el procedimiento ejecutivo, cuando, por fallecimiento de A., yo que soy su heredero, adquiero el primer crédito hipotecario.

¿Podrá C. pedir la cancelación de esta primer hipoteca para continuar la ejecución sobre la finca, que tan sólo tendría como preferente al crédito del ejecutante una hipoteca de 350.000 pesetas? ¿O se me permitirá alegar mi mejor derecho como heredero del primer acreedor hipotecario?

Dos razonamientos principales se esgrimen contra la cancelación :

1.º El acreedor C., a quien el antiguo propietario debe 100.000 pesetas, que yo garantizo únicamente con el valor de la finca sujeta a las limitaciones o cargas registradas, ganaría con la desaparición del puesto correspondiente a A. o a sus herederos una posición injustificada, pues cuando ha prestado su dinero tuvo muy en cuenta la existencia y cuantía de las dos hipotecas preferentes (de 500.000 y 350.000 pesetas, respectivamente) para fijar el interés, el plazo y el principal de su préstamo.

2.º Si mi causante A. gozaba de una situación privilegiada respecto de C. y podía transferir su crédito a cualquiera con el rango preferente que del Registro resulta, ¿por qué en mis manos había de perder el crédito sus energías y disolverse la hipoteca al simple soplo de un tercer acreedor, que únicamente puede exigir al propietario el abandono de la finca para hacer efectivo su derecho?

Ni tampoco puede argüirse que por consolidación, o mejor por absorción del crédito hipotecario en la propiedad, ha desaparecido lógicamente la situación privilegiada de los causahabientes de A.

Parece, sin embargo, que si al propietario pertenecen todas las facultades sobre la finca, que no se hallan limitadas por el derecho

de otra persona, yo que sucedo a mi causante A. en el crédito hipotecario veo caer la barrera que por ese lado limitaba mi derecho de propiedad y soy incapaz de impedir la invasión del flujo dominical en el terreno no acotado. Ahora bien: mi dominio siempre queda pospuesto a las cargas hipotecarias, y, por lo tanto, C. puede ejecutar su derecho sobre todo lo que, por no pertenecer a otro, sea ineludiblemente mío.

No podemos entrar a discutir el concepto del derecho de propiedad y su reacción frente a los derechos reales limitativos. Bástenos hacer notar que si un derecho real *readquirido* por el propietario le concede una ventaja económica de que el dominio carece, la ley puede elevar una barrera jurídica que impida la amalgama de ambos derechos en todo lo necesario para evitar el perjuicio de quien obtuvo y goza la doble titularidad.

Por este camino se llega a la constitución de derechos reales sobre cosa propia, derogando los principios romanos *nulli res sua servit, pignus suae rei consistere non potest*.

II

PRECEDENTES GERMÁNICOS

Al derecho germánico se deben indudablemente los avances de la legislación que había de concluir en una brillante eflorescencia de la hipoteca del propietario.

En el antiguo derecho de Lubeck, constituida una renta sobre finca determinada, sólo era permitido constituir otra sobre el exceso, bajo la condición de que ambas mantuviesen su independencia. En el caso de que propiedad y renta se acumulasen en una sola persona subsistía el derecho sobre la propia cosa y el propietario podía disponer de su *renta* en favor de tercera persona. En Hamburgo la hipoteca de un inmueble ya hipotecado recaía sobre lo que pudiéramos llamar plus-valía. De aquí se pasó a permitir que el propietario dispusiera de una hipoteca cuyo crédito se hubiera extinguido, y que, después de pagar la deuda, solicitara la inscripción a su favor del derecho hipotecario.

Los *Handfesten* de Bremea, documentos acreditativos de una

renta hipotecaria, eran emitidos sucesivamente sobre el mayor valor de la finca en comparación de las cargas que la gravaban, y lógicamente no avanzaban en el rango registrado, a medida que se cancelaban los anteriores, sino que conservaban su puesto, y el propietario podía retener y extender los títulos a su propio nombre.

En Wismar y Rostock el propietario podía continuar gravando con rentas e hipotecas el *valor libre* de una finca y disponer del valor que, por cancelación de la hipoteca correspondiente, hubiera quedado en libertad. Los acreedores posteriores solamente tenían derecho a ocupar el puesto vacante cuando el propietario no hacía uso de aquel privilegio.

Otras leyes autorizaban al propietario que pagaba la deuda hipotecaria para exigir del acreedor que le cediera su crédito. Y desde el momento en que la hipoteca fué concebida como una carga sustantiva que forzaba a pagar una cantidad, con independencia de la obligación asegurada, era natural que el propietario pudiera inscribir hipotecas a su nombre y que no se extinguieran por la reunión de propiedad y derecho hipotecario en una sola persona.

La ley Hipotecaria sajona de 6 de Noviembre de 1843 concedía al propietario, en la hipótesis de que se extinguiera la obligación asegurada, la facultad de reclamar la cesión del derecho hipotecario, solicitar su inscripción en el Registro a su propio nombre y cederlo a tercera persona.

Según el artículo 441 del Código civil del mismo reino, el propietario de una finca hipotecada en garantía de un crédito, que por cualquier causa se hubiera extinguido, no necesitaba de la cesión previa para pedir la inscripción a su nombre y cederlo a un tercero. Bien es verdad que para mantener el carácter accesorio de la hipoteca, se suponía que el derecho personal, la obligación misma subsistía, aun cuando el mismo propietario fuera el deudor, como si la clásica confusión no entrara en juego.

En el derecho local de varias ciudades bávaras, se consignaba que un predio hipotecado podía soportar nuevos gravámenes de la misma especie sobre la parte del valor no absorbida por la primera hipoteca.

No dejó de sentirse en este particular, como en tantos otros, la poderosa influencia del derecho romano. Las leyes hipotecarias que en el pasado siglo promulgaron Baviera, Wutemberg, Nassau y

Hesse, tan sólo admitían la mera sucesión hipotecaria; esto es: la posibilidad de colocar en el puesto vacío, por el pago o extinción del crédito, a otro acreedor con el mismo privilegio.

La naturaleza accesoria del derecho real de hipoteca fué rigurosamente mantenida por el Derecho nacional prusiano (Allg. Landr.), que declaró la caducidad de la hipoteca cuando el crédito perdía su eficacia, extendía el derecho de los acreedores sobre todo el inmueble, de suerte que, caso de extinguirse los créditos anteriores, la seguridad del posterior en rango se multiplicaba, y como consecuencia ineludible, al cancelar una hipoteca preferente, colocaba en su lugar la que inmediatamente la seguía en el Registro. Pero estas disposiciones fueron modificadas a principios del pasado siglo con un precepto a cuyo tenor: «El gravamen hipotecario no se extingue por la unión del mismo derecho con el de propiedad sobre la finca hipotecada, mientras el dueño no solicite la cancelación, pudiendo el mismo transferir el derecho no cancelado a cualquier otra persona.» Y una Declaración oficial de 3 de Abril de 1824 orientó la materia en el sentido de conceder al propietario que había pagado la suma garantizada, mas no solicitado la cancelación en el Registro, todos los derechos de un cesionario de la hipoteca, sin distinguir el caso en que la cesión se hubiera formalizado al pagar, de aquellos en que se hubiera extendido solamente un recibo de la cantidad.

Difícil resultaba conciliar ambos principios (romano y germánico), y con el objeto de resolver dudas el Supremo Tribunal del Reino, en pleno, decidió (27 de Mayo de 1839) que el propietario de una finca que adquiriera un crédito hipotecario sobre la misma existente, o pagara la deuda correspondiente, adquiriría el crédito protegido y el derecho hipotecario que lo protege; de modo que, mientras la unión en una persona de ambos derechos perdure, existe una situación expectante, el crédito duerme, y en cuanto se le transfiere a tercera persona ésta, deviene acreedor hipotecario con la prelación primitiva (*creditor hyphotecarius cum jure praelationis*).

Con arreglo a este criterio aparece redactada la ley prusiana de 5 de Mayo de 1872:

«Art. 63. Si el propietario paga o satisface de cualquier modo una hipoteca o una deuda territorial, el acreedor se halla obligado

a darle, según aquél elija, un recibo o un consentimiento de cancelación, o a cederle el puesto hipotecario, sin garantía especial.

Art. 64. El propietario, según el Registro, se halla autorizado para inscribir a su nombre el puesto hipotecario y para cederlo a base del recibo o consentimiento de cancelación.

Art. 65. Igual derecho puede ejercitar el propietario inscrito que ha adquirido *mortis causa* la hipoteca o deuda territorial, en virtud de testamento, contrato sucesorio o declaración de herederos. Si hubiera adquirido tal derecho por legado, necesitará para inscribirlo el consentimiento del heredero o providencia judicial.

Art. 66. En el caso de que el acreedor hipotecario adquiera la finca puede dejar subsistente la hipoteca o deuda territorial, o disponer de ella a favor de otra persona.»

También cuenta la hipoteca del propietario con valiosos precedentes en la legislación suiza. Desde hace siglos, y con el objeto de proveer a los agricultores de capitales cuyo reembolso no fuera exigible, se establecieron en los Cantones de lengua alemana las cédulas de renta, parecidas a un censo consignativo, que como verdaderas cargas reales se hallaban, en cierto modo, desligadas de la persona del pagador y no perdían su eficacia por estar en manos del propietario. Por esta razón Gierke, apoyándose en las indicaciones de Huber y Planta, y en las prácticas hipotecarias de Lucerna, Niwalden y Schwytz, hace notar que en estos Cantones se ha desenvuelto la hipoteca del propietario a la sombra de las cédulas de renta (*Gultrecht*), como si aquella sustitución fuera un corolario de la sustantividad y configuración crematística del derecho real de hipoteca.

En cuanto a los desenvolvimientos que la materia ha recibido en los Códigos civiles alemán y suizo, nos servirán más tarde para fijar las líneas generales de la institución en el derecho moderno.

III

EL DERECHO ROMANO Y EL CÓDIGO DEL REY SABIO

Sabido es que las leyes de Partidas han reglamentado minuciosamente el *peño* en el título XIII de la quinta, ajustándose al patrón romano y resolviendo los puntos dudosos con sujeción a la

doctrina de los Glosadores. El derecho real, que hoy decimos, recaía sobre toda cosa, «quier sea mueble o rayz, magüer non fuesse entregado della, aquél a quien la empeñassen».

La cosa entera quedaba, sin duda alguna, sujeta, porque, si bien es verdad que la ley X del mismo título, al enseñar cómo se puede empeñar la cosa ya dada en peños, permite que el dueño lo haga sin consentimiento del primer acreedor cuando «la cosa valiesse tanto que cumpliesse a pagar amos los deudos, entonce bien la podría desempeñar sin su sabiduría por tanto quanto *valiesse demás de aquello que el avía* sobre ella», no parece que esta medida protectora de la buena fe nos autorice para admitir contra todo el sistema la existencia en nuestro derecho de compartimientos o puestos hipotecarios fijos. Lejos de ello, la doctrina y la práctica judicial se han ceñido estrictamente a la naturaleza accesorio de este derecho de garantía, que sólo se constituye voluntariamente «por razón de alguna cosa que (los omes) devan dar o facer».

El principio de que el primero en el tiempo es mejor en el derecho, base de los sistemas hipotecarios, se halla explícitamente sancionado en la ley XXVII del título examinado. «Guisada cosa es, e derecha, que aquel que rescibe primeramente la cosa a peños, que mayor derecho aya en ella que el otro que la rescibe después.» Y aunque sobre esta sola base sea imposible construir la moderna hipoteca del propietario, cuyos fundamentos y normas son inconciliables con el derecho romano en que se inspiró el Rey Sabio, fácil nos parece demostrar que los recursos clásicos a que hemos aludido al principio pueden recibir carta de naturaleza en la Legislación española, o mejor dicho, se hallan en el fondo de nuestro derecho.

Discutamos, en primer lugar, el caso de un acreedor hipotecario que adquiere la finca hipotecada.

En el libro XIV de las *Cuestiones de Paulo* (libro XXX, párrafo primero, Dig., *De exc. rei jud.*, 44. 2) aparece un notable ejemplo:

Entre Mevio y Ticio surgió una cuestión sobre mejor derecho a una herencia, que fué objeto de una transacción, en que el primero recibió del segundo, entre otras cosas, un fundo propio de Ticio que había sido dado en garantía o hipotecado, que ahora diríamos, a un abuelo de Mevio y a otros. Contra esta finca siguió

un procedimiento ejecutivo un acreedor hipotecario posterior al indicado abuelo y obtuvo la finca por sentencia firme. Después de pronunciada ésta, Mevio encontró entre los papeles de su abuelo una escritura que acreditaba la existencia, por aquél ignorada hasta entonces, del gravamen hipotecario constituido a favor de su ascendiente y causante, y en su virtud preguntaba si podía, alegando tal ignorancia, reclamar la finca en cuestión, sin temor a la excepción de cosa juzgada. El jurisconsulto advierte que, si Mevio quisiera ejercitar una acción reivindicatoria, chocaría contra la excepción; pero no si hiciera uso de la acción pignoratícia que no se había discutido en el anterior pleito. Y con vista de águila enfoca una cuestión que no había sido objeto de la pregunta: ¿Se había extinguido el derecho de garantía por haber adquirido Mevio, heredero de su abuelo, la propiedad del fundo? La prenda, dice, no puede subsistir, siendo dueño el acreedor (*domino constituto creditore*); pero le compete la acción pignoratícia, porque existen los dos supuestos fundamentales de la misma: la constitución de la garantía (*et pignori datum*) y la falta de pago (*et satis factum non esse*).

Veamos la solución que el mismo derecho del Pueblo-Rey daba para el supuesto de que el propietario adquiriera el crédito.

De las Respuestas de Scaevola está tomado el fragmento, 19 del título IV, libro XX de Digesto: «Una mujer había dado en dote a su marido un predio hipotecado y en su testamento había instituido por herederos al marido y a los hijos que con él y con otro había tenido. El acreedor se fué sobre el fundo y el jurisconsulto afirma que el poseedor del predio podía compeler al acreedor a subrogarle en su puesto mediante la oferta de pago, lo que equivale a permitir que el propietario (no deudor) del predio adquiriera por cesión el crédito garantizado, con sus privilegios.

Se apoya esta solución en el beneficio de cesión de acciones, por cuya virtud el obligado a pagar por otro podía rehusar el pago mientras no se le cediera el crédito.

En fin, supongamos que el comprador de una finca varias veces hipotecada satisface al primer acreedor, y que uno de los posteriores dirige contra él la acción correspondiente, los textos defienden al comprador en tanto en cuanto haya pagado al acreedor preferente (*eatenus tuendum quatenus ad priorem creditorem eq. pretio*

pecunia pervenit) (1), y le consideran como un sucesor en el crédito preferente que puede oponerse justamente a los acreedores posteriores (*in jus eorum succesisti et contra eos, qui inferiores illis fuerunt, justa defensione te tueri potes*) (2).

No recoge expresamente esta doctrina la ley XXXIV, título XIII de la quinta Partida, que trata de las razones por las cuales «el que toma la cosa a postremas a peños ha mayor derecho en ella que el primero»; pero si admitimos con Gregorio López que dicha ley está sacada de los comentarios de Azón a la primera ley del título XIX, libro VIII del Código de Justiniano, hemos de considerarla concordante con la ley III del mismo, que acabamos de citar como justificante de la sucesión hipotecaria a favor del comprador.

Sin embargo, la glosa distinguía aquí tres casos: *a*), que el crédito preferente fuera pagado por el segundo acreedor; *b*), por un tercero, y *c*), por el mismo deudor, con su dinero o con el de otra persona. La ley de Partidas regula el primero y el segundo caso, y el último supuesto del tercero. Nada consigna respecto del pago hecho por el mismo deudor con su propio dinero, acaso porque entendiera, con el mismo Azón, que cuando el deudor paga de lo suyo *nulla est successio*. Para que existiera la sucesión hipotecaria era preciso que apareciese una tercera persona.

En la glosa *ad si potiores* se lee lo siguiente: «Ticio tenía dos acreedores, a los cuales había obligado la misma cosa, al uno primero y al otro después; el deudor me la vendió, y con este dinero se pagó al primero; he sucedido en el lugar del primero y puedo defenderme contra el posterior, así como contra todos aquellos respecto de los cuales el primero podría defenderse.»

