

REVISTA CRÍTICA  
DE  
DERECHO INMOBILIARIO

---

Año II

Septiembre de 1926

Núm. 21

---

## Redención de foros

### EXPOSICIÓN

Señor : El Decreto con fuerzo de ley declarando redimibles todos los foros y análogos gravámenes jurídicos sobre bienes inmuebles en las provincias de Galicia, Asturias y León, que V. M. se dignó firmar en 25 de Junio del año en curso, y que fué refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros, confirió el encargo, en su disposición final, al Ministerio de Gracia y Justicia, de redactar el Reglamento para su ejecución.

Se ha cumplido este encargo con especial cuidado—que así lo merece la materia de que se trata—desenvolviendo los principios contenidos en la soberana disposición de que es complemento sin traspasar los límites por ella marcados y procurando hermanar la mayor suma de garantías para todos los derechos con la posible simplicidad en el procedimiento.

Este es el espíritu que anima la obra realizada, que, de acuerdo con el Consejo de Ministros, tiene la honra de someter el que suscribe a la aprobación de V. M.

Madrid, 23 de Agosto de 1926.—Señor : A L. R. P. de V. M.—  
*Galo Ponte Escartín.*

### REAL DECRETO

De conformidad con el parecer de Mi Consejo de Ministros, a propuesta del de Gracia y Justicia,

Vengo en decretar lo siguiente :

Artículo único. Se aprueba el Reglamento para la ejecución de

Mi Decreto con fuerza de ley de 25 de Junio del año en curso sobre redención de foros y otros gravámenes de análoga naturaleza jurídica sobre los bienes inmuebles en las provincias de Galicia, Asturias y León.

Dado en Palacio, a veintitrés de Agosto de mil novecientos veintiséis.—ALFONSO.—El Ministro de Gracia y Justicia, *Galo Ponte Escartín*.

**REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DEL DECRETO-LEY DE 25 DE JUNIO DE 1926 SOBRE REDENCIÓN DE FOROS**

Artículo 1.<sup>o</sup> Podrán ejercitar las acciones de redención :

Los pagadores que tengan capacidad para adquirir y obligarse, y si fueren menores o incapacitados, sus representantes legales.

Las mujeres casadas necesitarán licencia del marido :

En los casos de separación legal, judicial o convenida, ausencia del marido o incapacidad o imposibilidad del mismo podrá el Tribunal especial conceder la habilitación necesaria.

La ausencia deberá ser, fuera de España, de más de dos años antes de la publicación de este Reglamento y acreditada por información de dos testigos mayores de edad, que reúnan las circunstancias exigidas en el artículo 25, párrafo segundo de este Reglamento.

Artículo 2.<sup>o</sup> También estará autorizado para solicitar la redención el usufructuario del dominio útil. De su pretensión se dará cuenta al nudo propietario, si fuese conocido. Si el nudo propietario no se opusiere a la redención o no hubiera podido ser citado, el usufructuario que redimiere tendrá el derecho de reintegro y de retención del artículo 522 del Código civil.

Si la redención se hace por el nudo propietario, éste tendrá derecho a reclamar del usufructuario la pensión foral, mientras el usufructo subsista y como carga real del mismo.

Artículo 3.<sup>o</sup> Los pagadores que estuviesen obligados a reservar los bienes aforados, por virtud de los artículos 811, 968, 969 y 980 del Código civil, tendrán en orden a la redención iguales facultades que los usufructuarios, pero sin que sea necesario dar intervención en el expediente o convenio a los reservatarios o personas favorecidas por la reserva.

Artículo 4.<sup>o</sup> Por regla general, al perceptor de rentas que haya

de otorgar la redención o comparecer en juicio a tales efectos, se exigirá la capacidad civil bastante para enajenar bienes inmuebles.

Si fuere menor sometido a patria potestad, podrá ser representado por el padre o madre, sin necesitar la autorización judicial del artículo 164 del Código civil.

Si estuviese sujeto a tutela y por cualquier causa careciese de representación, podrá el Tribunal, a petición de parte interesada, designar una persona que le represente, sin perjuicio de que se proceda lo antes posible a la constitución del organismo tutelar.

Artículo 5.<sup>º</sup> Si el perceptor fuere mujer casada, serán aplicables las disposiciones señaladas en el artículo 1.<sup>º</sup> para los pagadores.

Artículo 6.<sup>º</sup> Siempre que por virtud de lo preceptuado en los artículos anteriores hubiese percibido el precio de redención una persona a quien según el estricto Derecho civil no correspondiera dicha facultad, proveerá el Tribunal al depósito de las cantidades satisfechas o a la adopción de las garantías que estime necesarias.

Artículo 7.<sup>º</sup> Las palabras forista o aforante, empleadas en esta reglamentación, se refieren al perceptor de la renta o dueño del dominio directo, y las palabras forero, foratario o llevador equivalen a las de pagador o dueño del dominio útil.

Artículo 8.<sup>º</sup> Siempre que en el Decreto-ley o en este Reglamento se hable de renta o pensión, se entenderá por ello el canon anual o la suma de las prestaciones que deban ser satisfechas dentro de un año.

Artículo 9.<sup>º</sup> Para capitalizar la pensión, cuando la contribución territorial fuese de cargo del forista o dueño del dominio directo, el Tribunal especial, atendiendo al gravamen contributivo, al valor de la finca y a la pensión anual, determinará la cantidad en que ésta haya de ser aumentada.

Artículo 10. Los foreros que, de conformidad con la regla 5.<sup>a</sup> del artículo 3.<sup>º</sup>, deban pagar un recargo sobre el tipo respectivo de capitalización, deberán redimir a razón de 100 de capital por 4 de renta, en el caso de la regla 1.<sup>a</sup>; a razón de 100 de capital por 5 de renta, en el supuesto de la regla 2.<sup>a</sup>, y a razón de 100 de capital por 6 de renta, en los demás casos.

Artículo 11. En el supuesto de que la pensión consista en una parte alícuota de los frutos, el Tribunal especial, teniendo en cuenta los rendimientos de la finca en los dos quinquenios establecidos en

el artículo 4.<sup>o</sup> del Decreto-ley, las cantidades abonadas, el cultivo de las fincas y demás circunstancias del caso, fijará la medida y calidad de las especies y su valoración en la forma establecida en este Reglamento.

Artículo 12. Cuando no existiere acuerdo entre perceptor y pagador para la reducción a metálico de las rentas forales, a que se refiere el artículo 4.<sup>o</sup> del Real Decreto-ley, el Tribunal acudirá a la Comisión provincial a fin de que le proporcione los datos necesarios. A este efecto, los Presidentes de las Audiencias territoriales respectivas, de acuerdo con el Gobernador, cuidarán de que en el plazo máximo de treinta días, a contar desde la publicación de este Reglamento, se constituya en cada una de las provincias de su territorio la Comisión encargada de hacer la valoración oficial de las rentas forales que lo exijan.

Presidirá dicha Comisión el ingeniero jefe del servicio agro-nómico.

Los representantes de las Asociaciones de perceptores y pagadores que deberán formar parte de ella serán propuestos por las Asociaciones respectivas, debidamente inscritas antes de 1 de Junio último, por conducto del Gobernador civil. Si esas Asociaciones fueran varias en la provincia, sus Juntas directivas se reunirán, presididas por un delegado de dicho Gobernador, para elegir, mediante votación por mayoría absoluta, un solo representante de la de perceptores y otro de la de pagadores.

Artículo 13. En cuanto se constituya la Comisión reclamará de cada uno de los Ayuntamientos de las provincias las valoraciones de todas las especies locales o regionales susceptibles de peso y medida que se hayan registrado en los dos quinquenios de 1909 a 1913 y de 1921 a 1925. Prescindirá de las dos anualidades en que cada especie hubiera tenido el precio más alto y el más bajo, dentro de esos diez años, y obtendrá el precio medio de las ocho restantes anualidades, el cual proporcionará, cuando le sea reclamado, al Tribunal especial dentro de cuyo territorio esté enclavado el Ayuntamiento respectivo.

El Gobernador civil facilitará local y material a la Comisión, con cargo al presupuesto provincial.

Artículo 14. Para la aplicación del artículo 5.<sup>o</sup>, apartado a), del Real Decreto-ley se entiende que representan la mitad del capi-

tal los llevadores que satisfagan la mitad o más de la mitad de la pensión total del foro.

Para computar el número total de foratarios a que alude el apartado *b*) se tendrán en cuenta todas las personas que directamente o por intervención de cabezalero satisfagan una cuota o una cantidad determinada para integrar la pensión total.

El derecho del apartado *c*) se concede no sólo a los pagadores cuya pensión original represente una quinta parte de la total, sino también a todos aquellos que en virtud de diferentes títulos hubiesen adquirido fincas por las que vengan satisfaciendo dicha quinta parte.

Artículo 15. En todos los casos de redención parcial serán notificados los llevadores o pagadores que no la hayan solicitado, y podrán intervenir en cuantas actuaciones se practiquen para llevar a cabo aquélla, a los efectos de adherirse a la acción o de oponerse a ella.

Estas notificaciones se harán en la forma prescrita por la ley de Enjuiciamiento civil.

Artículo 16. Todas las cuestiones relativas a distribución de las pensiones entre los pagadores, límites de las fincas, afección de éstas a la carga real, valoración de ellas, determinación del número de foratarios, etc., serán resueltas por el Tribunal teniendo en cuenta las circunstancias de cada caso y especialmente las manifestaciones de los cabezaleros.

Artículo 17. Respecto a los plazos consignados en el artículo 6.<sup>º</sup> del Real Decreto-ley se entenderá:

1.<sup>º</sup> Que los interesados pueden pactar el pago del capital en la forma que crean conveniente, incluso en varios plazos que excedan de cinco años, y en estos pagos también se podrá estipular como interés máximo el del 4 por 100 anual a favor del dueño directo.

2.<sup>º</sup> Que, a falta de pacto o convenio, el forero o pagador tendrá derecho a pagar el capital de la redención en uno o varios plazos, pero siempre dentro de los cinco primeros años, a contar de la publicación de dicho Decreto-ley, y teniendo que abonar además un interés del 4 por 100 anual sobre el precio aplazado.

3.<sup>º</sup> Que la redención no se entenderá perfeccionada hasta que

se haya satisfecho el último plazo, en cuyo momento procederá la formación del correspondiente documento.

Artículo 18. Cuando el forero no satisficiere uno o varios de los plazos o los intereses convenidos, el dueño del directo tendrá acción para pedir la rescisión del convenio, devolviendo las cantidades percibidas, con descuento de las pensiones forales que hubieran vencido.

Artículo 19. En el caso del artículo 7.<sup>º</sup> del Decreto-ley, los pagadores que no hubieran sido condenados por sentencia ejecutoria deberán satisfacer el capital, las rentas atrasadas no prescritas y la parte vencida de la anualidad corriente.

Si hubiesen sido condenados al pago de pensiones satisfarán además el 4 por 100 de interés en razón de la demora. Esto se entenderá sin perjuicio del recargo sobre el tipo de capitalización que corresponda con arreglo a la regla quinta del artículo 3.<sup>º</sup>

Artículo 20. A los efectos de los artículos 8.<sup>º</sup> y 9.<sup>º</sup> del Decreto-ley se entenderá:

1.<sup>º</sup> Que la redención es potestativa de los pagadores durante cinco años, contados desde el 26 de Junio de 1926 al 25 de Junio de 1931.

2.<sup>º</sup> Que a partir del día 26 de Junio de 1931 la redención será obligatoria para esos pagadores, pero a instancia de los perceptores respectivos, hasta el día 25 de Junio de 1936.