El concepto aparece aclarado en la glosa *ad successisti: has sucedido*, no porque tengas la cosa obligada (hipotecada), sino porque puedes defenderte contra todos, como podría hacerlo el mismo acreedor.

(1) L. 17. D. *Qui pot.*, XX-4.

(2) L. 3, C. *De hisqui in prior*, VIII-19.

IV

DERECHO FRANCÉS

De importancia, aunque no tan capital para nuestro asunto como suponen algunos escritores franceses, es el Decreto de 9 mesidor, año III (27 de Junio de 1795), llamado Código hipotecario.

Según Stoïesco, no sólo fué copiado en Francia por la ley llamada de brumario, sino que las mismas leyes prusianas tomaron de él la idea de publicidad y la más importante de la hipoteca *sobre sí mismo*, que dicho autor equipara a la del *propietario*. Sin detenernos a contradecir tales exageraciones desautorizadas por el ningún valor que los juristas alemanes conceden a la hipoteca *sur soi-même* del derecho revolucionario al estudiar la evolución de la hipoteca del propietario, y puestas en evidencia por los deficientes conocimientos en la materia de los especialistas franceses, vamos a dar una breve idea de esta figura inmobiliaria que ya ha sido estudiada en nuestra patria por Oliver, Agulló y Atard, entre otros.

La *hipoteca sobre sí mismo* del aludido Código sólo podía ser constituida por el propietario de la finca o por un apoderado si aquél no supiera escribir. No se permitía que durase más de diez años ni que excediera de las tres cuartas partes del valor del inmueble.

Para obtener la cédula hipotecaria, por la que el propietario se obligaba a pagar en su domicilio cierta cantidad, debía hacerse la declaración inmobiliaria correspondiente, acompañando los títulos de propiedad, escrituras de arriendo y los certificados de satisfacer determinada contribución territorial. Si el conservador de hipotecas, que quedaba garante del valor dado a la finca, aceptaba la declaración, se entregaban las cédulas. En el caso contrario, procedía la tasación pericial, a cuyo efecto el decreto regulaba minuciosamente las condiciones de los peritos (nombrados por el conservador y el particular), los cuales examinaban los documentos, reconocían la finca y dictaminaban sobre su valor en venta y en renta. Caso de discordia, elegían a un tercero, que estudiaba y decidía las cuestiones discutidas.

Las cédulas eran separadas de su matriz y entregadas por el conservador de hipotecas transcurridos los treinta días, confiriendo hipoteca sobre los bienes del requirente desde la fecha de la petición. Eran transmisibles e inatacables. El propietario podía obtener el fraccionamiento de la suma en los cupones que quisiera y a los vencimientos que le parecieran más convenientes.

Crédito e hipoteca nacían en realidad cuando se transfería el papel, que era un verdadero título ejecutivo, a la orden del *ciudadano* designado en el dorso. Contra lo que normalmente sucedía en el endoso mercantil, los sucesivos endosantes no respondían *in solidum*.

Nuestros lectores habrán advertido con sólo pasar la vista sobre las anteriores indicaciones, que el problema de la *hipoteca sobre sí mismo*, aunque relacionado con la *hipoteca del propietario*, se distingue de él por múltiples elementos y circunstancias que saldrán a la superficie cuando estudiemos esta última institución.

La creación de títulos territoriales independientes de toda deuda personal, con un valor garantizado por los funcionarios que intervienen en la emisión y transmisibles por endoso, se distingue del problema relativo a las consecuencias que inmediatamente lleva consigo el principio de la *no confusión*; es decir, la posible separación jurídica del crédito hipotecario y de la propiedad hipotecada pertenecientes a una misma persona.

Tales consecuencias pueden ser previstas y reguladas por una ley que no admita títulos territoriales transmisibles por endoso, ni imponga a los funcionarios encargados del Registro la obligación de garantizar subsidiariamente las cédulas, ni permita la constitución de una hipoteca con independencia de toda deuda.

Claro es que la última tendencia se halla implícita en la llamada hipoteca del propietario y que si ésta ha recibido tan notables desenvolvimientos habremos de buscar la razón evolutiva precisamente en la independencia cada día mayor del crédito territorial respecto de la deuda personal.

Para terminar esta primera parte, añadiremos que el Código Napoleón mantuvo la naturaleza accesoria de la hipoteca, y no se preocupó de fijar en general las consecuencias de la reunión en una sola persona del crédito y la propiedad.

La subrogación se regula en aquel cuerpo legal con arreglo a

los cánones romanos y el artículo 1.251 contiene la doctrina que ha pasado al artículo 1.210 de nuestro Código civil con una diferencia muy importante.

El número 2.º del artículo 1.251 del Código francés concede de pleno derecho la subrogación al adquirente de un inmueble que dedica el precio de su adquisición al pago de los acreedores hipotecarios sobre el mismo existentes, mientras el artículo 1.210 de nuestro Código emplea términos generales que autorizan para poner en tela de juicio la materia y aun dejan a salvo los efectos de la *confusión* cuando pague el que tenga interés en el cumplimiento de la obligación.

Ambos Códigos prestan sólida base a la sucesión hipotecaria de un tercero, pero el nuestro no se refiere al mejor derecho del propietario que paga el crédito hipotecario preferente, frente a los demás acreedores. La hipoteca, derecho real accesorio en el sistema español, sujeta *todo* el inmueble a la seguridad del crédito, cualquiera que sea su rango, y las obligaciones se extinguen *ipso jure* por confusión. De aquí se ha pasado a afirmar que la reunión en una sola persona del doble título de hipotecario y dueño, sea o no deudor, produce inmediatamente la extinción de la responsabilidad y, por consiguiente, la de la hipoteca. Habiendo el acreedor rematado a su favor las trece fincas hipotecadas; dice la Resolución de la Dirección general de los Registros de 6 de Diciembre de 1897, se han reunido en él los dos conceptos de acreedor y deudor, y según el artículo 1.192 del Código civil es evidente que han quedado extinguidos los gravámenes constituidos a favor de aquél. Si en el Registro siguen sin cancelar, existirá un *titulus sine re*, una sombra que se desvanece al menor soplo de parte interesada que alegue y justifique lo sucedido.

JERÓNIMO GONZÁLEZ.

(Se continuará.)

El sujeto del Derecho: El sexo ¹⁾

(Continuación.)

El Cristianismo, rompiendo las cadenas del antiguo absolutismo, más que con preceptos coactivos, con estímulos de carácter moral, dignificó al matrimonio, y con él a la mujer, aunque insignes partidarias del feminismo tengan sus ojos, picarescos y sugestivos, cerrados a la realidad incontrovertible y consoladora de la historia (2).

Una serie de preceptos morales dedicados al hombre, enseñan que de la mujer se desterró para siempre aquella concepción en que la sumieron los pueblos paganos (3).

Es verdad que textos de los Santos Padres (4) y cierta doctrina de la Iglesia Católica anatematizaron a la mujer; pero estos anatemas, aparte que son una consecuencia del criterio que sustentaban,

(1) Véanse los números 18, 20 y 22 de esta Revista.

(2) Margarita Nelken: *La condición social de la mujer española*. Editorial Minerva, Barcelona. En esta obra se lee lo siguiente: «Ni el paganismo rebajó deliberadamente a la mujer ni la instauración de la Iglesia la redimió».

(3) «Amarás a tu esposa como yo amo a la Iglesia mi esposa». (E, ph. V. 20.) «Y la amarás con un amor santo que excluye a todo lo que no es digno de los ángeles..., con un amor sobrenatural». (1. Cor. VII-4.) «Sufre los defectos cual ella debe sufrir los tuyos». (Galat. VI-2.) «Compadece sus flaquezas..., porque no es una esclava, sino tu hermana, tu compañera y mi hija». (Eph. X-20. et seq.)

(4) «Mujer, tú eres la puerta del demonio...; por tu causa ha muerto Jesucristo». (Tertuliano: *De cultu. feminarum*. I-I. Tom. I, pág. 126.) «Sólo el hombre ha sido creado a imagen y semejanza de Dios, pero no la mujer, que debe ser casi la esclava del hombre.» (Decre. Greg., LI, Can. 13-14.) «La mujer ha sido sacada del hombre». (San Pablo. Epist, ad Corin, XI-3, 8, 9.) En la *Justicia*, de Prudhon (IV, pág. 90) se leen textos de San Juan Crisóstomo y San Jerónimo, que son una oposición a los privilegios y excelencias de la mujer.

según el cual, el matrimonio reconocía como origen el pecado original, revisten, en nuestro sentir, ciertas amenazas contra posibles extravíos feministas debidos al temperamento y al exceso de sensibilidad de la mujer (1).

Nada, pues, significan estos preceptos y doctrinas contra la emancipación y dignificación de la mujer por el Cristianismo y contra la cristalización de los principios esenciales del mismo en los preceptos de las legislaciones positivas. Estudiemos a la mujer ante aquellos principios y veremos, en efecto, si su nueva situación social tomó carta de naturaleza en los preceptos del derecho legislado.

Un escritor verdaderamente ilustre, Augusto Nicolás, hablando de la influencia del Cristianismo en la consideración social de la mujer, escribe: «El Cristianismo ha creado la Mujer, la Virgen, la Esposa, la Madre, la Señora» (2). Y preguntamos ahora nosotros: ¿será verdad esta tesis, tan brillantemente sostenida por aquel insigne escritor francés?

Observemos que, como dice Mr. De Maistre, «todas las antiguas legislaciones desprecian a las mujeres, las humillan y las maltratan más o menos» (3). Tengamos en cuenta que, como afirma Troplong (4), «las religiones primitivas y las constituciones políticas de todas las naciones antiguas, colocaron a las mujeres en un estado deplorable de inferioridad». Así lo han entendido también estimables escritores de la escuela católica, como Chateaubriand (5), Balmes (6) y Labouleye (7).

(1) El ilustre maestro Sr. Castán escribe en su notable obra *La crisis del matrimonio*, mucho que confirma nuestra tesis. Recordemos estas palabras: «Fuerza es reconocer—dice—que la mujer actual no sabe substraerse a la presión de las costumbres modernas, frívolas y mundanas, y que cada vez se va distanciando más de aquella modestia y recogimiento en el vestir y el trato» (página 427).

(2) *La Virgen María y el plan divino*. Traducción española de la quinta edición francesa. Tomo IV, cap. primero, página 223.

(3) *Instrucción sobre los sacrificios*, pág. 22.

(4) *Influencia del Cristianismo sobre el Derecho civil de los romanos*.

(5) *Estudios históricos*.

(6) *Del protestantismo comparado con el Catolicismo*.

(7) *Investigación sobre la condición civil y política de las mujeres desde los romanos hasta nuestros días*.

Pero llega el Cristianismo y la mujer se dignifica. El ya citado Augusto Nicolás escribe a este fin estos hermosos versos a propósito del realzamiento de la mujer cristiana :

«Compagnes d'un époux, et reines en tous lieux
libres sans deshonneur, fideles sans contrainte.
Et ne devant jamais leur vertu a la crainte.»

Es decir : «Son compañeras de un esposo y reinas en todas partes ; libres sin deshonor y fieles sin opresión ; nunca deben al temor sus virtudes».

No andan, aun los mismos escritores de la escuela católica, de acuerdo acerca de si fué el Cristianismo la *EXPRESIÓN de las tendencias y de las necesidades contemporáneas y el generalizador*—igualmente—*de la idea de la redención de la mujer*, o si, por el contrario, fué el *CREADOR de las reivindicaciones del sexo femenino* ; pues mientras Troplong, por ejemplo, se inclina y se inspira en el primer criterio, Nicolás sostiene con valentía la segunda opinión. Tampoco hemos de inclinarnos nosotros hacia una u otra tendencia, sin que por ello se nos haya de tildar de «incrédulos honrados o de equivocados que dormimos entre el respeto que satisface al Cristianismo y la incredulidad que dispensa», como acusa el autor de los *Nuevos estudios filosóficos sobre el Cristianismo*, a los que, sin dejar de ser convencidos cristianos católicos, no comulgan en sus doctrinas acerca de estas disputas de escuela. Que al fin y al cabo, para ensalzar y comprender la gran influencia social del Cristianismo sobre la mujer, no hay necesidad de colocarse en uno u otro lado de las tendencias católicas. Lo que sí hemos de afirmar y afirmamos, es que la mujer en Cristo y en sus leyes queda libre por completo de toda esclavitud y de toda opresión moral y social mediante los hechos que, como ejemplo y ante el público de su época, realizó el fundador de la Iglesia Católica. Así vemos que a la Magdalena la liberta de su pecado y de las acusaciones contra la misma lanzadas ; a la Samaritana, de cismática, la convierte en Apóstol Cristiano ; a María y a Marta, las convierte en tipos de vida contemplativa, obteniendo la resurrección de Lázaro, y a la viuda de Naim la devuelve al hijo que acompaña al Sepulcro.

Las ideas que además predica el Cristianismo sobre la *virgini-*

dad, el matrimonio y la igualdad de los sexos no son menos prueba de nuestras creencias.

La *virginidad*, de la que se ha dicho con frase feliz (1) que ella sola pasa el umbral del reino celeste donde no entra el matrimonio : *ubi nec nubent neque nubentur* (2). El *matrimonio*, declarado por el Cristianismo indisoluble con igual sujeción del hombre y de la mujer, haciendo de ambos una misma carne. En él desaparece la esclavitud femenina y el hombre trata a la mujer con amor, de tal suerte, que el mismo San Pablo proclama *«que el hombre no debe enorgullecerse con su privilegio ni la mujer envilecerse por el deber de obediencia, pues dependen uno de otro»*. Y la *igualdad* de los sexos queda consolidada con aquellas palabras del mismo Apóstol, cuando dice : *«Ya no hay más judío ni griego ; ni libre ni esclavo ; ni hombre ni mujer ; todos sois uno en Jesucristo»*.

Acabemos, pues, con el estudio de la influencia del Cristianismo en la emancipación moral de la mujer, indicando esa misma influencia en el orden legal, y acabemos diciendo que el primer emperador cristiano, Constantino, teniendo por guía y norma de sus actos la grandeza moral de su madre, Santa Elena, hizo subir a la mujer hacia el mismo nivel del hombre, haciendo que desapareciesen aquella degradante inferioridad y desconsideración que hasta entonces se la tuvo (3).

Y es Troplong el que, con mano maestra, narra el cambio operado por el Cristianismo, con estas palabras tan elocuentes como verídicas : *«Tal fué el estado de las cosas hasta los últimos emperadores paganos. Todavía se encuentran bajo Diocleciano claros vestigios de esta tutela degenerada. Pero Constantino la abolió en 321 y reconoció en las mujeres mayores de edad iguales derechos*

(1) Nicolás. Obra citada, pág. 250. Tomo IV.

(2) San Mateo XIX-4-6 ; San Marcos X y San Lucas XVI.

(3) Hesíodo decía que Vulcano, en Pandora, fabricó un hermoso mal. Esquilo llama a las mujeres criaturas insoportables, sexo aborrecido por los sabios, primera plaga de una familia y de un Estado. Eurípides, en su *Hipólito*, pretende perpetuar la raza humana sin la mujer. Simónides afirma que al crear Dios a la mujer hizo para ella un alma distinta de la del hombre, tomada de diferentes animales, e Hipócrates la califica de perversa. El criterio de Catón no es menos desagradable. En fin, para el paganismo y para los primeros romanos, la mujer fué un sér descalificado, en cuya situación vivió hasta el advenimiento del Cristianismo.

que en los hombres : *In omnibus contractibus jus tale habent* **QUALE VIROS**. Justiniano hizo desaparecer hasta el recuerdo de su antigua dependencia borrando de sus compilaciones cuanto pudiese recordarla. En el mismo año 321, consagrado por Constantino a dar al Cristianismo tantas pruebas de abnegación, y memorable también por su ley sobre las redenciones, fué cuando este Príncipe concedió a las madres el derecho general de tomar parte en la sucesión de sus hijos. «Pronto demostraré—añade—la importancia de esta innovación, que se desarrolló más y más bajo los siguientes emperadores cristianos; innovación memorable, por la cual equilibra la mujer los derechos atribuidos a la parentela masculina y que devuelve a la naturaleza una de sus más sagradas prerrogativas».

JOSE MARÍA MENGUAL

Notario

(Se continuará.)

BANCO HISPANO-AMERICANO

CAPITAL: 100 000 000 DE PESETAS

Domicilio social:

Sucursal del Sur:

Plaza de Canalejas, 1. MADRID Duque de Alba, núm. 15.