3.<sup>º</sup> Que a partir de esta última fecha principiará a correr el plazo de cinco años concedido a los foristas o perceptores para consolidar a su favor los dominios.

Artículo 21. Tanto los foristas como los foreros que pretendan ejercitar una acción de redención o de las indicadas en el artículo 10 podrán pedirse recíprocamente la exhibición de títulos o documentos que se refieran a las fincas aforadas, con sujeción a lo dispuesto en el número 4.<sup>º</sup> del artículo 497 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Artículo 22. En el plazo de treinta días, a contar de la publicación de este Reglamento en la *Gaceta*, los Presidentes de las Audiencias territoriales de La Coruña, Oviedo y Valladolid darán las órdenes oportunas para la constitución de los Tribunales especiales que, con arreglo al artículo 10 del Real decreto-ley de 25 de Junio último, han de conocer de todas las cuestiones que se susciten entre perceptores y pagadores de rentas forales.

Artículo 23. Será Juez competente para presidir el Tribunal especial aquél dentro de cuyo territorio jurisdiccional vengan en cada caso obligados a pagar sus respectivas rentas los pagadores o foreros.

El Registrador que haya de formar parte del Tribunal será precisamente el del partido judicial en cuya capital aquél se constituya. Podrá serlo el interino o accidental que regenten el cargo. El Vocal Notario será el que tenga residencia en la cabeza de partido, y si hubiere más de uno, el más antiguo, y caso de igual antigüedad, el de mayor edad.

Estos tres funcionarios se considerarán los Vocales permanentes del Tribunal.

El Registrador y el Notario que formen parte del Tribunal que radique en el pueblo donde tengan su residencia se entenderán autorizados para ausentarse de sus respectivas oficinas durante las horas en que funcione dicho Tribunal.

Artículo 24. El Presidente será sustituido por el funcionario judicial que designe el Ministro de Gracia y Justicia, a quien se hará saber sin pérdida de fecha, incluso por telégrafo, la necesidad del nombramiento por el que sustituya en el despacho ordinario del Juzgado al Juez que se ausente o enferme, dando al mismo tiempo conocimiento al Presidente de la Audiencia territorial.

Los otros dos Vocales permanentes serán sustituidos : el Registrador, por uno de los de los partidos limítrofes en propiedad, designado por el Presidente de la Audiencia territorial ; el Notario, por otro de los que tengan su estudio en la cabeza del partido, o, en su defecto, por uno de los que lo tengan en alguno de los pueblos del partido, y a falta de ellos por uno de los que lo tengan en cualquiera de los partidos limítrofes, a elección del mismo Presidente.

Los Registradores que para formar parte accidentalmente de un Tribunal especial tengan que salir de su residencia oficial se entenderán en comisión del servicio, con arreglo a los artículos 443 y 444 del Reglamento hipotecario.

Los Notarios que para formar parte del Tribunal especial temporalmente tuvieran que abandonar su residencia oficial no necesitarán licencia especial, como si se ausentaren al amparo del artículo 122 del Reglamento notarial.

Artículo 25. Los otros dos Vocales del Tribunal serán propuestos uno por el demandante y otro por el demandado en el primer escrito que presenten o en la primera comparecencia que hagan, respectivamente, al personarse en el juicio.

Dichos Vocales deberán ser varones y de veintitrés años cumplidos, españoles y en el pleno ejercicio de sus derechos civiles.

Artículo 26. Los Vocales permanentes prestarán juramento o promesa legal al darles posesión de sus cargos el Presidente del Tribunal. Los otros dos Vocales prestarán juramente o promesa en el juicio en que actúen.

Artículo 27. La presencia del Presidente y Vocales permanentes será indispensable para celebración de los juicios; no así la de los dos Vocales designados por las partes, cuya ausencia no interrumpirá la tramitación.

Si al votar las sentencias o los demás acuerdos que exijan la tramitación del juicio hubiera empate, el voto del Presidente será el que decida.

Artículo 28. El Presidente y Vocales permanentes del Tribunal podrán excusarse cuando concurra en ellos alguna de las causas de recusación consignadas en los números 1.<sup>º</sup>, 3.<sup>º</sup>, 4.<sup>º</sup>, 5.<sup>º</sup>, 6.<sup>º</sup>, 7.<sup>º</sup> y 8.<sup>º</sup> del artículo 189 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Las partes podrán recusarlos, si ellos no se excusaren, cuando estimen que se hallan comprendidos en alguna de dichas siete causas; pero serán requisitos indispensables para tramitar la recusación: primero, que el que la proponga lo haga en el primer escrito o comparecencia al Tribunal, y, segundo, que consigne en la mesa del Juzgado, en metálico, la cantidad de 250 pesetas. En el caso de ser negada en firme la recusación se invertirá inmediatamente esta cantidad en papel de pagos al Estado, con independencia de las demás costas, y si se declarase haber lugar a la recusación se le devolverá dicha cantidad en el acto al recusante.

Artículo 29. La recusación que reúna dichos requisitos se tramitará previamente, con suspensión del procedimiento principal en la siguiente forma:

Si el recusado fuere el Presidente, conocerá de la recusación el Juez de primera instancia limítrofe designado por el Presidente de la Audiencia territorial. Si fuere uno de los Vocales permanen-

tes o los dos, conocerá de ella el mismo Juez de primera instancia ante quien se tramite la demanda principal.

Artículo 30. La recusación se tramitará por los artículos 221 y siguientes de la ley de Enjuiciamiento civil, con apelación ante la Audiencia territorial e intervención del ministerio fiscal.

El Juez y la Audiencia que conozcan de ella seguirán la tramitación sin pérdida de fecha, día por día, siendo corregido disciplinariamente el funcionario que diere lugar al más leve retraso no justificado plenamente.

Al día siguiente de recaída la sentencia firme en el incidente de recusación continuará la tramitación de la demanda principal.

Artículo 31. La demanda principal se interpondrá en la forma prescrita en el artículo 720 de la ley de Enjuiciamiento civil, pero adicionada con la relación de las pruebas que se posean. Se acompañarán todas las pruebas susceptibles de ello, con sus copias, y las demás se ofrecerán indicando con la exactitud posible su naturaleza y los sitios en que se encuentren. Si se ofrece prueba testifical se acompañarán los nombres, profesión y vecindad de los testigos.

Artículo 32. El emplazamiento del demandado se hará en la forma prevenida por los artículos 721 y siguientes de dicha ley Procesal. A ella se acudirá también para citar a los Vocales del Tribunal, testigos y peritos.

Artículo 33. Cuando los demandantes o los demandados, siendo varios, ejercitaran la misma acción con respecto a una pensión foral o se defendieran de ella por el mismo concepto habrán de litigar unidos, teniendo en cuenta el Tribunal las especialidades provenientes de cualquiera de ellos que merezcan la pena de ser consignadas.

Artículo 34. La primera comparecencia será para oír la contestación del demandado, en la que propondrá, en la misma forma exigida al demandante, todas las pruebas de que intente valerse. En dicha comparecencia el Tribunal examinará todas las propuestas por ambas partes, aceptándolas o rechazándolas de plano y sin ulterior recurso, y teniendo en cuenta su naturaleza y circunstancias señalará las sucesivas comparecencias en que hayan de practicarse.

El plazo máximo hasta la última comparecencia será de veinte días improrrogables.

Las pruebas podrán ser las consignadas en los artículos 578 y siguientes de la ley de Enjuiciamiento civil.

Artículo 35. En cualquier momento del período de prueba, y antes de la sentencia, podrá el Tribunal, para mejor proveer, acordar la práctica de cualquiera de las señaladas en dicho artículo 578 que no hubiera propuesto ninguna de las partes.

Artículo 36. La sentencia, que ha de resolver todas las cuestiones planteadas en el juicio, se dictará en el plazo improrrogable de cinco días, a contar desde la última comparecencia.

Se entenderán comprendidos en el artículo 11 del Decreto-ley todos los expedientes, juicios y tramitaciones que tengan por objeto resolver las pretensiones de foristas y foreros sobre las cuestiones a que se refiere el artículo 10.

Artículo 37. El Presidente acordará por sí todas las diligencias de trámite encaminadas a poner el juicio en condiciones de celebrarse las comparecencias, y será responsable de cuantas dilaciones injustificadas se observen en la tramitación, y lo mismo el Secretario, a no ser que haga constar por diligencia auténtica haber dado cuenta oportunamente.

Artículo 38. El Presidente del Tribunal queda facultado para señalar las horas en que éste ha de actuar, haciéndolas compatibles cuanto sea posible con las necesidades del despacho ordinario del Juzgado y con las atenciones oficiales de los dos Vocales permanentes. La misma facultad tendrá para, en caso de urgencia, habilitar días festivos en las actuaciones, dando cuenta de esto al Presidente de la Audiencia territorial.

Artículo 39. Las resoluciones del Tribunal especial, cuando no haya avenencia, deberán revestir las formas exigidas a las sentencias en el artículo 332 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Las actas de avenencia deberán contener las circunstancias expresadas en los artículos 9.<sup>o</sup> de la ley Hipotecaria y 61 de su Reglamento.

Artículo 40. Los Registradores de la Propiedad podrán calificar los documentos y resoluciones en que intervengan por razón de su cargo de Vocales del Tribunal.

Artículo 41. La inscripción de las redenciones de foros, subforos y demás derechos de naturaleza análoga en el Registro de la Propiedad se hará en virtud de los convenios otorgados por percep-

tores y pagadores o de la sentencia dictada por el Tribunal especial competente.

Artículo 42. En el caso de acuerdo deberá éste constar en documento auténtico, con expresión de las circunstancias contenidas en el artículo 9.<sup>o</sup> de la ley Hipotecaria y 61 de su Reglamento.

Se considerarán a este efecto documentos auténticos no solamente los admitidos en el artículo 3.<sup>o</sup> de la ley Hipotecaria, sino también los documentos privados que, según el artículo 1.227 del Código civil, hagan prueba contra tercero en cuanto a una fecha anterior a 1 de Enero de 1926.

Artículo 43. Serán también inscribibles los documentos privados otorgados por perceptores y pagadores, siempre que estuviesen firmados por los interesados y que por acta notarial extendida a continuación dé fe el Notario del conocimiento de los interesados y de haber sido puesta la firma a su presencia.

Los Notarios extenderán una nota de esta diligencia en el libro indicador que establece el artículo 347 del Reglamento notarial.

Artículo 44. Cuando los documentos enumerados en los artículos anteriores no contengan las circunstancias exigidas en el artículo 9.<sup>o</sup> de la ley Hipotecaria y 61 de su Reglamento, los interesados podrán suplirlas mediante la presentación de solicitud detallada en la que, con referencia a los títulos de constitución, reconocimiento, actos conciliatorios, deslindes, apeos y prorratoeos judiciales y extrajudiciales, aprobados éstos por convenio ante Notario, determinen o aclaren las circunstancias imprecisas o defectuosas a juicio del Registrador.

Si este funcionario cree que no se han subsanado los defectos podrá el interesado acudir al Tribunal especial competente, el que, en vista de los documentos presentados, y oyendo a dos testigos mayores de edad, vecinos y propietarios del pueblo o término municipal en que estuviesen situados los bienes, resolverá lo que proceda.

Artículo 45. Los Registradores calificarán los títulos a que se refieren los artículos anteriores, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 20 de la ley Hipotecaria.

Podrán, no obstante, inscribir sin el requisito de la previa inscripción los documentos anteriores a 1 de Enero de 1926 y también los posteriores que se otorguen por quien justifique con docu-

mentos que hagan fe en cuanto a su fecha la adquisición del derecho sobre los mismos bienes con anterioridad al citado día 1 de Enero de 1926, si en ambos casos no estuviere inscrito el derecho del forero o forista a favor de otra persona, bien en concepto de dueño o como titular de cualquier otro derecho.