SUCURSALES Y AGENCIAS

Albacete, Alcira, Alcañiz, Alcoy, Alicante, Almería, Antequera, Aranda de Duero, Badajoz, Barbastro, Barcelona, Béjar, Bilbao, Burgos, Cabra, Cáceres, Cádiz, Calahorra, Calatayud, Caspe, Castellón de la Plana, Cartagena, Córdoba, Coruña, Don Benito, Ecija, Egea de los Caballeros, Elda, El Ferrol, Estella, Figueras, Gandía, Granada, Guadalajara, Huelva, Huesca, Jaén, Játiba, Jerez de la Frontera, Jumilla, La Palma del Condado, Las Palmas, Linares, Logroño, Mahón, Málaga, Medina del Campo, Medina de Rioseco, Mérida, Monforte, Motril, Murcia, Olot, Onteniente, Orense, Palma de Mallorca, Pamplona, Plascencia, Pontevedra, Ronda, Sabadell, Salamanca, Sanlúcar de Barrameda, Santa Cruz de la Palma, Santa Cruz de Tenerife, Santander, Santiago, Sevilla, Soria, Tafalla, Tarrasa, Teruel, Torrelavega, Tudela, Túy, Utrera, Valdepeñas, Valencia, Valladolid, Vélez Málaga, Vigo, Villafranca del Panadés, Villagarcía, Villarreal, Villena, Vivero, Zafra y Zaragoza.

Realiza, dando grandes facilidades, todas las operaciones propias de estos Establecimientos, y en especial las de España con las Repúblicas de la América Latina.—Compra y vende por cuenta de sus clientes en todas las Bolsas toda clase de valores, monedas y billetes de Bancos extranjeros.—Cobra y descuenta cupones y amortizaciones y documentos de giro.—Presta sobre valores, metales preciosos y monedas, abriendo cuentas de crédito con garantías de los mismos.—Facilita giros, cheques y cartas de crédito sobre todas las plazas de España y extranjero.—Abre cuentas corrientes con y sin interés.—Admite en custodia en sus cajas depósitos en efectivo y toda clase de valores.

Departamento de Cajas de seguridad para el servicio de su clientela, abiertas desde las ocho de la mañana a las nueve de la noche.

Dirección telegráfica: HISPAMER

La redención foral.

El decreto-ley y el Reglamento de 25 de Junio y 23 de Agosto de 1926, respectivamente, van encaminados a dar una solución pronta al problema foral de una vitalidad de siglos—desde los comienzos del siglo x. Esta necesidad e idea, sin ser nueva (proyecto de Pelayo Cuesta en 1864, el de Paz Novoa de 1873, el presentado a las Cortes en 1877 por Calderón Collantes, el formulado por López Lago en 1880, el de Montero Ríos, el de Vincenti, etc., etcétera), era acariciada por los tratadistas que, como Murguía, Castro Bolaño, Molineo, Aguilar y Jove y Bravo, entre otros, que estudiaron a la vez que los orígenes, constitución y modalidades del foro, la manera de unificar los dominios del dueño del útil con los del directo, que si en sus comienzos, este desdoblamiento de dominios fué ventajoso desde el punto de vista de la intensificación del cultivo, hoy representa, por lo que afecta a las regiones en que existe—Galicia, Asturias y el Bierzo—, un trastorno en las ya muy divididas y escasas tierras de cultivo, en relación al número de sus habitantes. La constante sangría emigratoria me parece ser una consecuencia lógica de lo último reseñado.

El problema parece solucionado teóricamente, pero para ultimarlo precisábase de un lado, la constitución de los Tribunales especiales en las cabezas de partido, que eran señalados en el artículo 10 de la ley, y el dar las valoraciones o precios medios que habían de servir de base para las capitalizaciones de las rentas, con vistas a la diversidad de frutos en que se satisfacen éstas, que se señalarían por las Comisiones a que se refiere el artículo 13 del Reglamento, y por el otro lado, el factor esencialísimo constituido por el dinero, de que carecían en la mayoría de los casos los fo-

rátarios. Los Tribunales especiales, mediante algunos desplazamientos necesarios para constituirlos, quedaron prontamente en condiciones de prestar sus servicios; en cuanto a la fijación de valoraciones, esta es la fecha que únicamente las ha llevado a efecto la Comisión de Lugo, a pesar de haber transcurrido seis meses desde la publicación del Reglamento, con lo que se paralizan las funciones de los Tribunales en cuanto a las redenciones en trámite que no se muestren acordes las partes en valorar los frutos; asimismo surgen dificultades cuando la contribución territorial manifieste el forista que viene pagándola, pues siendo las contribuciones globales sin existencia de amillaramientos en la mayoría de los partidos, se podrá presumir la certeza, pero para precisar algo de verdad hay que acudir a las Juntas periciales de los Ayuntamientos en que radiquen las fincas, a fin de que fijen su cuantía o digan si existe como tal foro discretado, lo cual no sucederá en ninguno de los casos. El factor esencialísimo dinero, ya en los artículos 15 y 16 de la Ley se abría un portillo facultando para facilitarlo a los Créditos Agrícolas, Ayuntamientos, Diputaciones y Cámaras y Sindicatos Agrícolas y, por último, concedióse por el Estado un anticipo para la provincia de Pontevedra, y más recientemente para la de Lugo, y terminará por ser concedido a todas las provincias. Como garantía, se abre en los Registros de la Propiedad un libro, en el que se sentarán las cuantías de los préstamos, y sería más fácil la labor estableciendo, dadas las ventajas que por el Reglamento se conceden para que los convenios entre los perceptores y pagadores y las sentencias dictadas por el Tribunal tengan acceso al Registro, que al facilitarse un anticipo tuviesen obligación de inscribir las fincas a que afectase la redención en el Registro y constituir una hipoteca a favor del Estado por la cuantía que específicamente correspondiese a cada una que, con vistas a su valor, fijaría el oportuno Tribunal. Aquellos otros foros sin titulación y sin fijación de fincas gravadas que viniesen cobrándose no debían admitirse a tales préstamos, en evitación de que el Estado, como en la mayoría de los casos, haga un mal negocio que le cueste unos cientos de miles de pesetas.

Además se presta para que a la sombra de las redenciones, y calificándolos de foros, se verifique alguna que otra compraventa; para ello se confabularán comprador y vendedor; el primero pre-

sentará la oportuna demanda ante el Tribunal especial, a fin de que se obligue a la redención de las fincas que señala como foratario, y cuya renta expresará—capitalizada con antelación y muy por debajo del verdadero precio de la venta—diciendo que no existen documentos y declarando que justificará el derecho de utilizar la finca en la forma presentada en el artículo 46 del Reglamento. Comparecerá el vendedor—perceptor—y se mostrará conforme; discutirán en cuanto al tanto por ciento base de capitalización y asunto concluido. Con ello habrán conseguido: inscribir las fincas en el Registro, que de otro modo no podrían hacerlo o les sería más costoso, ya que los derechos del Juzgado son del 25 por 100 de los establecidos en los Aranceles y el papel del timbre de última clase; menor pago de Derechos reales, por la ocultación que fácilmente pueden hacer, todo consiste en reducir el canon o renta, sin perjuicio de que puedan acogerse a los beneficios de pobreza que señalan los artículos 50 y siguientes del Reglamento, para que les resulte más económico.

Con lo que se va a conseguir que la mayoría de los foros que se rediman no sean tales foros, y que los verdaderos se transformen en arrendamientos mucho más gravosos, que es una modalidad que comienza a iniciarse y que ya preveía en su libro «Los Foros», el Sr. Jove y Bravo, mi ilustrado maestro.

OVIDIO VILLAAMIL DE CÓRDOBA.

Registrador de la Propiedad

Muros, 15 de Marzo de 1926.

Algo relativo al Registro de Arrendamientos

Para nadie es un secreto que el Registro de Arrendamiento adolece de algunos defectos u omisiones que sería conveniente corregir, y me decido a trazar estas modestas líneas a pesar de carecer de autoridad para ser oído, eso es patrimonio de otros, llevado del afán de espolpear a esa pléyade de individuos perfectamente capacitados para tratar del asunto, y de que está ahito el hoy combatido Cuerpo de Registradores, cuya voz merece ser atendida, porque es verdad irrefutable que a sus propios intereses antepuso los intereses del Estado, y pensando con altruísmo, no se acordó más que del bien público.

Una de las dificultades que saltan a la vista, consiste en la negativa del presentante a producir la nota adicional subsanatoria de las faltas del contrato, de que habla el art. 22, y se aferra y limita a exigir el recibo de la entrega del documento, despreciando las advertencias, requerimientos y consejos del Registrador. ¿Qué hacer en este caso? El Reglamento nada dice, y necesario era, pues a estas horas nada sabemos de si procede suspender la inscripción, de si estamos facultados para la no admisión o si es forzoso registrarlo defectuoso y todo, en consideración a sus fines fiscales, máxime cuando el asiento reviste carácter de toma de razón y no equivale a cosa diferente el texto del artículo 29, por más de que efectos jurídicos, en mi humilde opinión, genera el contenido del 32, desde el momento en que el arrendador se ve privado de ejercitar acción ante los jueces, Tribunales u oficinas, no estando el contrato inscrito.

Otra falta grave, a mi entender, la entraña el no determinarse lo que se ha de practicar cuando el arrendamiento se extingue y pasa la finca a nuevo arrendatario, a fin de evitar que al propietario se le duplique la imposición de la cuota contributiva o señalamiento del líquido imponible, si no está catastrada ni amillorada; duplicidad en que es sumamente fácil incurrir si el predio arrendado no se describe o deslinda en el segundo contrato exactamente igual que en el primero; único medio de que en la Delegación de Hacienda no lo tomen como finca distinta y no surjan los conflictos a ella inherentes, colocando al arrendador en el disparadero de tolerar aquélla o en el de entablar recursos en defensa de su derecho, lo cual motivaría gastos y molestias a éste, e inversión de tiempo en los funcionarios encargados de resolverlos, y al cabo de unos cuantos años la creación de un negociado *ad hoc* resultará indispensable. A mi ver, debía de mandarse que en el segundo contrato se haga referencia al primero, y que en su vista el Registrador anule el asiento correspondiente por nota en la casilla de observaciones, dada su inexistencia e ineffectia; y que en la hoja del talonario, o libro de presentación, se consignase la advertencia oportuna, salvándose así el inconveniente que dejo apuntado.

Si se me permitiera opinar, desde luego manifestaría mi disconformidad con la estructura de los libros, y propondría una reforma con miras al mañana, es decir, que esos asientos del Registro de Arrendamientos pudieran servir de títulos fehacientes para ser incorporados un día al Registro de la Propiedad o facilitar el acceso a él, puesto que si surten efectos fiscales y jurídicos, ¿por qué no han de producirlos hipotecarios? No es atrevido el empeño ni descabellado el propósito. Basta fijarse, en disculpa de él, en las disposiciones de nuestra ley Hipotecaria respecto a los documentos privados, actualmente bastantes para la aplicación del art. 20 si se liquidaron con anterioridad a 1 de Enero de 1922; lo establecido acerca de los documentos antiguos, y que el vigente art. 119 del Reglamento autoriza la admisión de simples instancias con objeto de completar o suplir deficiencias de algún título inscribible.

Para no dar lugar a la mencionada duplicidad antójase razonable que de las fincas arrendadas se lleve un historial sencillí-

simo y breve, y mejor que nada diputo atinado el envío a Hacienda del contrato registrado, en sustitución de la hoja, para que a su pie se estampara el importe de la contribución, si fuere procedente, y después se devolviera al Registrador para su entrega al interesado, a quien de tal suerte se le notificaba la imposición de la cuota y conocía si debía consentirla o formular reclamación, toda vez que parece demasiado fuerte ese trágala de conformidad que por anticipado se exige ahora.

¿Y qué hacer si el presentante, ya extendido el talón, recibo y hoja no se presta a firmar la declaración de conformidad a los efectos fiscales? ¿Cómo se interpreta el silencio del Reglamento, que no prevé este caso y el anteriormente expuesto?

Urge armonizar el derecho del arrendador que pretende disponer de un título admisible en los Tribunales y oficinas con el hecho de temer le impongan en Hacienda mayor contribución de la debida, y que no quiere privarse a ciegas, a suerte y ventura, de recurrir en justicia contra lo que le perjudique.

Claro es, que al buen criterio del Registrador queda la decisión de las dificultades, pero eso es exponerse a que no haya uniformidad en la marcha del Registro, y de ahí la necesidad de dictar reglas para imponerla contundente y diáfana, quitando fundamento a la queja y motivo al reproche al ceñirse el funcionario al estricto cumplimiento de sus deberes y ajustarse a las normas trazadas.

Con las modificaciones que se me ocurren el libro de presentación se reduciría a un talonario en donde firmase el presentante, y en cambio, el de Registro tendría más amplitud, amoldados a las enseñanzas de la experiencia y a las circunstancias que fuerza a conocer la práctica, por no ser posible abarcar antes de la implantación de una nueva institución los múltiples aspectos y modalidades ofrecidas por el convenio de las partes, hijas muchas veces de las costumbres, diferentes en cada región, y producto otras, de agudos ingenios, de sucesos inesperados e imprevistos o del deseo de burlar al Fisco, que de todo suele haber.

A mayor amplitud en el libro Registro corresponde mayor cantidad de trabajo, y para remunerarlo no ideo cosa más racional y equitativa que la variación de la escala en sentido progresivo, aunque módico, como es natural, ya que a la lógica repugna pa-

gue lo mismo el que garantiza un millón de pesetas, que el que asegura cien.

Creo he tocado los puntos más esenciales, y de desear es que el excelentísimo señor Ministro, convencido de que el Cuerpo de Registradores está muy dignamente representado por su Junta, la llame y le encargue la redacción de un informe comprensivo de las reformas y ampliaciones que es acertado introducir en el Reglamento del Registro de Arrendamientos.

RAMIRO GOYANES.

Registrador de la Propiedad.

Yecla, Febrero de 1927.

Clases Pasivas del Estado

El Real decreto-ley de 22 de Octubre de 1926 (*Gaceta* del 28 del mismo mes), ha aprobado el Estatuto de las Clases Pasivas del Estado ; siendo sus disposiciones de suma importancia para todos los funcionarios del Estado, creemos conveniente dar un amplio extracto—literal en su mayor parte—de los proyectos referentes a los funcionarios civiles (el Estatuto alcanza también a los militares).

El Real decreto-ley de aprobación previene que el Estatuto entra en vigor en 1 de Enero de 1927 y sólo puede ser modificado por disposiciones de carácter legislativo, debiendo hacerse en cada una de éstas expresa referencia al artículo modificado, cuya nueva redacción se consignará, y, cuando el número de estas alteraciones lo aconseje, el Ministro de Hacienda deberá publicar un nuevo texto refundido comprendiéndolas todas ; en el plazo de seis meses se procederá por dicho Ministerio (en unión de los de Guerra y Marina), a publicar el Reglamento ; quedan derogados todos los preceptos generales o especiales de Clases Pasivas anteriores al Estatuto, salvo cuando éste dispone otra cosa.

ESTATUTO.

Se compone de un título preliminar y otros tres, divididos en diversos capítulos.

TÍTULO PRELIMINAR.—(Artículos 1.º al 4.º).—*Los derechos de los empleados públicos y de sus familiares ingresados en el servicio del Estado antes de 1 de Enero de 1919 (fecha fijada en armonía con lo prevenido en el Real decreto de 23 de Enero de 1924) y que no se hallen en servicio activo en 1 de Enero de 1927 ni vuelvan al servicio con posterioridad a este día se rigen por los preceptos anteriores al Estatuto (que no es del caso exponer aquí) ; y, salvo lo dispuesto en*

las disposiciones transitorias, los *derechos de los funcionarios ingresados antes de 1 de Enero de 1919 y que estén en activo* o vuelvan al servicio después de 1 de Enero de 1927 se rigen por los títulos 1.º y 3.º del Estatuto; los de los que ingresen después de 1 de Enero de 1927 se rigen en absoluto por los títulos 2.º y 3.º del mismo.

Se entiende por servicio activo del Estado el prestado *efectivamente* en destino dotado con sueldo detallado en los Presupuestos generales con cargo al personal; y por ingreso en el servicio del Estado para los empleados de orden civil, la posesión en el primer destino, o la fecha en que se les declare con derecho a plaza o cargo, en virtud de ejercicios de oposición, concurso o examen.