**Artículo 46.** Cuando los interesados carezcan de los documentos enumerados en los artículos 42 y siguientes de este Reglamento podrán justificar la posesión en que se halla el dueño directo de percibir las pensiones y el forero de utilizar la finca por los trámites establecidos en el artículo 393 de la ley Hipotecaria ante el Tribunal especial del lugar en que estén situados los bienes, con audiencia del ministerio fiscal.

En el caso de existir algún asiento de posesión de finca o derecho real cuya descripción coincida en algunos detalles con la finca o fincas que sean objeto de la redención, el Tribunal citará a los interesados, según el Registro, a fin de que declaren si se trata de la misma finca o derecho, y si resultare así de las declaraciones acordará no haber lugar a la información. Caso contrario, lo mismo que en el de no aparecer la finca o derecho a nombre de ninguna persona, se admitirá la información.

**Artículo 47.** Las resoluciones del Tribunal especial sobre las materias cuyo conocimiento le atribuye el artículo 10 del Decreto-ley de 25 de Junio último serán inscribibles siempre que el derecho a percibir las pensiones aparezca inscrito o mencionado a nombre de la persona a quien se haya exigido la redención, y el dominio útil a favor del que la reclama.

**Artículo 48.** En el caso de que el dominio directo o el útil apareciese inscrito a nombre de causantes de los perceptores o pagadores que soliciten la redención, podrá el Tribunal, en vista de las declaraciones de herederos, testamentos o documentos de cualquier naturaleza que se presentaren y de la información testifical que ante él se practique, según los trámites de los artículos 2.002 y siguientes de la ley de Enjuiciamiento civil, declarar admisible el expediente y ordenar en su día la inscripción.

**Artículo 49.** Si faltase una de las dos inscripciones a que alude el artículo 47, la resolución será igualmente inscribible, siempre que en el Registro no apareciesen inscripciones contradictorias; pero con sujeción a lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 20

de la ley Hipotecaria, estas inscripciones no surtirán efecto contra tercero hasta después de transcurridos dos años, contados desde la fecha en que se extendieron.

Cuando faltasen ambas inscripciones podrá el Tribunal, mediante los trámites señalados en el artículo 48 de este Reglamento, acordar a instancia de parte la inscripción, que producirá los mismos efectos indicados en el párrafo anterior.

Artículo 50. Los redimientes que quieran litigar en concepto de pobres lo solicitarán previamente, ajustándose la demanda incidental a los trámites de los artículos 13 y siguientes de la ley de Enjuiciamiento civil y Real decreto de 3 de Febrero de 1925.

Artículo 51. El actor necesitará presentar la sentencia firme de pobreza para instar la demanda principal.

La demanda de pobreza del demandado podrá tramitarse al mismo tiempo que la principal, pero no podrá apelar de ésta sin que haya sido declarado pobre, a no ser que renuncie al beneficio.

Artículo 52. Todo forero que quiera acogerse a los beneficios del artículo 15 del Decreto-ley de 25 de Junio último deberá proveerse de una sentencia firme de pobreza, conforme a los artículos anteriores de este Reglamento.

Deberá además acreditar por certificado del Presidente del Tribunal especial del partido donde pague sus pensiones hallarse al corriente en éstas.

También deberá presentar documento auténtico de cualquiera de las clases consignadas en este Reglamento para acreditar la conformidad en la redención del dueño del dominio directo o testimonio de la sentencia firme dictada en el juicio regulado por el artículo 10 del Real decreto-ley de 25 de Junio último.

Por el ministerio de Fomento y su Dirección general de Agricultura se dictarán las medidas oportunas para desenvolver y regular la concesión de préstamos a los foreros que hayan cumplido los anteriores requisitos.

Artículo 53. Una vez promulgado en la *Gaceta de Madrid* este Reglamento, se suspenderá la tramitación de todos los juicios en que se ejercite ante los Tribunales ordinarios cualesquiera clase de acciones relacionadas con el Decreto-ley de 25 de Junio último, y cuando se haya constituido en cada cabeza de partido el Tribunal especial correspondiente, el Secretario pasará aquellos pleitos a la

jurisdicción del último, enviando también relación detallada de ellos al Presidente de la Audiencia territorial.

Si los juicios estuvieren pendientes de apelación ante la Audiencia, seguirá aquélla su tramitación hasta la firmeza de la sentencia y ésta se ejecutará por el Tribunal especial competente.

Artículo 54. En todo lo referente a tramitación y procedimiento que no se halle previsto en los artículos que preceden de este Reglamento se sujetarán el Tribunal especial y la Audiencia territorial respectiva a los preceptos de la ley de Enjuiciamiento civil.

Cuantas dudas tengan los Tribunales especiales en la aplicación del Decreto-ley de 25 de Junio y de este Reglamento las consultarán en forma expositiva y consignando su opinión al Ministerio de Gracia y Justicia por conducto de la Audiencia territorial respectiva, que las elevará sin pérdida de tiempo, con su dictamen, previo el del Fiscal.

Los Tribunales especiales darán cuenta por oficio detallado a la Audiencia territorial respectiva de la incoación de cada una de las demandas que se presenten relacionadas con el Decreto-ley de 25 de Junio último, y la Audiencia acusará recibo, que se unirá al expediente a que corresponda.

De la conclusión de toda demanda o de su expediente respectivo, en cualquiera forma que ocurra: sentencia, convenio, desestimiento, etc., darán cuenta también los Tribunales especiales a la Audiencia en oficio suficientemente expresivo, del que se les acusará recibo.

Madrid, 23 de Agosto de 1926.—Aprobado por Su Majestad.—  
El Ministro de Gracia y Justicia, *Galo Ponte Escartín*.