Para comprender el fundamento de la distinción aludida y de las fechas fijadas, es de advertir que, conforme a la ley de Autorizaciones de 2 de Marzo de 1917 y Estatuto de los funcionarios de 23 de Julio de 1918, carecían de derechos pasivos los ingresados después de 4 de Marzo de 1917, fecha sustituida por la de 1 de Enero de 1919, conforme al Real decreto de 23 de Enero de 1924.

TÍTULO I. *Derechos pasivos de los funcionarios activos ingresados antes de 1 de Enero de 1919 y en servicio en 1 de Enero de 1927, o que vuelvan a él después. Jubilaciones.* (Artículo 5.º).— «Se consideran servicios abonables *para la jubilación* de empleados civiles: 1.º Los prestados efectivamente día por día en cualquiera de las carreras civiles del Estado en destino con sueldo detallado en los Presupuestos generales del Estado con cargo al personal y después de cumplidos dieciséis años. 2.º Ocho años por abono de carrera a los empleados para cuya toma de posesión se haya exigido título de Facultad, Escuela especial o enseñanza superior—cinco para los veterinarios—, con tal de que hayan desempeñado durante diez al menos el destino que dé derecho al abono o hayan servido el mismo plazo en su cuerpo o carrera. 3.º El tiempo de excedencia forzosa por reforma de plantilla o por elección para cargo parlamentario—exceptuando de este derecho a los senadores por derecho propio y a los vitalicios—. 4.º Otro tanto del tiempo efectivamente servido en Guinea hasta seis años, descontando licencias, comisiones o agregaciones. 6.º El tiempo durante el que el funcionario hubiere cobrado todo el sueldo total en traslados, plazos posesorios y licencias.»

Artículos 6.º y 7.º, en relación al 49 y al 5.º; Son requisitos

indispensables para que los empleados civiles tengan derecho a cobrar como jubilados : 1.º Haber pasado a esa situación por una de estas tres causas : haber cumplido la edad reglamentaria en cada carrera, debiendo, según el Estatuto, ser el mínimo sesenta y cinco años—por Real decreto-ley de 22 de Junio de 1926 se ha determinado sea de dos años más de los que fijen las disposiciones vigentes en cada carrera—; imposibilidad permanente para el desempeño de las funciones propias del cargo, y haber prestado al Estado cuarenta años de servicios efectivos, abonables día por día. 2.º Que se cuenten veinte, por lo menos, abonables con arreglo al artículo 5.º, y 3.º Que se haya consolidado un sueldo regulador conforme a los artículos 18 y 19 del Estatuto. Las pensiones para empleados civiles son : 40 céntimos del regulador a los que tengan veinte años de servicios abonables, 60 a los que tengan veinticinco y ochenta a los que hayan completado treinta y cinco. Ninguna pensión de jubilación puede exceder de 15.000 pesetas.

Pensiones a favor de las familias. (Artículo 15).—«Los empleados civiles que hayan prestado diez años de servicios *efectivos* conforme al número 1.º del artículo 5.º (o sea que para estos efectos no se computan *los abonables* de carreras, licencias, etc., comprendidos en los números 2.º al 5.º de aquél) y hayan consolidado un sueldo regulador conforme a los artículos 18 y 19, causarán en favor de sus familias la pensión vitalicia de 0,25 del regulador, sin que el total de la misma pueda exceder de 5.000 pesetas anuales ; si el regulador es inferior a 4.000 pesetas, la pensión es un tercio, sin que pueda exceder de 1.000 pesetas anuales. Si el empleado no tiene diez años de servicios efectivos, y por ello no dejare derecho o pensión al fallecer, causará la de la legislación anterior al Estatuto, aplicándosele la del Montepío a que estuviera incorporado. (Precepto del que se deduce que si no estaba el empleo incorporado a Montepío antes del Estatuto, y a tenor de éste no tuviera el empleado derecho a causar pensión, la familia carecerá de ella en absoluto.) Las familias pueden optar por las pensiones de la legislación anterior o por las del Estatuto, pero si eligen éstas no se computan para formar el regulador más que los sueldos anteriores al 1 de Enero de 1930.

Sueldo regulador (Artículos 18 y 19).—Servirá de sueldo regulador de las pensiones de jubilación, orfandad, viudedad y a favor

de las madres viudas el mayor disfrutadô durante *dos años*, por lo menos, si figura detallado en los Presupuestos generales del Estado. En ningún caso formarán parte del sueldo personal que haya de servir de regulador las dietas, indemnizaciones, asistencias, viáticos o asignaciones por representación, residencia, premios o gratificaciones y cualesquiera otros emolumentos de naturaleza análoga, aunque aparezcan englobados en una misma partida en los Presupuestos generales del Estado, excepto aquellas que por declaración expresa legal deban considerarse como aumento efectivo del sueldo para efectos pasivos, declaración que en lo sucesivo sólo puede hacerse mediante una ley; si la remuneración es un sueldo inicial incrementado por sucesivos aumentos periódicos, estos aumentos se tendrán en cuenta para la determinación del regulador. El plazo *de dos años* ha de cumplirse día por día efectivamente, y podrá completarse añadiendo al tiempo en que se disfrutó el sueldo mayor el en que se percibió el que le siga en cuantía, sirviendo de regulador el menor de los que se hayan computado para completar el plazo. En caso de jubilación forzosa sirve de regulador el que esté disfrutando el empleado al ser jubilado, cualquiera que sea el tiempo que en él lleve, a menos que le corresponda otro mayor según las reglas expuestas.

Mesadas de supervivencia (Artículo 20).—Los empleados que fallecen en activo, como jubilados o como excedentes forzosos, sin causar derecho a pensión, transmiten a sus viudas, huérfanos, y a falta de éstos a sus madres viudas y pobres, según el capítulo IX del título 3.º de este Estatuto el derecho a percibir de una vez y en concepto de pagas de tocas *dos mesadas* de supervivencia, cualquiera que sea el tiempo servido, y *media mesada más por cada año* de servicio que cuenten sobre el primero, *no pudiendo* concederse más *de cinco mesadas*.

TÍTULO II. *Derechos de los funcionarios públicos civiles ingresados al servicio del Estado desde 1.º de Enero de 1919* (Artículos 21 al 48).—Los derechos de estos son de dos clases: *mínimos* y *máximos*. Son *derechos mínimos* los que el Estado establece para todos sus empleados civiles ingresados desde dicha fecha o en lo sucesivo, en cumplimiento del deber tutelar que le incumbe; *son máximos* los que aquel garantiza mediante el pago por estos de un canon sobre el sueldo que perciben del Estado.

Servicios abonables para jubilaciones.—Para estos empleados lo son los mismos que señalan los números 1.º, 3.º, 4.º y 5.º del artículo 5.º, citado ya, con los que coinciden los 1.º al 4.º inclusive del 21; según párrafo quinto del número 1.º de éste, es de abono, en concepto de carrera, el número de años en que estén divididos los estudios de la facultad de que se trate, según el plan vigente, al tomar posesión, no computando el Bachillerato, sin que en ningún caso pueda exceder de seis y siempre que el título esté expedido por Facultad o Escuela especial y se requiera su posesión como condición inexcusable para el ejercicio del cargo, con tal de que se haya desempeñado diez años al menos el destino que dé derecho al abono o haber servido el mismo tiempo en el Cuerpo de que se trate, descontándose, en todo caso, el que hubieran estado empleados, con servicios abonables durante la carrera; los servicios de excedencia forzosa, Golfo de Guinea y traslados, licencias y plazos posesorios, sólo se abonarán cuando el empleado tenga veinte años de servicios efectivos, día por día.

En cuanto a las pensiones para las familias, son servicios abonables (artículo 24) los prestados efectivamente día por día en cualquier carrera civil del Estado en destino dotado con sueldo que figure en los Presupuestos generales del Estado con cargo al Personal y cumplidos dieciséis años. *Y el sueldo regulador* (artículo 25) de las pensiones de *jubilación*, viudedad, orfandad y de las en favor de madres viudas pobres será el sueldo medio anual disfrutado por los empleados en los tres últimos años anteriores a su cese definitivo en el servicio activo; para completar dicho tiempo se computará únicamente el servido efectivamente, conforme a los artículos 24 y 25, sin que sea requisito la continuidad del servicio (artículo 26); no se computan las dietas, gratificaciones, etc., y si el sueldo está incrementado por aumentos sucesivos, se tendrán en cuenta éstos (artículos 27 y 28, lo mismo que en el artículo 18, párrafos segundo y cuarto, ya extractados); el cociente de la división por tres de la suma de los sueldos disfrutados con los requisitos de los artículos 25 a 28 citados, es el sueldo regulador.

Pensiones mínimas de jubilación.—Para los empleados posteriores a 1 de Enero de 1919, a que este título se refiere, son 0,20 del regulador, si tienen veinte años de servicios abonables; 0,25 para los que tengan veinticinco años abonables; 0,30 para los que ten-

gan treinta años abonables ; 0,35 para los que tengan cuarenta años de servicios abonables ; ninguna pensión mínima puede exceder de 8.000 pesetas. *Son requisitos indispensables para estas pensiones* los de que, además de haber pasado a esta situación por una de las causas señaladas en el artículo 49 del Estatuto, o sea edad, imposibilidad permanente para el desempeño del cargo o tener cuarenta años de servicios efectivos y abonables día por día, hayan prestado veinte de servicios abonables, conforme al artículo 22 y adquirido un regulador conforme a los 25 al 29, ya extractados. (Artículos 30 y 31.)

Pensiones mínimas en favor de las familias.—Estas pensiones requieren que el empleado cuente diez años, al menos, de servicios abonables, y más de tres al Estado, en destino que reúna las condiciones de los artículos 25 al 29, ya citados, para que puedan servir de regulador. Las pensiones se causan a favor de la viuda o huérfanos ; a falta de ellos, en favor de sus madres, si son viudas y pobres, el día de morir el causante, y a favor del padre o madre de los causantes, en las condiciones que señalan los artículos 65 al 71, por muerte debida a accidentes extraordinarios. Las pensiones *son temporales y vitalicias*. La cuantía de las primeras, nunca superior a 3.000 pesetas, consiste en el 0,15 del sueldo regulador adquirido conforme a los artículos 25 al 29, para las familias cuyo jefe tenga diez años de servicios como mínimo, sin completar veinte; pensión que se empieza a devengar desde el día siguiente del fallecimiento del causante y dura un plazo igual al servido por éste. Es condición indispensable de estas pensiones temporales que el causante, al fallecer, esté disfrutando sueldo o haber del Estado, o que entre el cese de los últimos servicios abonables y el fallecimiento no transcurra mayor número de años que el que proceda reconocerle como pensión, quedando exceptuado de esta condición el jubilado forzoso por edad que no disfrute haber pasivo por no contar veinte años abonables.

Las pensiones vitalicias corresponden a las familias cuyo causante haya prestado veinte años de servicios efectivos al Estado y consolidado un sueldo regulador, a tenor de los artículos 25 al 29 ; la cuantía consiste en 0,15 del regulador, sin que nunca excedan de 3.000 pesetas anuales. Los empleados comprendidos en este capítulo que fallecen en activo, jubilados o excedentes forzosos sin causar

pensión temporal o vitalicia, transmiten a sus viudas, huérfanos, y a falta de ellos, a las madres viudas pobres, comprendidas en los artículos 82 y siguientes, el derecho a dos mesadas de supervivencia o pagas de togas, cualquiera que sea el tiempo servido, en la cuantía que corresponda al sueldo del causante, y media mesada más por cada año de servicios abonables que sobre el primero hubieren completado, sin que en ningún caso puedan concederse más de cinco mesadas. (Artículos 34 a 40.)

Pensiones máximas de jubilación.—Las pensiones de jubilación, viudedad, orfandad y de madres viudas pobres pueden mejorarse a voluntad de los causantes, si así lo solicitan al posesionarse de su primer destino y se comprometen a pagar una cuota mensual del 5 por 100 del sueldo, entendiéndose por tal la cantidad íntegra asignada, siempre que lo perciba de un modo efectivo.

Para determinar estas cuotas suplementarias se observarán las siguientes reglas:

1.^a Los Ingenieros directores y personal facultativo de las Juntas de obras de Puertos, Pantanos y Canales, los empleados de los distintos cuerpos y carreras del Estado que estén en la Administración del Canal de Isabel II, Minas de Almadén y Arrayanes, Consejo Superior de Ferrocarriles, Circuito de firmes especiales y en la Escuela de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, con arreglo al sueldo en su cuerpo o carrera.

2.^a Los secretarios de las Juntas de Puertos, el 75 por 100 del sueldo.

3.^a *Los Registradores de la Propiedad, por los sueldos de la carrera judicial a que estén asimilados.*—Los emolumentos que forman parte del sueldo regulador se tendrán en cuenta para fijar la base suplementaria. Estas cuotas suplementarias se descuentan de su sueldo a los funcionarios e ingresan en el Tesoro «para mejorar las pensiones» mínimas. Los empleados ya al servicio del Estado que deseen las pensiones máximas debían manifestarlo antes de 1.º de Enero de 1927, plazo que por disposición posterior ha sido prorrogado durante dicho mes.

Si alguno desiste de la mejora, dejará de pagar las pensiones correspondientes; pero queda a beneficio del Tesoro lo pagado, así como si fallece sin viuda, huérfanos o madre viuda pobre.

Las pensiones máximas de jubilación son (para los que reúnan

las condiciones de los artículos 22, 23 y 29 ya dichos) 40 céntimos del regulador para los que tengan veinte de servicios abonables ; 50 céntimos para los que tengan veinticinco ; 60 céntimos para los de treinta ; y 80 céntimos para los de treinta y cinco, sin que nunca excedan de 15.000 pesetas ni del 80 por 100 del regulador. (Artículos 41 al 46.)

Pensiones máximas a favor de las familias.—Las viudas, huérfanos o, en su caso, madre viudas pobres de los empleados civiles ingresados de 1.º de Enero de 1919 y que reúnan las condiciones de los artículos 24 al 25 y 29, tienen derecho, si los causantes completaron diez años de servicios abonables, a pensión de 25 céntimos del regulador, sin que esta pensión pueda exceder de 5.000 pesetas anuales ; y si el empleado, en activo, jubilado o excedente forzoso, fallece sin dejar derecho a pensión, su viuda, huérfanos o madre viuda pobre, en su caso, percibirá, como pagas de toca, dos mesadas de supervivencia, en la cuantía que corresponda al causante a su fallecimiento, y media por cada año de servicio, teniendo derecho a que se devuelvan al beneficiario las cuotas satisfechas por el causante, sin que la suma de éstas y de las mesadas puedan exceder de veinticuatro mesadas.

(*Continuará.*)

Madrid, 15 de Marzo de 1927.

Miscelánea Jurídica

Los delitos de chantage contra los Registradores de la Propiedad y contra los funcionarios públicos ⁽¹⁾

«Por último, introduce el proyecto en el campo de las infracciones penales, claramente definidas, las figuras del delito de chantage, que el Gobierno ha creído deber no consentir permanezcan más tiempo sin sanción adecuada.»

Así reza el preámbulo del importantísimo Decreto-ley inserto en la *Gaceta* del 24 de Febrero del pasado año, refrendado con gran acierto y oportunidad por el señor ministro de Gracia y Justicia. Con gran acierto porque, como ya atinadamente se razona en la exposición de motivos, el chantage encierra «hechos punibles de naturaleza compleja, merced a la cual escapan con relativa facilidad a la acción de los Tribunales» los malhechores. Y con gran oportunidad, porque son delitos que «se extienden cada día más por las condiciones de la vida moderna y cuyo desarrollo es de necesidad imperiosa atajar».

Y así es, en efecto, pues en la vorágine de la vida van sucumbiendo los viejos ídolos y los antiguos ideales ante las nuevas creaciones del modernismo imperante y arrollador; es la eterna ley de la renovación y del progreso, por la que se inventa y descubre

(1) Con el presente artículo interrumpo la serie de los que empecé a publicar en esta Revista sobre «Catastro parcelario y Registro de la Propiedad». En el Suplemento número 41, de 14 de Enero, se llama la atención sobre el divorcio entre el Catastro y el Registro, y aunque ya son numerosos los artículos razonados y fundamentados que hemos escrito demostrando hasta la saciedad que para la identificación física de las fincas y consiguiente percuación tributaria (por rústica y urbana) *se puede idear algo más sencillo y menos costoso que el Catastro*; y aunque es evidente que éste no puede ni debe ser nunca *jurídico*, porque para eso ya tenemos desde el año 1863 el Registro de la Propiedad, habremos de insistir en próximos artículos.

el vapor, la electricidad, la fonografía, la telefonía, la telegrafía, la autolocomoción, la radiodifusión, etc.