# Gravamen del derecho hereditario

(Continuación.) <sup>(1)</sup>

De la licitud del gravamen del derecho hereditario no puede dudarse, una vez admitida la posibilidad de su enajenación. El heredero puede imponer sobre su derecho a una parte ideal de la herencia indivisa cuantos gravámenes puedan constituirse sobre un derecho real y enajenable: embargos, hipotecas, etc. No es posible, en cambio, la constitución de un censo, de una servidumbre, de una anticresis o de una prenda, pues tales derechos no se conciben sin objetos determinados, y lo que aquí es susceptible de gravamen es un derecho real sobre una universalidad de bienes, no la propiedad de estos mismos bienes.

Equiparados unánimemente por los juristas los gravámenes reales y las enajenaciones parciales, son de aplicar aquí cuantas consideraciones dejamos hechas en otro lugar con referencia a aquella clase de enajenaciones, por lo que respecta a la situación jurídica y campo de acción del imponente y del titular del gravamen, sin que creamos necesario insistir en otros puntos que en los supuestos especiales que guardan relación con el funcionalismo del Registro de la Propiedad: inscripción del gravamen, efectividad de los gravámenes inscritos que impliquen derechos de garantía y cancelación de aquella inscripción.

a) *Inscripción o anotación del gravamen.*—El mecanismo que nuestra legislación desenvuelve, y que hemos expuesto, para la inscripción del derecho hereditario *in abstracto*, cuyo capital fun-

(1) Véase el número 20 de esta Revista, páginas 248 y siguientes.

damento es el sistema de registro por fincas—no por personas ni por derechos—produce como lógica consecuencia la necesidad de que las inscripciones o anotaciones, según los casos, de los gravámenes que sobre aquél se constituyan se formalicen en los folios registrales de fincas que resulten inscritas a favor del causante, precisamente en aquellas sobre las que previamente el constituyente haya inscrito su derecho hereditario, antecedente hipotecario de toda necesidad para que los asientos del gravamen puedan verificarse.

El Reglamento hipotecario, por excepción, permite en los embargos por deudas propias del heredero el trato abreviado, haciendo constar en la anotación las circunstancias necesarias para la inscripción del derecho hereditario del deudor y que el embargo afecta a la parte del inmueble que corresponda a dicho derecho (artículo 141, núm. 2, párrafo segundo). Pero entiéndase que para inscribir la venta o adjudicación que pueda ser consecuencia de tal embargo debe preceder la inscripción a favor de heredero ejecutado mediante la presentación de los oportunos documentos.

b) *Efectividad de los derechos de garantía.*—Si el gravamen se ha constituido sobre el derecho hereditario en garantía del cumplimiento de una obligación, cabe considerar los dos siguientes supuestos—aparte del cumplimiento normal de esa obligación, que ninguna dificultad ofrece—: 1.º Que la garantía se haga efectiva antes de la partición. 2.º Que la división de la herencia sobrevenga antes del vencimiento de la obligación.

Primer supuesto: Considerando que lo realmente gravado es el derecho hereditario y no finca o fincas determinadas, se procederá a la enajenación de aquel derecho sin que las fincas sobre que el gravamen se inscribió sufran consecuencias de una responsabilidad que no tienen y sin perjuicio de que las nuevas inscripciones se practiquen a continuación de los anteriores asientos.

Hipotecado el derecho hereditario, y vencida y no satisfecha la obligación antes de la partición, el acreedor enajena aquel derecho —que precisamente por ser real y enajenable pudo hipotecarse—, pero no las fincas sobre cuyos folios los asientos se practicaron.

Se trata, pues, de una enajenación forzosa del derecho hereditario a la que son aplicables las normas de la voluntaria, incluso el derecho de retracto de que repetidamente hemos hablado.

Segundo supuesto: Este interesante punto es igualmente aplicable a las consecuencias que la adjudicación puede producir en toda enajenación de derecho hereditario inscrita.

Si la división de la herencia tiene lugar antes del vencimiento de la obligación garantizada—y cuando de enajenaciones se trate, en cualquier supuesto—puede acontecer: que los inmuebles sobre que se verificó la inscripción del derecho hereditario y sus enajenaciones o gravámenes sean adjudicados al heredero en cuestión, en cuyo caso se afirma la subsistencia de las inscripciones practicadas, o pueden, por el contrario, ser adjudicadas a otro coheredero, y entonces el conflicto es evidente.

En buena técnica hipotecaria parece que la solución adecuada debe basarse en el conocimiento por el Registro de la posibilidad misma de la resolución, de tal modo que si en la inscripción del derecho hereditario y en las que sobre tal cimiento se construyan consta esa posibilidad, no tienen amparo posible los terceros; y si, en otro caso, nada resulta de aquellas inscripciones, sus defensas serán inexpugnables, por aplicación directa en ambas situaciones de los artículos 34, 36 y 37 de la ley Hipotecaria.

Considerando la especial naturaleza del derecho hereditario en abstracto y las consecuencias civiles de los actos realizados por un partícipe de cosa común, pudiera pensarse en que el conocimiento por parte de los terceros de que su derecho se entenderá limitado a la adjudicación que a su transmitente se haga en la división debía ser motivo suficiente para que se sobrentendiera la causa de resolución sin necesidad de que explícitamente se hiciese constar en el Registro. Mas esta interpretación extensiva choca con lo taxativo de los preceptos hipotecarios apuntados, que impide que el conocimiento extrarregional de causas resolutorias se extienda a otros casos que el de retracto legal (número 2 del artículo 37). Parece, pues, lo más lógico adoptar la solución contraria ya expuesta.