Es el triunfo del espíritu sobre la materia y el refinamiento de la Humanidad. Pero la Humanidad se estimula y perfecciona en el camino del bien, y con sus inventos llega hasta los umbrales de la gloria, mas también se refina en el camino del mal y llega y traspasa los linderos del delito. Por ello, los tiempos novísimos sustituyen el tipo del clásico y vulgar delincuente nato de Lombroso por el complicado *chantagista* o *estafador*. Son las formas modernas de la criminalidad que no pueden sustraerse a la mencionada ley del progreso y que obligan a los gobernantes, por un elemental instinto de conservación y hasta de prestigio en el concierto europeo, a promover la reforma progresiva de las leyes penales (1).

Escuetamente puede definirse el chantagista como «el pistolero moral». Es decir, un pistolero que se diferencia del vulgar en que es mucho más refinado, más astuto, y, por tanto, más peligroso, pues así como éste atenta contra la vida, aquél atenta contra el honor, empleando el arma de la coacción y buscando la impunidad. Ante la escuela clásica que gradúa con acierto la gravedad del delito por la intención del agente, delinque tanto o más, y es, desde luego, más peligroso el moderno chantagista que el vulgar pistolero.

Su diagnóstico y su tratamiento lo formula con precisión el artículo 5.º del citado Decreto, especialmente en sus números 2.º y 3.º, que tienen una trascendental importancia para los funcionarios públicos y en especial para los Registradores de la Propiedad, que por nuestra enojosa misión como liquidadores de Derechos reales y por la rigurosa legislación a que estamos sometidos en materia de ausencias, licencias, etc., ofrecemos un blanco formidable para los profesionales del chantage, ya que éstos pueden esgrimir el arma innoble de la denuncia por fútiles y muchas veces falsos motivos, tratando de cohibirnos en el desempeño de nuestras

(1) Esta reforma venía ya proclamándose desde la cátedra, el libro y las revistas profesionales, por los grandes maestros del Derecho penal Dorado Montero, Saldaña, Jiménez Asúa, Gascón y Marín, Quirós, Castejón y Ubierna (conferencias en la Academia de Jurisprudencia). El Decreto recoge estas enseñanzas de la ciencia, contrastadas con la experiencia, supliendo manifiestas lagunas de nuestro anticuado Código Penal, cuya total reforma se impone cada día más.

funciones como liquidadores de Derechos reales o como Registradores de la Propiedad.

Por ello me ha parecido oportuno encabezar este pequeño artículo como lo he hecho, si bien reconociendo que tales atentados se perpetran aparentemente contra las instituciones hipotecarias, es decir, contra el Registro de la Propiedad, pero realmente el dardo se dirige contra el Registrador o funcionario, que es la figura tangible en la que encarna la institución.

Caso típico de tales atentados nos le ha presentado la Prensa diaria en el pasado mes de Diciembre, lanzando a los cuatro vientos, con gran ligereza, un comunicado inspirado con bajeza de espíritu y en el que con manifiesta mala fe se decía que un periodista había presentado una grave denuncia por infracciones legales que había notado en cierto Registro de la Propiedad. Lo cual, prescindiendo de bastantes inexactitudes, no era sino la consunción de una amenaza e intimidación, lanzada contra el funcionario por haber exigido requisitos reglamentarios para liquidar el impuesto de Derechos reales en unos documentos privados (1).

(1) Este caso, que no es el primero ni será el último, pues le vemos palpitante en el fondo de la mayoría de las denuncias que por ausencias o fútiles y muchas veces falsos motivos se formulan contra dignos Registradores de la Propiedad, confirma el penoso calvario que atravesamos, en el que no suele faltar hasta la amenaza del atentado personal.

Y es que la liquidación y recaudación del impuesto de Derechos reales resulta odiosa para el contribuyente, y hoy más con las nuevas tarifas, siempre *in crescendo*.

Con tan ingrata y penosa y poco remuneradora actuación llevamos más de medio siglo, ingresando por oposición y estudiando constantemente las reformas legislativas en tan molesta materia, cuando nos vemos sorprendidos por el Decreto del pasado año, que, prescindiendo de los legítimos derechos adquiridos, encarga de la liquidación del referido impuesto a los Abogados del Estado en las siete nuevas Subdelegaciones de Hacienda que se crean por vía de ensayo. Ello parece en principio una especie de expropiación forzosa por causa de utilidad pública, pero sin previa indemnización a los Registradores-liquidadores.

Ignoramos la suerte que correrá el recurso contencioso-administrativo interpuesto por éstos. Ignoramos el resultado práctico para el Tesoro de esta reforma del Sr. Calvo Sotelo. Pero prescindiendo de la forma de implantación, en el fondo creo firmemente que los Registradores de la Propiedad tendríamos menos molestias, trabajos y contrariedades, y hasta más categoría, el día que seamos sólo Registradores. La recaudación de Derechos rea-

No se discute, pues, ni siquiera se plantea el incuestionable derecho que la ley concede a los ciudadanos para interponer los recursos pertinentes contra los funcionarios públicos.

Lo que se plantea y se discute, es si cualquiera puede lanzar a la publicidad en complicidad con ciertos elementos o corresponsales, noticias tendenciosas, que en abstracto atacan a una institución, y en concreto ponen en interdicto la honorabilidad de los que la regentaron o regentan.

Lo que se plantea y discute, es si por mero espíritu vengativo o amenazador se pueden formular, y sobre todo admitir, denuncias fantásticas y calumniosas y bulos periodísticos, tratando de imponerse *por esa especie de terror* que caracteriza al chantagista o pistolero de guardarropía.

Y esto es lo que realmente nos parece punible, y lo que entendemos encaja y debe encajar en el espíritu y en la letra del Código Penal y del aludido Decreto-ley, pues otra cosa sería dejar en un estado de indefensión ante las injurias, las calumnias, las amenazas y el chantage, a los funcionarios públicos que encarnamos y representamos las instituciones jurídico-hipotecarias (1).

Siendo el referido Decreto, de reciente promulgación, la Jurisprudencia, esa poderosa fuente del Derecho, no ha podido pronunciar la última palabra sobre el particular; pero los ciudadanos, y en especial los juristas, debemos esperar con interés los próximos desdoblamientos y aplicaciones de tan interesante materia por el Poder judicial, a los casos concretos y determinados que se planteen.

les, inspección del Timbre y Registro fiscal de arrendamientos, con su mezuquino Arancel, debe pasar a Contribuciones y Hacienda. Nosotros pertenecemos en línea recta a Gracia y Justicia. Dividiendo o creando más Registros de primera, y modificando ligeramente la demarcación en los de tercera y cuarta, podemos y debemos renunciar nuestros derechos como liquidadores.

(1) El referido artículo 5.º dice: «Serán castigados como reos de delito de chantage... 2.º Los que con ánimo de lucro u otro provecho, bajo la amenaza directa o encubierta de una campaña de difamación o realizando ésta... o (número 3) bajo la amenaza directa o encubierta de denunciar a determinada persona..., por la comisión de un delito o falta, sea de carácter penal, fiscal o administrativo, y real o fingido .., exijan la entrega de cantidad o *traten de obligar al amenazado, contra su voluntad, a contraer alguna obligación, a realizar algún acto determinado o a dejar de realizarlo.*»

Pero prescindiendo de la actuación del Poder judicial sobre tan interesante materia, modestamente me permito desde estas columnas llamar la atención de los Poderes públicos sobre el particular, acerca de la conveniencia, más bien que conveniencia, *verdadera necesidad sentida* de adoptar medidas de orden gubernativo o administrativo, para atajar tales desafueros desde su perpetración, aplicando en el Derecho público la teoría de la *Higiene jurídica* que menciona Rudolf Ihering en el Derecho privado; es decir, la doctrina de la *prevención* de los actos criminosos o delictivos, de la que tanto nos vienen hablando los tratadistas de Derecho penal.

En este orden de consideraciones parece *hasta de sentido común* adoptar las siguientes o análogas *Medidas elementales en interés de las instituciones y de los funcionarios públicos*.

Primera. Que en todos los expedientes administrativos que se tramiten por denuncias que formulen los particulares, se impongan las costas y una multa a los denunciantes, siempre que se demuestre la mala fe de los mismos y la falsedad de las imputaciones alegadas contra el funcionario.

Segunda. Desestimar, *a priori*, las denuncias que suscriban los que tengan antecedentes penales con imposición de la referida multa, y a menos que la referida firma vaya avalada por otra u otras de prestigio.

Tercera. Limitar el derecho de los denunciantes a casos y causas *concretas y determinadas* que directamente les afecten y que habrán de precisar en la denuncia para que pueda ser admitida e incoado el oportuno expediente contra el funcionario.

Cuarta. Reglamentar, y mejor prohibir en absoluto, la inserción en los diarios de noticias tendenciosas y de mala fe que manifiestamente ataquen a las instituciones, a los funcionarios o a los particulares, con imposición de severas multas a los autores y subsidiariamente a los directores (1).

(1) Leo en *Heraldo de Madrid*, día 21 de Enero, que «el Presidente del Directorio ha repetido su propósito, ya manifestado, de que la Prensa esté representada en la futura Asamblea Nacional, pues aspira a que uno de los primeros proyectos que estudie ésta sea el relativo a un nuevo régimen de publicidad, *limitada en todos los aspectos, desde el económico al ético.*»

Si esto se hace, nos parecerá más admirable que todas las reformas tri-

Solamente con estas o parecidas medidas puede el Estado mantener el prestigio de las instituciones públicas, de los funcionarios públicos y de la mutua estimación y consideración social que parece cosa primordial en los países cultos y civilizados, pues ya que el cumplimiento del deber no tiene en las clases civiles más recompensa que la íntima satisfacción, el Estado intervencionista debe velar para no forzar al funcionario ni al heroísmo, que debe ser espontáneo, ni a la claudicación ante las intimidaciones, porque esto es siempre cobardía.

La materia me invita a tratar (por estar íntimamente ligado con lo expuesto) de indispensables reformas orgánicas en materia de licencias por asuntos urgentes, que afecten a los funcionarios, horas de trabajo en las oficinas, especiales de audiencia con el público, sustituciones, jubilaciones, protección a huérfanos de registradores, notarios y abogados del Estado, etc.

Pero todo ello es importante, y merece ser tratado ampliamente en sucesivos artículos.

JOSÉ M. DEL RÍO Y PÉREZ.
Abogado y Registrador de la Propiedad.

Sanlúcar de Barrameda, Enero de 1927.

DISCREPANCIAS

Se ha puesto en boga, desde hace algunos años, tachar de anticuado todo nuestro derecho escrito que no es de formación reciente, y hasta se produce la paradoja de que para demostrarlo se citan disposiciones de los *modernísimos* Códigos, el Fuero Juzgo y las Partidas.

También se acude casi siempre al ejemplo de la legislación

butarias, pues de la misma manera que «no sólo de pan vive el hombre», tampoco «no sólo de impuestos deben vivir las naciones».

Esta reforma ética se impone, como advierte con tino el marqués de Estella. La ley de policía de imprenta, anticuada, como el Código Penal, no sirven hoy, y la dignidad de los funcionarios públicos y de los ciudadanos en general no puede ni debe estar a la merced de los pistoleros de Gutenberg.

extranjera, sin hacer previamente el examen comparativo de su mayor o menor mérito filosófico, ni tampoco de las posibilidades de su aclimatación, esto es, de su conformidad o disconformidad con nuestras costumbres y nuestras tradiciones. El afán de investigaciones y estudios jurídicos, tan plausible y beneficioso en los jurisconsultos eminentes, ha traído consigo el inconveniente de una invasión de *medias cucharas* de la toga, que atacados de *gregarismo*, se sienten arrastrados por la corriente del tema en tratamiento en aquella actualidad, que unas veces es el Código Mercantil, otras el Hipotecario y otras el Penal. A pocos se les ocurre criticar el Civil en su defectuoso conjunto, ni mucho menos los administrativos; cuando tan abundante motivo dan de censura y de lamentos algunos de ellos, como, por ejemplo, los estatutos relativos a los impuestos públicos, y sobre todo el draconiano reglamento para la recaudación.

Es asimismo de notar el viciado ambiente de sentimentalismo social, que lleva a muchos escritores a extremos tales de inconsciente parcialidad que les hacen convertir, por ignorancia de esenciales aspectos de la materia que tratan, a los supuestos opresores, en víctimas oprimidas. Tal sucede en el problema de la tierra en relación con los jornales.

Pero no es de esto de lo que me propongo hablar ahora, sino de la tan cacareada reforma del Código Penal, al que son en número excesivo los que se creen autorizados a lanzarle su particular anatema. La mayor parte de los que lo hacen no saben cuáles sean sus pecados, y entre los que presumen saberlo, seguramente que no puede haber paridad de pareceres, por falta de un criterio superior e indiscutido que sirva de guía a la común opinión. El Código Penal de 1848, con su reforma del 50, fué una obra, aunque no perfecta, sí magistral, bastante a hacer perdurable la alta reputación del gran jurisconsulto don Joaquín Francisco Pacheco, y no es justo el desdén con que ahora tan a la ligera se la trata, ni tampoco que un profesor actual no haya encontrado en ella motivo para otro elogio que conceder que está elegantemente escrita. Si los atacados de modernismo y de extranjerismo tuvieran más cautela, podrían ver que en algún Código extranjero reciente (el alemán, si no me engaño) se adoptan principios básicos del nuestro de 1850.

No quiero decir, sin embargo, que el de 1870, ni aun con sus posteriores retoques, sea intangible; en varios puntos necesita verdaderamente ser corregido, o ampliado; pero se ha de poner en ello mucho tiento, y sobre todo conservar la armonía de su sistema. En contra de esto, y de nuestra moral social, va una iniciativa de los expatriados americanos, de la que se ha hecho patrocinador algún cotidiano, y que, según él, va a ser recogida por la Comisión de reforma: se refiere a la prescripción del delito y de la pena, y como existen poderosas razones para combatirla, juzgo que no sería prudente callarlas. En previsión de que otro no lo haga, me aventuro yo a exponerlas.

El principal argumento que alegan, se dirige contra la distinción entre *presentes* y *ausentes*, y sobre el momento inicial de la prescripción. Se citan varias legislaciones exóticas en que aquella distinción no se establece, y a mi ver, lo procedente, más bien que pedir que las imitemos, es mirar si no está la propia más en lo cierto que ellas.

Lo de la ausencia no es una condición negativa expresa, sino implícita en la positiva de que el delincuente haya permanecido constantemente en territorio español. A mi parecer, es muy racional y justa, y conforme con la moral política y con el sentimiento universal humano. El Estado tiene múltiples medios, incluso el de la ayuda ciudadana, de perseguir a los delincuentes, que a sí mismos se traicionan inconscientemente las más de las veces; y el criminal que permanece bajo el radio de la acción persecutoria, ha de tomar tales precauciones y ha de sufrir tales inquietudes y zozobras, que bien pueden considerarse como un autocastigo de su conciencia. Si logra escapar de cuantos lazos la Policía le tiende, no hay que cargárselo en cuenta, sino atribuirlo a la mala organización de ese servicio, o a su falta de celo. La justicia del Estado se coloca entonces en la misma situación del propietario que tiene en abandono su finca, y da lugar; si no es que consiente, a que otro se adueñe de ella. Justo es, pues, que tal lucha entre la Policía y el delincuente, tenga su fin, y por consiguiente, que se produzca la prescripción.

Pero si el malhechor se sustrajo por la fuga a país extraño, a la acción vindicativa de los Tribunales del suyo, si la Policía no ha podido encontrar, o ha perdido su rastro, ya la compa-

ración con el propietario negligente o abandonador no cabe, porque la acción de la Policía carece de sujeto sobre quién ejercerse. Es como si el predio abandonado permaneciese vacuo, sin que nadie hiciere nunca acto de posesión en él, y el dueño lo encontrare igual que lo dejó, al querer recuperarlo. Sólo desde aquel nuevo momento puede comenzar a contarse el plazo de la prescripción. Lo más que cabe conceder (y sería justo), es abonarle al perseguido todo el tiempo que permaneció presente desde la comisión de su delito, hasta su expatriación; pero equipararlo al que se mantuvo constantemente bajo la tupida red de los medios persecutorios de la autoridad, eso nunca.