Pero tampoco es menos cierto que caminando por tal sendero llegaremos sin remedio a conclusiones demasiado fuertes. Encastillados los terceros en sus respectivas inscripciones, los coherederos se verán precisados a adjudicar las fincas en cuya hoja aquéllas se hicieron—todas o las que basten a cubrir el haber hereditario del que enajenó o gravó su derecho—al que realizó actos de transmisión o gravamen si no quieren sufrir las consecuencias que la

rígida aplicación de los principios hipotecarios trae aparejada y tener que echar una mano al saneamiento y contentarse con simples indemnizaciones ; de lo cual resulta con toda evidencia que alguno o algunos de los coherederos pueden vincular la voluntad de los demás, o del comisario en su caso, con sólo realizar actos de los indicados que bien pudieran ser ficticios y que, inscritos sobre las fincas más sabrosas de la masa, aseguran a quien de tal modo procedió una ventajosa o deseada adjudicación.

Examinando la cuestión con el mayor detenimiento, creemos que el sistema de asilados y desamparados resultante del artículo 34 de la ley y sus concordantes debe suavizar sus efectos cuando del derecho hereditario se trata por el superior fundamento siguiente :

El párrafo primero de aquel artículo dice así : «...los actos que se ejecuten o contratos que se otorguen por *persona que en el Registro aparezca con derecho para ello*, una vez inscritos no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubiesen contratado a título oneroso, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten del mismo Registro».

La frase subrayada es, a nuestro modo de ver, título suficiente para considerar inaplicables a las transferencias y gravámenes del derecho hereditario, de un modo completo, el principio de protección que de la publicidad del Registro resulta.

El heredero que inscribe su derecho a la herencia indivisa no tiene atribución alguna sobre bienes determinados, y si dicha inscripción se practica sobre las distintas fincas que integren el caudal es debido al modo de llevar nuestros Registros. El adquirente de aquel derecho o el titular de un gravamen sobre él inscriben eso y nada más, sin que sobre finca o fincas determinadas les correspondan atribuciones que a su transmitente no alcanzan. Si llegáramos a la conclusión de que la partición no puede perjudicar a tales terceros habrían éstos adquirido un inviolable derecho sobre bienes concretos, y para tales actos no aparece en el Registro con derecho suficiente el heredero que inscribió su derecho hereditario.

Las defensas de los artículos 34 y 36 no son, pues, aplicables absolutamente a estos gravámenes y transferencias, y, en consecuencia, si las fincas sobre cuyos folios se practicó la inscripción

de tales actos se adjudican a heredero distinto del que los realizó, en nada le perjudican y pueden cancelarse las inscripciones.

c) *Cancelación del gravamen.*—Podemos distinguir dos clases de cancelaciones: la normal y la forzosa. La primera, sea total o parcial, tiene lugar en los supuestos de extinción del gravamen antes de la partición o después de ella, pero respecto a fincas adjudicadas al heredero deudor, sin que ninguna particularidad ofrezca. La segunda, impuesta por las consecuencias de la adjudicación, se verifica a instancia del heredero a quien se hayan adjudicado fincas sobre las cuales se inscribió o anotó el gravamen que otro coheredero constituyó sobre su derecho.

Ninguna dificultad se presentaría en el procedimiento hipotecario de estas cancelaciones si no hubiese un precepto reglamentario que parece autorizar la cancelación con la sola presentación en el Registro de la escritura de partición en que consten aquellas adjudicaciones (artículo 164, núm. 12). La consideración aislada de tal texto lleva a la consecuencia de que la cancelación se impone automáticamente con la presentación de aquel documento, si del mismo no resultan adjudicados al heredero ejecutado las fincas o derechos sobre que la anotación se tomó; mas el análisis sistemático de nuestra legislación hipotecaria descubre la necesidad de mantener los moldes que los artículos 82 y 83 de la ley han construído para la práctica de esta clase de asientos. Lo que parece indudable es la necesidad de que los documentos preconizados por los citados artículos se dicten u otorguen sin posible oposición, en vista de la escritura de adjudicación y a instancia del heredero a quien las fincas o derechos se han adjudicado.

#### ENAJENACIÓN Y GRAVAMEN DE BIENES DETERMINADOS ANTES DE LA PARTICIÓN

Al estudiar la naturaleza del derecho hereditario en abstracto llegamos a la conclusión de que, en esencia, no es otra cosa que una comunidad de bienes y derechos en el sentido que dejamos dicho, y a la que por prescripción expresa del párrafo segundo del artículo 392 del Código civil se aplicarán—aparte de disposiciones especiales que no hacen referencia a este problema—los preceptos del condominio.

El más ligero examen de los artículos 393 y siguientes nos lleva, sin clase alguna de violencia, a estas dos indiscutibles afirmaciones:

Cada condeño puede disponer de su porción ideal, pero no de parte determinada de la comunidad, porque semejante abuso no permite utilizar a los demás comuneros el objeto según su derecho, introduciendo además alteraciones prohibidas por el artículo 397.

Todos los copartícipes de consumo pueden realizar cualquiera de los actos que uno o varios no podrían llevar a efecto según la anterior consecuencia—vender el objeto o parte de él o gravar aquél o ésta, etc.—, pues la naturaleza del condominio y la Aritmética nos enseñan que la suma de los derechos de los condeños equivale al de un propietario singular.

En aplicación directa de estos principios al caso que nos ocupa resulta: que todos los coherederos conjuntamente pueden realizar actos de disposición respecto a bienes particulares de la herencia, cuyos actos son perfectamente inscribibles si previamente se inscribió el derecho hereditario de aquéllos—que, entre otros fines de dicha inscripción previa, ya dijimos que estaba el de legitimar estos actos de disposición tomados por unanimidad—y sin que sea necesario—y así lo ha confirmado varias veces la Dirección—dividir la herencia e inscribir las adjudicaciones.

A *contrario sensu*, los coherederos aisladamente no pueden realizar aquellos actos de disposición válidamente. Lo único posible sería hacerlos depender de una condición suspensiva—que al disponente le sean adjudicados—, pues cualquier solución distinta sería contraria a lo dispuesto en la ley, por impedir a los demás coherederos el uso normal y pacífico del objeto según su respectivo derecho. El artículo 4.<sup>o</sup> de nuestro Código civil contiene la sanción adecuada a la realización de semejantes actos.