Comoquiera que en la prescripción se ajusta el tipo a la gravedad del delito y que hay casos en que aquél es más corto que el de duración de la pena, si se contare desde la afirmación de la sentencia y no desde la notificación personal al reo, éste podría buscar en la evasión considerables ventajas, esto es: especular con la prescripción. Las penas perpetuas, por ejemplo, cumplidas, duran treinta años, y se prescriben a los veinte. Un ahorro de diez. Además, el rebelde prescrito, tendría sobre el reo indultado el privilegio de poder habitar, desde luego, en el mismo lugar que el ofendido, y digan si esto es caritativo y moral.

Respecto de la circunstancia de que la prescripción no comienza a contarse sino desde el día en que sea conocido el delito, poco hay que decir: porque es de razón natural que no cabe perdonar pecado que se ignora, ni se puede extinguir responsabilidad que no ha llegado a nacer. Sería, además, muy difícil puntualizar en crímenes añejos, el día en que se cometieron, y más que de ordinario, cuáles fueron sus circunstancias, y quién su autor.

Opino, pues, y presumo, que no he de estar solo, que si bien puede admitirse alguna rebaja en el tiempo de la prescripción, no procede suprimir ni modificar la diferencia entre la presencia del reo y su rebeldía, ni tampoco en el momento inicial extintivo de la responsabilidad.

VÍCTOR NAVARRO.

Registrador jubilado.

De nuestra redacción en Cuba

Noticias

Ya ocupa el Registro de la Propiedad del Mediodía de la Habana, para el que fué nombrado en el concurso abierto para proveerlo a la muerte del Dr. José Ramos y Perdomo, el Dr. Pedro G. de Medina e Ibáñez, que hasta ahora fué Director general de los Registros y del Notariado en la Secretaría de Justicia. El Ejecutivo Nacional le hizo justo elogio a sus servicios en ese cargo, en el Decreto por el que le admitió la renuncia del mismo, que fué publicado en la *Gaceta Oficial* de la República.

A la Dirección ha venido el muy ilustrado y competente abogado Dr. José Carlos Díaz, excedente de ése cargo, y que hasta volver a ocuparlo, estuvo en la Consultoría Legal de la secretaría de Hacienda, donde ha dejado un gran vacío, pues sus servicios allí, eran, en verdad, muy señalados.

En la Dirección de los Registros hará mucho también.

El Registro de Cárdenas, provincia de Matanzas, vacante por fallecimiento del Dr. Ernesto Castro y Lajouchere, que lo servía, ha sido ocupado por el Dr. Eugenio Sánchez de Fuentes y Peláez, que desempeñaba el de Santiago de Cuba.

Está pendiente de provisión, en concurso abierto para ello, el Registro de Santiago de Cuba. Se han presentado los doctores D. Dámaso Pasalodos y Febles, D. Enrique Alonso Pujol, D. Ricardo Rodríguez Cáceres y Martínez, D. Lorenzo A. Bertrán y Moreno, D. Francisco Matutes y Cárcases, D. Hilario González Arrieta, D. Emilio del Barrio y Julián, D. Joaquín Ramos López,

D. Julián de J. Zárraga y Collaso, D. Fernando González Veranes, D. José Carlos Díaz y D. Bernabé Cicero y Cabrera.

En la Universidad de la Habana se están efectuando actualmente oposiciones para cubrir la plaza de Profesor auxiliar de la cátedra de Legislación Hipotecaria.

Han comenzado el día 14 de Febrero, presentándose, de los cinco aspirantes, solamente dos, que son el Dr. Manuel Dorta y Duque y el Dr. Juan Francisco Solís.

El Tribunal está formado por dos Registradores, que lo son el Dr. Pedro G. de Medina e Ibáñez y el Dr. Angel Clarens; un magistrado de la Audiencia, que lo es el Dr. Manuel Martínez Escobar; un abogado, que lo es el Dr. Ricardo Sarabasa, y tres catedráticos de la Universidad, que lo son: el Dr. Fernando Sánchez de Fuentes y Peláez, el Dr. Gustavo A. Tomens y el doctor Guillermo Portela.

Los ejercicios hasta ahora celebrados han resultado brillantísimos y esforzada la lid, pues ambos contendientes tienen sólida preparación, si bien en el Dr. Dorta se advierte más aplomo, mejor decir y más didáctica. Explicó una lección, en el segundo ejercicio, por modo magistral.

Me propongo una más extensa reseña de estas oposiciones cuando hayan terminado y pueda ya dar cuenta del resultado. La cátedra es interesantísima, y por su afinidad con esta REVISTA nos despierta gran interés.

Han terminado las oposiciones que, como ya dijimos en nuestra nota anterior, venían celebrándose en la Universidad de la Habana para la provisión de la Cátedra auxiliar de Legislación Hipotecaria.

Triunfó el Dr. Manuel Dorta y Duque, del que ya adelantamos que había dado una lección magistral en el segundo ejercicio.

Fueron también muy lucidos los otros dos.

El Dr. Manuel Dorta y Duque es un joven Abogado de grandísimos méritos profesionales y personales. Muy inteligente, muy culto, muy cumplido caballero.

Tiene verdadera vocación por la materia hipotecaria, la que

ha tiempo viene explicando en su reputada Academia de Derecho, una institución privada que ha dado los mejores resultados, con un Cuerpo de competentísimos profesores, todos jóvenes entusiastas.

Lo visitamos en nombre de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO para darle el más efusivo parabién, que agradeció muchísimo, y le arrancamos la promesa de un escrito suyo para sus páginas, que ya aguardamos con ansia, pues ha de ser, verdaderamente, digno del mayor elogio. Le sugerimos la idea de reconstruir la lección que explicó en las oposiciones en el segundo ejercicio.

Muchos triunfos deseamos al joven catedrático en materia tan importante como compleja, cual es la legislación hipotecaria.

La Asociación de Registradores de la Propiedad ha tomado con empeño la celebración del cincuentenario de la ley Hipotecaria entre nosotros; y aunque para la fecha (1 de Marzo de 1930) falta aún algún tiempo, se estudian planes de fiestas, formas de concursos en que puedan presentarse, optando a premios, obras de fondo y mil cosas más, que harán muy interesante y lucido el acto de conmemorar esa fecha tan transcendental.

DR. ANDRÉS SEGURA CABRERA.

(Habana.)

Impuesto de Derechos reales

OBSERVACIONES

En el Decreto-ley sobre el impuesto de Derechos reales se refunden las disposiciones ya conocidas, con algunas alteraciones en la Tarifa, a las que, en cuanto modifican las anteriores, se les da efecto a partir de 1 de Mayo del año anterior.

Debemos hacer notar las siguientes particularidades de confección o redacción :

Los *Arrendamientos* aparecen en la *Gaceta* sin número, aunque creemos seguirán conservando el 7 que antes tenían : el epígrafe anterior, *Ensanche de vías públicas*, se sustituye con el de *Expropiación forzosa*, creemos que equivocadamente, así como equivocación debe ser el número 24 en lugar del 23 ; los *Fideicomisos*, que antes tenían el número 27, aparecen ahora sin número ; a los descendientes se les dedican los números 27 y 28, según que lo sean en primero o ulteriores grados, teniendo antes los números 28 y 28 bis ; los 29 y 30 a los ascendientes, según que lo sean legítimos o naturales y adoptivos ; los 31 y 32 a los cónyuges.

En el número 33, antes el 32, empiezan los colaterales, hasta el 37 ; extraños y en favor del alma, llevan los números 38 y 39 ; las *Hipotecas* comienzan en el número 40 ; se reúnen en el 41 los números 40 y 41 anteriores, y siguen con el 42 y 43 los antes así numerados, ampliando aquél ; bajo el único epígrafe *Informaciones*, se fusionan los dos que antes se aplicaban según se tratase de posesión o dominio ; en *Pensiones* se suprime la escala de los números del 49 al 55 antiguos, quedando ahora agrupadas en el

solo número 48, sin distinguir entre vitalicias y temporales, aplicando a las de título oneroso y por testamento que no excedan de 1.500 pesetas, en favor sólo de personas que carezcan de otros bienes, el 3 por 100, y a las de título lucrativo, sean en acto vivos o por testamento, se aplica la escala de las herencias.

En los conceptos *Permutas* y *Retroventa* se clasifican en forma muy ordenada los inmuebles y los muebles; y en Sociedades se amplía el mismo tipo anterior del 0,50 por 100 a las acciones, obligaciones y valores emitidos por Sociedades mercantiles o industriales.

Entre las disposiciones transitorias merece destacarse la tercera, en la que se manifiesta no ser de aplicación el impuesto global a las sucesiones causadas con anterioridad a 1 de Mayo de 1926, sea cualquiera la fecha de presentación a liquidar.

LUIS R. LUESO

Registrador de la Propiedad

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

Sentencia de 2 de Junio de 1925. (Gaceta de 5 de Febrero.)

DESAHUCIO DE FINCAS RÚSTICAS DE CUYO ARRIENDO NO EXISTE CONTRATO, PERO FUNDADO EN ACTUACIONES JUDICIALES EN QUE CONSTAN ALEGACIONES DE LAS PARTES O LA CONFESIÓN JUDICIAL POR LAS MISMAS PRESTADA.

En autos de juicio de desahucio de una finca rústica adquirida por los demandantes en el año 1921, mediante escritura inscrita en el Registro de la Propiedad, si bien la percepción del precio o merced, cobrado solamente, con la mitad de los frutos, hasta 1912, les pertenecía desde 1915, celebrándose actos de conciliación, sin avenencia, en 1916 y 1921, no obstante lo cual los demandados seguían cultivando las fincas; se invocaban por aquéllos varios artículos del Código civil y de la ley de Enjuiciamiento, y entre otros, el 596, número 7.º, según el cual debía considerarse como documento público y solemne el acta de requerimiento judicial que se hizo a los colonos y la diligencia de posesión también judicial llevada a cabo en favor de propietarios anteriores de la misma finca o hacienda, figurando entre los requeridos el padre de los demandados y esposo de la demandada, documento que constituía un verdadero contrato de arrendamiento, añadiendo que existía otro que lo confirmaba, que era el recibo de la contribución territorial, en la que el causante de los demandados había venido figurando siempre como arrendatario; hecho éste negado por los de-

mandados, así como la existencia de contrato alguno de arrendamiento.

La Audiencia territorial de Las Palmas, confirmando sentencia del Juzgado de primera instancia, declaró no haber lugar al desahucio intentado; y contra su fallo se interpuso por los demandantes recurso de casación por infracción de ley, que fué desestimado por las siguientes consideraciones:

Que no puede admitirse incurra la Sala sentenciadora en los errores de hecho y de derecho que se alegan en el recurso, en razón a que no tienen el carácter de documentos auténticos, aunque lo sean públicos, a los fines del número 7.º del artículo 1.692 de la ley de Enjuiciamiento civil, las actuaciones judiciales en que constan alegaciones de las partes o la confesión judicial por las mismas prestada, único documento en que se fundamenta; y

Que encaminada la demanda inicial de los autos a obtener el desahucio de varias parcelas de tierra enclavadas en la finca perteneciente a los actores, basado en haber expirado el término de un contrato de arrendamiento y falta de pago del precio en el mismo convenido, causas primera y segunda del artículo 1.569 del Código civil, necesariamente requiere, para que pueda prosperar, la existencia del contrato al efecto alegado, del que nazcan el derecho que se ejercita y las obligaciones incumplidas que se pretende hacer efectivas, porque de lo contrario la acción entablada tiene que ser en absoluto ineficaz; por lo que, habiendo el Tribunal sentenciador afirmado, al apreciar la prueba practicada, en uso de la facultad soberana, que de su conjunto no consta tuviera lugar entre los litigantes la celebración del contrato de arrendamiento en que se funda la pretensión de desahucio, ni que exista entre ellos relación jurídica alguna que sujete a los demandados con los demandantes en concepto de arrendatarios, aun suponiendo la tuviera su causante, por no ser continuadores de la relación contractual a que éste estuviera ligado, y no habiéndose impugnado eficazmente tal afirmación, es de toda evidencia que al absolver la sentencia recurrida a los dichos demandados no infringió ninguno de los preceptos legales que se citan en los demás motivos del recurso, que con el primero deben ser desestimados, toda vez que se parte, a fin de combatirla, de supuestos contrarios a los hechos que se dan por probados, lo que no es admisible en casación.

Sentencia de 12 de Junio de 1925. (Gaceta de 11 de Febrero de 1926.)

IRREVOCABILIDAD DE CAPITULACIONES MATRIMONIALES OTORGADAS EN CATALUÑA POR MARIDO Y MUJER, CON OFRECIMIENTO RECÍPROCO DE ESPONSALICIO.

Otorgada escritura de capitulaciones matrimoniales por vecinos de Gerona con motivo del enlace sacramental concertado entre ellos, se hicieron mutuamente donación esponsalicia o de sobrevivencia, llamada vulgarmente *escreix*, en la forma y cuantía que estipulaban; y, posteriormente, celebrado el matrimonio, ambos cónyuges se separaron en virtud de acuerdo mutuo, celebrando ante el Juzgado municipal acto de conciliación y otorgando después, en cumplimiento de lo acordado en éste, escritura de convenio, en la que estipularon, entre otros particulares, que renunciaban recíprocamente a aquellas donaciones esponsalicias.

Fallecida la esposa, bajo testamento, en éste instituyó herederos suyos de confianza a otras personas, pero el esposo superviviente solicitó y obtuvo del Registro de la Propiedad de Gerona la inscripción a su favor de la finca objeto de la primitiva donación hecha por la esposa en las mencionadas capitulaciones, y después desahució del inmueble a dichos herederos. En su virtud, éstos formularon demanda en juicio declarativo de mayor cuantía, alegando la licitud de lo convenido en la escritura de renuncia, y el Juzgado dictó sentencia estimando la demanda; sentencia que fué revocada por la de la Audiencia de Barcelona, interponiéndose contra ésta por los demandantes recurso de casación por infracción de ley, que desestimó el Supremo, sentando la siguiente doctrina:

Que dentro de las capitulaciones matrimoniales que se celebran en Cataluña, conforme al régimen de amplia libertad que las distingue, constituyendo verdadera organización del patrimonio familiar, se establecen pactos con facultad de transmitir por herencia y por actos «intervivos», fijando la naturaleza y destino de los bienes de tal patrimonio, interviniendo, no sólo los futuros esposos, sino sus padres, y a veces otros parientes y extraños, y teniendo la característica, cuanto en los contratos de esta clase se pacta, de ser, por su naturaleza, irrevocable conforme a constante jurisprudencia

del Supremo ; de todo lo que se desprende que las donaciones discutidas en este pleito, cualquiera que sea el nombre que puedan recibir con arreglo al Derecho Foral Catalán y las condiciones a que los interesados las sujetaran, es lo cierto que son verdaderas donaciones hechas en pacto estipulado en capitulaciones matrimoniales, que por ello han de regirse por las mismas normas a que están sometidos estos contratos, y, en su virtud, les comprende esa especial característica de ser irrevocables.

Que la ley Unica, título II, libro 5.º, volumen I de las Constituciones de Cataluña preceptúa que si se hicieren algunos instrumentos por los hijos a favor de los padres, o por cualquier persona, a favor de cualquier otro, en disminución, derogación o perjuicio de heredamiento o donación hecha o para hacer por aquellos padres, y cualquier otro a sus hijos, o cualquier otro en tiempo de boda, el tal instrumento sea nulo, de ningún valor e «irrito ipso iure», sin fe en juicio o fuera de él, precepto éste que, dada la rigidez de principio que establece, el espíritu en que se informa de evitar fraudes, expresado en la misma ley, y la extensión que el legislador le dió, rectamente interpretado, se impone su aplicación al caso de autos, tanto por lo que respecta a la persona de los otorgantes del capítulo matrimonial, como por lo que afecta al pacto convenido en el mismo y donaciones que en él se hacen, porque en buena regla de hermenéutica legal no es posible entender que la falta de expresar nominativamente la cualidad de cónyuge, como lo hace de padre a hijo, y no obstante comprender a toda persona con la frase «cualquier otro», permita conceptuar excluída de la sanción que ordena las concesiones por aquéllos otorgadas, puesto que son los interesados de más legítima intervención en los contratos de dicha índole, y en cuya consideración y favor se celebran, y, de otra parte, en razón a que el pacto convenido y donaciones que en él se hacen, aun siendo para caso de muerte, en la propia ley está comprendido, sin que el temor de fraude que la originó admita la regla sin distinción alguna establecida, que se deba o no apreciar en cada caso el fraude ni su posibilidad, ya consignada, para la consecución del matrimonio ; de todo lo que se desprende : que la convención estipulada por el demandado y su difunta esposa, en acto de conciliación y escritura pública, con posterioridad a su casamiento, derogando el pacto en que se donaron bie-

nes al otorgar sus capitulaciones matrimoniales antes de casarse, es nula de derecho; que de las sentencias que se citán en el recurso, la de 20 de Noviembre de 1908 no se refiere a capitulaciones en tiempo de boda, y la de 13 de Febrero de 1863 no estima que los mentados contratos con motivo de matrimonio se puedan modificar en todo caso con la concurrencia y consentimiento de los que lo celebraron, limitándose a declarar la nulidad del entonces discutido, como comprendido en la ya repetida ley e independientemente, por ser dicha concurrencia y consentimiento necesarios a toda convención posterior para invalidar la anterior.

NOTA.—Conformes en un todo con la aplicación extensiva, que hace la sentencia, del precepto establecido por la ley que cita de las Constituciones de Cataluña; pero no podemos menos de recordar que, según afirmó otra sentencia del Alto Tribunal, fecha 29 de Mayo de 1857, las Constituciones no son aplicables al caso en que—como el que motivó aquel recurso y motiva el presente—sea recíproco el ofrecimiento de esponsalicio entre los cónyuges, sino que se contraen al en que sólo se hubiere ofrecido esponsalicio a la mujer.

Aun no estimándolo así, parece, sin embargo, que tales donaciones habían de ser irrevocables sólo en el caso de que los instrumentos que, a tenor de la Constitución citada, se hicieren, lo fueren en perjuicio de la persona o personas favorecidas con la donación ya realizada (y caso, además, de que los otorgantes de las capitulaciones no se hubiesen reservado la facultad de modificarlas, según declaró el Supremo en 16 de Diciembre de 1867), pues como advirtió la Dirección de los Registros en resolución de 21 de Noviembre de 1885, si bien el Tribunal Supremo había declarado en repetidas sentencias, que formaban ya jurisprudencia, que las donaciones entre vivos hechas en Cataluña en capitulaciones matrimoniales son irrevocables, ésto no excluye la posibilidad legal de que tales capítulos, como actos bilaterales, puedan ser disueltos por el mutuo consentimiento de los que concurrieron a su otorgamiento; y que el mismo Supremo Tribunal había confirmado esta doctrina en su sentencia de 13 de Febrero de 1863, al declarar que la disolución de un contrato mediante la concurrencia y consentimiento de todos los que lo celebraron, es circunstancia

independiente de la expresa prohibición contenida en la Constitución catalana, única del título II, libro V.

También pudiéramos citar en apoyo de esta opinión otra sentencia del Supremo, fecha 25 de Febrero de 1897, que admitió la validez y eficacia de la posposición efectuada por mujer casada mayor de edad de la hipoteca especial constituida por el esposo a su favor en garantía de sus aportaciones matrimoniales; doctrina que aceptó también la Dirección de los Registros, haciéndola extensiva a la posposición de una hipoteca constituida, en Cataluña, en garantía de un esponsalicio o aumento de dote. (Resol. de 20 de Noviembre de 1911.)

Sentencia de 17 de Junio de 1925. (Gacetas de 14 y 16 de Febrero de 1926.)

REIVINDICACIÓN DE FINCAS VENDIDAS EN PROCEDIMIENTO DE APREMIO COMO DE PROPIEDAD, SIN SERLO, DE LOS EJECUTADOS, Y NUEVAMENTE VENDIDAS, SIMULADAMENTE, POR LOS ADJUDICATARIOS. COMPETENCIA DE JURISDICCIÓN. CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES REALIZADAS. TÍTULO PARA REIVINDICAR.

¡Vendidas determinadas fincas en procedimiento de apremio por débitos de contribuciones como de propiedad de los ejecutados, sin títulos de propiedad ni suplirse su falta de manera alguna, por lo que el mandamiento de embargo no pudo ser inscrito por no estarlo las fincas a nombre de los deudores, y sin que los verdaderos dueños de los bienes pudieran apercibirse de ello por no residir en el lugar y no haberse anunciado las subastas en el *Boletín Oficial*; vendidas posteriormente algunas de las fincas por uno de los adjudicatarios al otro y celebrado después un juicio, de acuerdo ambos, en el que hicieron recaer ejecutoria, que fué llevada al Registro de la Propiedad, fingiéndose el uno detentador de las fincas, reconociendo la certeza de la demanda promovida por el otro y dejando dichas fincas a la disposición de éste, —detentación simulada que vino a probarse que jamás existió en un juicio de desahucio por precario que el mismo celebró después contra los arrendatarios de las fincas, los cuales manifestaron llevarlas por arriendo de los verdaderos dueños y en el que se dictó

sentencia que estimó la demanda—, se interpuso por los dichos verdaderos dueños querella criminal contra el agente ejecutivo y ambos adjudicatarios, no admitida, y después demanda ordinaria en juicio de mayor cuantía contra estos últimos y un tercero, a quien fueron vendidas, simuladamente, según la demanda, las fincas cuya reivindicación se intentaba.

Sustanciado el juicio en dos instancias, la Sala de lo civil de la Audiencia territorial de La Coruña dictó sentencia desestimando las excepciones de incompetencia de jurisdicción y falta de reclamación previa en la vía gubernativa, y confirmando la sentencia del Juez, que estimó en parte la demanda, declarando, entre otros extremos, que los demandantes eran dueños, en pleno dominio, de las fincas, excepción hecha de una de ellas, y que eran ineficaces en cuanto obstasen a este derecho de dominio los contratos de compraventa realizados y sentencias dictadas, así como también, y por consecuencia, cancelables las inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad.

Interpuesto por los demandados recurso de casación por infracción de ley, se fundamentó, entre otros motivos, y con cita de diversas sentencias: en que la cuestión debatida y resuelta era de la competencia gubernativa; en la infracción del artículo 24, en relación con el 34 de la ley Hipotecaria, de los que se prescindió al dar lugar a la nulidad de una ventas que la Hacienda realizó, sin que fuese parte en el mismo asunto, y, por lo tanto, sin saber quién devuelve el precio y quién sanea, ya que la Administración puede proceder contra la finca a la cual se hayan repartido los impuestos para la exacción de éstos, cualquiera que sea el poseedor del inmueble, según declaran las sentencias citadas, estableciendo, también, las debidas garantías en cuanto al Registro de la Propiedad; en que era inestimable la demanda por no haberse pedido la nulidad absoluta del título en virtud del que poseen los demandados, ni haberse acreditado por el demandante el dominio de una manera cumplida; porque en la venta ha de pedirse la nulidad contra comprador y vendedor; y porque, finalmente, es necesario el título para reivindicar, sin que baste ser heredero, ni haberse demostrado tampoco la posesión inmemorial, que la misma sentencia recurrida no invoca, limitándose a la de treinta años, que no acepta la jurisprudencia como bastante.

El Supremo declaró no haber lugar al recurso, sentando, a más de otros razonamientos, la siguiente doctrina :

Que correspondiendo a la jurisdicción ordinaria conocer de todos los negocios civiles que se susciten en territorio español, y revistiendo únicamente tal carácter las acciones ejercitadas en la demanda origen de estos autos, tanto al pretender la ineficacia y nulidad de ciertos contratos y sentencias ejecutorias como al perseguir el reconocimiento del dominio de bienes inmuebles y su entrega con cancelación de las inscripciones hechas en el Registro de la Propiedad referentes a los mismos, sin que pueda perder el negocio suscitado su característica porque alguno de esos contratos se otorgaron en expediente de apremio por falta de pago de contribuciones, es visto que no podía estimarse el primer motivo del recurso ;

Que procedía igualmente desestimar el segundo en razón a que, afirmado por el Tribunal sentenciador, teniendo en cuenta el conjunto de toda la prueba practicada, sin que su apreciación se hubiera impugnado debidamente, que los demandados conocían, por haberlo visto y observado, que los demandantes ejecutaban actos de dominio, en concepto de exclusivos propietarios de las fincas sobre las que les concedía ese dominio la sentencia recurrida, por haberlas adquirido como dueños por posesión continuada y no interrumpida de más de treinta años realizada por ellos y sus causantes ; y que además les constaba que dichas fincas no correspondían al patrimonio de aquellos a cuyo nombre, aunque fallecidos hacía más de cuarenta años, vendió el agente ejecutivo, en expediente seguido por falta de pago de contribución y por cuenta del Estado, las mismas fincas a los demandados, y que después de otra transmisión por venta del uno al otro logró el último se le reconociera el dominio sobre todas las expresadas fincas en sentencia dictada en juicio que instó contra el vendedor, quien se allanó a la demanda, ejecutoria que inscribió en el Registro de la Propiedad vendiendo aquéllas posteriormente al otro de los demandados ; no podía menos de estimarse que éste las adquirió con conocimiento de tales hechos probados y del vicio de que adolecían los títulos de adquisición de las repetidas fincas, según afirmó el Tribunal *a quo*, desde que fueron vendidas en nombre de personas a quienes no correspondía su dominio, y, en su virtud, que no reunía la cualidad

de tercero a los efectos del artículo 34 de la ley Hipotecaria, que, por tanto, no resultaba infringido ni por ello tampoco el 24 (1), según doctrina ya sentada por el Supremo, y sin que, por otra parte, pudiera entenderse infringida la jurisprudencia citada por los recurrentes por no haberse demandado en este caso al primer vendedor, puesto que no era necesario y sí procedente ejercitarse por quien correspondiera el derecho de evicción.

Sentencia de 20 de Noviembre de 1925. (Gacetas de 21 y 23 de Agosto de 1926.)

VALOR Y EFICACIA DE LA ENAJENACIÓN E INSCRIPCIÓN DE INMUEBLES EMBARGADOS Y OBLIGADOS, COMO DE SU PERTENENCIA, POR UN VIUDO Y UNO DE SUS HIJOS, PERO PERTENECIENTES A LA DISUELTA SOCIEDAD DE GANANCIALES. NATURALEZA DE LA ANOTACIÓN DEL NÚMERO 2.º DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY HIPOTECARIA.

Otorgada escritura pública por el viudo e hijos de una señora propietaria fallecida, manifestando que dejaban en proindiviso y por tiempo indeterminado el caudal constitutivo de la herencia, el viudo y uno de los hijos firmaron solidariamente dos pagarés por determinada suma; y llegados los vencimientos sin haber sido satisfecha la deuda, acudió el acreedor al Juzgado pidiendo embargo preventivo de los bienes del viudo, según lo fueron, como de su pertenencia, a tenor de lo que aparecía del testimonio de los autos ejecutivos, determinadas fincas del mencionado caudal hereditario, anotándose los embargos en el Registro de la Propiedad, despachándose seguidamente la ejecución, acordándose la ratificación del embargo preventivo en las referidas fincas como de la propiedad del ejecutado—ratificación de que se tomó también anotación en el Registro—, dictándose la sentencia de remate y adjudicándose en la subasta una de las fincas al acreedor, y más tarde, y en parte de pago de lo que se le adeudaba por principal, intereses y costas, las otras fincas que no fueron rematadas.

Del auto de declaración de herederos del repetido caudal se

(1) Conformes en ello ya que en la demanda se pedía también, de acuerdo con lo que exige este artículo, la nulidad y la cancelación de las inscripciones practicadas en virtud de la ejecutoria y compras mencionadas.

hizo, entretanto, mención en el Registro de la Propiedad, y realizada y protocolizada la partición, el viudo de la causante, firmante con uno de sus hijos de los pagarés, enajenó la finca que se le adjudicaba, adjudicándose las demás, unas por su legítima materna y otras para pago de deudas, a otro de los herederos, haciéndose en el Registro las correspondientes inscripciones, y denegándose, en consecuencia, al acreedor la inscripción a su favor de las fincas rematadas y adjudicadas.

Deducida demanda por éste pidiendo se declarase que tales fincas, que venía poseyendo quieta y pacíficamente en concepto de dueño, pagando las contribuciones, y ejercitando los derechos de propietario, eran de su propiedad y que se cancelase la inscripción de ellas hecha en el Registro de la Propiedad, a nombre de los demandados, con fecha posterior al remate y adjudicación a su favor y después de anotado sobre las mismas el embargo que sobre éstas se causó para asegurar las responsabilidades perseguidas en el referido juicio ejecutivo, por ser nulo e ineficaz el título que servía de base a dichas inscripciones en razón a que se comprendieron en él fincas que eran de la propiedad del demandante; y seguido el juicio por sus trámites, el Juzgado de primera instancia dictó sentencia, que confirmó la Audiencia territorial de Sevilla, de conformidad con lo pedido por el actor, interponiéndose por los demandados recurso de casación por infracción de ley, que estimó el Supremo, casando y anulando la sentencia en cuanto a todos los recurrentes, a excepción del comprador, que recurrió conjuntamente, con relación al cual quedó subsistente la sentencia recurrida, y sentando entre otros extremos la siguiente doctrina:

Que la anotación preventiva de un mandamiento de embargo, obtenida conforme al número 2.º del artículo 42 de la ley Hipotecaria, como sustitución de una de las hipotecas que en el antiguo Derecho se llamaban judiciales, constituye medida transitoria concedida exclusivamente para asegurar las consecuencias del juicio en que el embargo se ha decretado, sin eficacia suficiente para declarar ningún derecho, ni aun el mismo por la demanda reclamado, y menos para variar la naturaleza del derecho litigioso convirtiéndole de personal en real, porque es precautoria garantía que el Juez decreta imponiendo sobre los derechos del deudor una coartación al de propiedad sobre los bienes

embargados, cuando son raíces, para proteger otros derechos no menos atendibles que en el juicio ejecutivo se han reclamado e impedir que pueda el deudor constituirse en insolvencia o, de otro modo, eludir el cumplimiento de la sentencia, si la que recayera en su día fuese condenatoria: y todas las consecuencias jurídicas de la anotación quedan subordinadas al derecho que, cuando fué verificada, ostentare legítimamente el deudor sobre los bienes que hayan sido objeto de aquélla, por lo cual no puede originarse vínculo jurídico que no se deduzca de la obligación controvertida o de los pronunciamientos hechos en el juicio ejecutivo; y como la sentencia recurrida ha impuesto responsabilidades, que supone derivadas del juicio en que la anotación se había obtenido, sobre bienes que antes de contraer la deuda se había declarado en escritura pública que pertenecían al patrimonio de la ya disuelta sociedad de gananciales, y no se puede imputar como cargo de la misma la deuda después contraída por el viudo y uno de sus hijos, es evidente que al otro hijo, que no era deudor del ejecutante, no pudieron perjudicarle en derechos que había adquirido, conforme al artículo 657 del Código civil, desde el momento de la muerte de su madre, los pronunciamientos de la sentencia recaída en el juicio ejecutivo, ni la deuda reclamada en el mismo pudo ser cargo de una sociedad legal disuelta, según los artículos 52 y 1.417 de dicho Código, antes de ser contraída;

Que habiendo inscrito el título de dominio el hijo no deudor antes de hacerse la adjudicación y venta en el juicio ejecutivo, le corresponde y favorece la cualidad de tercero en relación con el ejecutante, adjudicatario de bienes que ya no pertenecían al deudor cuando aquellos actos judiciales se realizaron;

Que como en la escritura mencionada y en la de división del patrimonio se declararon derechos que correspondían a todos los herederos y no todos fueron demandados en el juicio, no pueden tener eficacia las declaraciones pedidas en la demanda sobre nulidad de dichos contratos;

Que adjudicada al viudo y deudor, por la segunda de dichas escrituras, una de las fincas anotadas del embargo decretado en la ejecución instada por el acreedor, y previniendo el artículo 71 de la ley Hipotecaria que la enajenación de los bienes anotados no puede perjudicar el derecho de la persona a cuyo favor se haya

hecho la anotación, como garantía para la eficacia de la sentencia que recayera en el juicio ejecutivo, en cuanto a los derechos en el mismo controvertidos y derivados de la obligación que sirvió de título fundamental para la misma, como una de las consecuencias legales de dicho juicio es la de hacer pago al acreedor con los inmuebles embargados, porque la anotación del número 2.º tiene la mayor analogía con la comprendida en los números primero y tercero del propio artículo 42 de la ley Hipotecaria, que todas tienen por objeto realizar sobre la propiedad de los inmuebles y sobre los derechos reales que hayan sido objeto de cada anotación las declaraciones de los respectivos juicios, constando en el Registro cuando se enajenó, que la finca fué embargada y anotada a las resultas de dicha ejecución, el comprador la adquirió sabiendo que podía ser privado del dominio por virtud de la ejecución, y apareciendo esta causa con toda claridad del Registro, no puede tal comprador ampararse de la irresponsabilidad que el artículo 34 de la mencionada ley Hipotecaria concede a quienes adquieren del que aparezca con derecho para transmitir aunque llegase a inscribir el título de compraventa que el ejecutado deudor le había otorgado después de estar legalmente privado del dominio de la precitada finca; y

Que siendo el consentimiento requisito esencial para la validez de los contratos, y considerándose nulo cuando se ha prestado por error, invalidándose si recae sobre la materia de la cosa objeto del contrato o sobre aquellas condiciones que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo, debe estimarse comprendido entre dichas condiciones, por los términos de generalidad empleados, el error que consistió en suponer cosa propia del vendedor la que era ajena, y el acreedor ejecutante tiene acción conforme al artículo 1.303 del Código civil para ejercitar la de nulidad de la expresada venta.

Sentencia de 2 de Diciembre de 1925. (Gacetas de 3 y 4 de de Septiembre de 1926.)

REIVINDICACIÓN DE PORCIONES DE FINCAS INSCRITAS A VIRTUD DE EXPEDIENTE POSESORIO EN QUE SE FALSEÓ SU DESCRIPCIÓN

En juicio de mayor cuantía sobre reivindicación de fincas formadas a capricho por la demandada—y que no eran sino dos tro-

zos de otras vendidas al actor por un tercero, que adquirió de la misma demandada, y por una hermana de su esposo, de quien ambas las adquirieron por sucesión hereditaria y proindiviso—e inscritas a su nombre en virtud de expediente posesorio falseando la verdad en cuanto al hecho de la posesión, nombre del sitio y designación de los colindantes, la Sala de lo civil de la Audiencia territorial de Oviedo dictó sentencia declarando: que las fincas en cuestión constituían parte integrante de las adquiridas por el actor, al cual pertenecían, por consecuencia, en propiedad y posesión; que era nula e ineficaz la información posesoria practicada por la demandada, y nulas las inscripciones a que dió lugar en el Registro de la Propiedad, que ordenó cancelar.

Interpuesto recurso de casación por infracción de ley, el Tribunal Supremo lo desestimó declarando, entre otros extremos, lo siguiente:

Que según constante y reiterada jurisprudencia del mismo, tiene que prosperar la acción reivindicatoria que se ejercite si el demandante prueba cumplidamente que tiene un justo título de dominio sobre los objetos de la reivindicación y la identidad de las fincas que reclama, determinándolas con toda precisión en la demanda y después en la prueba; debiendo el título del actor ser de mejor origen que el del demandante, y si uno es de propiedad y el otro de posesión, es preferente el primero; y como en este caso está probado el título inscrito y la identidad de las fincas, tiene que prosperar la acción reivindicatoria ejercitada en conformidad con lo dispuesto en el artículo 348 del Código civil.

Sentencia de 5 de Diciembre de 1925. (Gacetas de 4 y 5 de Septiembre de 1926.)

SANEAMIENTO POR EVICCIÓN DE ORIGEN ADMINISTRATIVO.

En pleito sobre reclamación de cantidad—incoado por un acreedor hipotecario al que fueron adjudicadas las fincas gravadas en pago de su crédito por la sucesión del hipotecante, viéndose después privado de parte de una de ellas por limitaciones que sobre el derecho transmitido existían ya al realizarse la adjudicación y que permitieron a la Agencia ejecutiva del Pósito, una vez desestimada la tercería de dominio, hacer efectiva sobre la misma

finca la responsabilidad contraída por otro anterior poseedor de toda ella, adjudicándola, en pública subasta, a un tercero que la cedió al actor en la cantidad que reclamaba en el pleito—el Juzgado de primera instancia condenó a los demandados a pagar el valor de los trozos de que el actor había sido privado, con los gastos de adquisición de los mismos.

Revocada la sentencia por la Audiencia de Granada, el actor interpuso recurso de casación por los siguientes motivos; entre otros :

Infracción de los artículos del Código civil, que establecen, con relación al vendedor, la obligación de evicción y saneamiento con el alcance y cuantía que fijan, y que, lejos de rebasar, ni aun de alcanzar la demanda del recurrente, se limitaron a cantidad menor, fijada en las garantías de una subasta pública; de los artículos 1.475 y 1.480 a 82 del mismo Código, que contienen dos órdenes de preceptos inconfundibles, los sustantivos, que imponen el deber de evicción, y de otra parte, las reglas procesales de ritualidad, concordancia o referencia de la ley de Enjuiciamiento civil, existiendo en el caso de autos los primeros requisitos, faltando o estando sustituidos los rituarios por ser la ejecutoria administrativa y no judicial; pero como donde existe igual razón de ley debe aplicarse la misma disposición de derecho, conforme a principios jamás discutidos, la Sala tenía el deber de otorgar la evicción, ya que, aun en el supuesto de que pudiera sostenerse que en 1889 el Código civil pensó sólo en evicciones judiciales, habría de entenderse después completado, y si necesario fuera, modificado por otras leyes muy posteriores, que han hecho posible, como en el caso de autos, la evicción de origen administrativo (ley de Reorganización de Pósitos de 3 de Enero de 1906, y ley de Contabilidad de 1911);

Infracción también del artículo 1.481 del Código civil, que impone al comprador el deber, cumplido en este caso, de notificar al vendedor el procedimineto que le amenaza, pero no le obliga a interponer recurso.

El Tribunal Supremo declaró haber lugar al recurso, casando y anulando la sentencia de la Audiencia, por las siguientes consideraciones :

Que la evicción, etimológicamente, significa el acto de vencer

a otro, y en la acepción jurídica, la recuperación de una cosa por otro poseída con justo título, y para quien resulta privado de ella es propiamente un despojo jurídico que sufre, y la responsabilidad que de la evicción se deriva a favor de quien se ve privado de la cosa constituye la obligación del saneamiento impuesto en la compraventa al vendedor, que tiene su fundamento de derecho natural en que si nada transmitió al comprador, nada debe recibir del mismo, y si éste le ha pagado el precio de aquello de que resulta desposeído por decisión de autoridad legítima, a la que sirve de fundamento un derecho anterior a la compra, debe ser indemnizado, tanto del precio como de cuantos daños y menoscabos haya sufrido el patrimonio del comprador por directa consecuencia de la privación del derecho que justamente había adquirido en el contrato ;

Que aplicados estos principios al caso del pleito, es evidente que el hecho originario del despojo de los trozos de finca, constituye al adquirente en el caso y situación de desposeído para poder ejercitar contra el vendedor la acción encaminada al saneamiento si hubiese lugar a la evicción ;

Que el Código civil únicamente establece reglas de aplicación al saneamiento en caso de evicción si éste se origina en demanda promovida ante la autoridad judicial, y nada declara respecto a otros actos, que representando el ejercicio de un derecho preexistente al contrato de compraventa, puedan interrumpir o anular la posesión pacífica del comprador sobre la cosa comprada, como pueden serlo en el estado actual de nuestra legislación las reclamaciones de acuerdos que tienen facultad para dictar las Autoridades administrativas sobre los bienes y derechos que sean objeto de responsabilidades que hacer efectivas en favor de la Hacienda o entidades asimiladas ; pero existiendo igual razón de derecho para amparar el del comprador en uno que en otro caso y en orden a las dos jurisdicciones, en todos debe el vendedor responder de lo que constituye garantía inherente al contrato, conforme a sus esenciales condiciones, de las que el saneamiento responde a la primordial obligación de entregar la cosa, la más importante bajo el punto de vista económico como del jurídico, sin la cual no llevaría dicho contrato al fin a que responde en beneficio de la difusión de la riqueza, y, por tanto, merecen y debe darse la inter-

pretación extensiva a las prescripciones de la sección tercera del capítulo IV del libro IV, que solamente previenen y desarrollan la responsabilidad del saneamiento si sobre la cosa vendida por derecho anterior a la compra se ha suscitado y sido resuelto por sentencia firme una contienda judicial que priva al comprador de todo o parte de lo que adquirió juntamente ;

Que sentada la necesidad de ampliar el concepto y la obligación de saneamiento por evicción, concurrieron en el caso del pleito todos los requisitos que la integran, respectivamente representados : la demanda por el expediente administrativo incoado por la Agencia ejecutiva del Pósito para perseguir la responsabilidad del que era jurídico poseedor del derecho inscrito de cuatro de los seis trozos que componían una de las haciendas vendidas ; la notificación al vendedor, por el conocimiento, que declara probado la sentencia, que tuvieron vendedor y adquirente, interviniendo éste de acuerdo para formalizar reclamación de tercería administrativa ; y la sentencia firme condenatoria del comprador a la pérdida de la cosa adquirida o de parte de la misma, que exige el artículo 1.480 para que pueda pedirle al vendedor aquella responsabilidad, por la resolución denegatoria de dicha tercería respecto a cuatro trozos de la finca, que había sido en totalidad objeto del embargo administrativo que dictó la Delegación regia de Pósitos a la que estaba legalmente encomendada la decisión del asunto, sin que fuese indispensable que dicha resolución se reclamara por el adquirente, como pretende la sentencia recurrida, porque, no a él, sino al vendedor incumbe defender el derecho del primero, que cumple sólo con notificarle el riesgo de perturbación en su estado posesorio, aunque pueda aceptar voluntariamente la defensa del mismo, que no excluye ni exonera la de la suya al vendedor, y porque el Código sólo requiere que haya recaído sentencia firme y puede serlo de cualquier grado de la jurisdicción si los interesados estiman procedente consentirla.

NOTA.—Debe advertirse que si bien la cesión de la finca hipotecada a favor del acreedor hipotecario se inscribió en el Registro de la Propiedad, fué suspendida la inscripción en cuanto a cierto trozo de ella por la falta de previa inscripción a nombre del transferente, y denegada en cuanto a otros trozos por resultar

inscritos a nombre de persona distinta ; lo cual explica la resolución denegatoria de la tercería respecto a esos trozos, y la evicción sufrida, en consecuencia, por el cesionario o adquirente, ya que, en este caso, sería de indiscutible aplicación lo que preceptúa el párrafo segundo del art. 24 de la ley Hipotecaria.

J. A. DE LA P.

NOTAS BIBLIOGRAFICAS

INGLATERRA

TOPHAM (A. F.).—*Compañías mercantiles*. 5.^a edición, 1921.

Dedica preferente atención a la Compañía limitada por acciones, para cuya constitución se precisan los siguientes requisitos:

a) Presentación del *Memorandum of Association* en el Registro de Compañías. Dicho *Memorandum*, que deberá estar firmado por siete o más accionistas, o, más propiamente, futuros accionistas, contiene: la razón social de la Compañía, a elección de los socios, terminando necesariamente con la palabra «Limitada»; el domicilio social; el objeto; la responsabilidad limitada de los socios, y la cuantía del capital de la Sociedad.

b) El segundo momento en la formación de la Compañía limitada se refiere a la regulación de toda su organización interior, que se hace constar en los *Articles of Association*, documento más extenso que el *Memorandum*, que se redactará con sujeción a éste, y en que se suele proveer al nombramiento de Consejeros; a la división del capital en acciones, expresando cómo se repartirán éstas entre los socios; a la obligación de entregar certificados de las acciones a los mismos, completándose esta garantía en un registro de socios, y a lo relativo a las Juntas generales.

Los signatarios del *Memorandum* no han de ser necesariamente los fundadores (*promoters*), que quedan sujetos a una responsabilidad especial. Salvo estipulación en contrario, los siete firmantes serán los primeros administradores (*directors*) de la Sociedad.

El *Memorandum* y los *Articles* se complementan y, reunidos, corresponden a los Estatutos de nuestras Sociedades anónimas.

Los «Artículos» constituyen un contrato obligatorio entre todos los socios y la Sociedad, pero, a diferencia de lo que sucede con el *Memorandum*, puede alterarse en cualquier momento por los accionistas. Otra diferencia estriba en que aquéllos no son indispen-

sables: a falta de estipulación expresa se aplicará el modelo que contiene la ley.

c) Deberá presentarse en el Registro de Compañías:

1. El *Memorándum* de Asociación.

2. Los artículos de Asociación.

3. Una lista de las personas que han consentido en ser administradores.

4. La declaración de haberse observado todos los requisitos exigidos por el Acta de Compañías de 1908.

Con la inscripción queda legalmente constituida la Sociedad.

d) La apelación al público para la suscripción de acciones se verifica por medio de prospectos, firmados por todos los administradores, que deberán ofrecer una completa información. Cuando éstos no se publiquen, deberá inscribirse, además de los expresados, un nuevo documento que contenga dicha información en los particulares que taxativamente exige la ley.

e) La distribución de las acciones suscritas.

En el Anteproyecto del libro II del Código de Comercio, formulado recientemente por la Comisión propuesta para su redacción, y al tratar de las Compañías anónimas, se adoptan muchas peculiaridades del funcionamiento de la *Company Limited by Shares*.

JUAN E. RAMÍREZ DE LA TORRE.

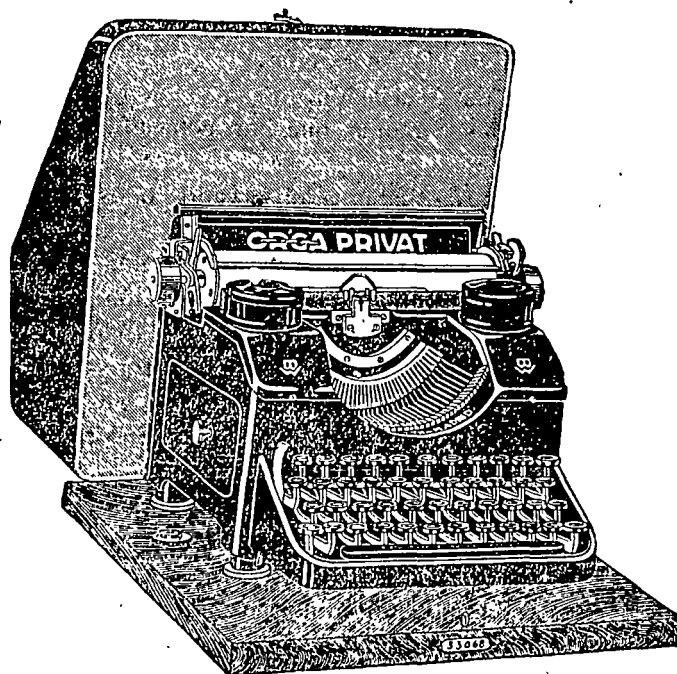
(Continuación).

FE DE ERRATAS

En el número 26, correspondiente al pasado mes de Febrero, hemos observado las erratas siguientes:

Página	Línea	Donde dice	Debe decir
82	14	strictu sensu	stricto sensu
89	9	primera	francesa
93	28	pasividad	prioridad
94	4	al concienzudo	el concienzudo
96	5	fides, superveniens	fides superveniens
120	4	resistencia	resistencia del viento.

A todos los Registradores de la Propiedad, Notarios,
 :- Procuradores, Abogados, ES INDISPENSABLE :-



Con su tapa de metal y su tablero.

LA ORGA-PRIVAT

POR SU PRECIO ECONÓMICO :- POR SU HERMOSA APARIENCIA
 :- :- :- POR SU GRAN SOLIDEZ :- :- :-

Es una máquina de oficina de 12 kilogramos de peso.
 Cabe el papel de barba.

PRECIO 700 PESETAS AL CONTADO

A plazos de	Medio año.....	750 pesetas.
	Un año.....	800 —
	Dos y medio años.....	900 —

DIRIGIRSE AL REPRESENTANTE GENERAL

ROBERTO WIRTH

Lealtad, 8. = MADRID