Así lo ha entendido también la jurisprudencia de nuestro más alto Tribunal. En la sentencia de 13 de Noviembre de 1895 se sienta la doctrina de que en una herencia indivisa no es lícito a uno de los coherederos ocupar una finca de la misma perjudicando el interés de los demás, pudiendo el administrador judicial de la testamentaría incoar con fruto la acción del desahucio contra dichos coherederos, sin que obste el hecho de existir en la herencia otras casas que podían utilizar los demás partícipes, porque aquel acto supone un aprovechamiento exclusivo que estorba a los demás, sin

que tampoco haya derecho en ningún condeño para obligar a los demás a que busquen compensación por igual procedimiento abusivo, en otras partes de las que comprende el objeto de la comunidad.

Si tal rigor se sigue con el que impide el uso normal de la cosa con actos personales debe aplicarse en su dureza máxima con el que ofrece dicho aprovechamiento a un extraño. Por eso con toda lógica las sentencias de 4 de Abril de 1905 y 26 de Enero de 1906 establecen que los herederos no pueden vender cosas determinadas de la herencia durante la indivisión, pues si bien pueden disponer en ese tiempo de la parte ideal que les corresponda en la herencia, mientras ésta no se liquida y adjudica, carecen de verdadero título de dominio en bienes concretos y determinados a cuya universalidad les da derecho el testamento.

Podría discutirse (los comentaristas dedican escasa atención a esta cuestión) si los actos de disposición que se llevaran a efecto sin la explícita condición suspensiva de que hemos hecho referencia, encajan en los tipos de venta de cosa ajena, o de cosas futuras, o sujetas a condición resolutoria. De todos modos parecen actos poco viables. Y mucho menos en el campo de nuestra Institución, pues dudamos que ni aún por error les abran su puerta guardianes tan celosos como los que integran el ilustrado Cuerpo de Registradores de la Propiedad, que difícilmente olvidan llaves tan importantes y de tanta responsabilidad como el artículo 20 de la ley Hipotecaria y el inciso que más arriba subrayamos del párrafo primero del 34.

FERNANDO DE LA CÁMARA.

Cembreros, Mayo de 1926.

# ¿Matemáticas o Derecho?

## Prioridad

### PRINCIPIOS HIPOTECARIOS

Las leyes de transcripción que, sin garantizar la validez de los títulos inscritos tan sólo concedían a quien primero se acogía a sus beneficios, un puesto o rango preferente al de sus adversarios, consagraron como lema de la institución el apotegma latino *prior tempore potior jure* (1).

El artículo 126 del Anteproyecto redactado en 1848 por Luzuriaga, prescribía que el tenedor del Registro llevase un libro en el cual asentara la presentación de las copias auténticas de los títulos inscribibles, y este libro Diario que conservó el artículo 1.882 del Proyecto de Código civil de 1851 daba la clave para determinar la subordinación de las inscripciones y el valor de los derechos, sobre todo en el procedimiento ejecutivo (2).

Sin ninguna vacilación y sacrificando antiguos privilegios, la Comisión redactora de la ley Hipotecaria centró todo el sistema sobre el riguroso orden cronológico de las presentaciones, acreditado por el Diario de las operaciones del Registro, y simplificó extraordinariamente los problemas que suscitó el ingreso de los títulos en el mismo, manteniendo la unidad de la oficina y el uso de un solo libro de entrada (3).

(1) El artículo 426 del Reglamento hipotecario lo incluye en la placa que los Registradores han de usar como distintivo.

(2) Artículo 97: «La preferencia entre los poseedores de derechos reales sobre unos mismos bienes se regulará por la prioridad de su inscripción en el Registro público.» Véanse además los artículos 94, 95 y 96.

(3) Ni el Código civil alemán, que no reconoce la existencia del Diario, ni aun el suizo, que lo admite, son tan consecuentes como nuestra ley Hipotecaria con el principio de prioridad.

El Diario, condensando las particularidades de la presentación, inicia la publicidad y concede un puesto a los presuntos derechos reales constituidos legalmente, aunque su efectividad resulte aplazada o condicionada, y hasta a los que resulten de títulos imperfectos por su fondo (ex. gr.: una hipoteca no aceptada) o por su forma (documentos con faltas subsanables).

La publicidad del Diario está subordinada a la de la futura inscripción, pero puede producir sus efectos antes de que ésta se realice, y aun sirve de punto de partida para computar el plazo concedido a los que traten de ejercitar el retracto legal. Punto es este último discutible, y hubiera sido de sumo interés, dice el señor Sánchez-Román (1), modificar el artículo 28 de la ley «con la significación de que no pueda invocarse para todo efecto otra fecha de las inscripciones que la del asiento de presentación, quitando las perplejidades que surgen de la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en materia de retractos, según la que no es la fecha del asiento de presentación sino la de la inscripción, la que ha de tenerse en cuenta».

\* \* \*

Las anteriores afirmaciones se hallan implícitas en los siguientes artículos del citado texto legal que, por su concisión, parecen corolarios:

Art. 25. «Los títulos inscritos surtirán sus efectos aun contra los acreedores singularmente privilegiados por la legislación común.» «Los títulos inscritos surtirán su efecto, en cuanto a tercero, desde la fecha de la inscripción.»

Art. 26. «Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de una misma fecha se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.»

Art. 28. «Se considerará como fecha de la inscripción, para todos los efectos que éste debe producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma.»

Mediante la presentación se incoa el procedimiento hipotecario, cuya finalidad es la práctica de un asiento. Nuestra legislación, que da grandes facilidades para formalizar el acto (2), no

(1) *Estudios de Derecho civil*. Apéndices, pág. 114.

(2) Artículo 238 de la ley Hipotecaria.

permite adquirir rango por medio de avisos telegráficos, ni remitiendo los títulos por correo. Ordena, para asegurar inmediatamente los derechos, que el Registrador extienda en el Diario, en el momento de presentarse *cada* título, un breve asiento de su contenido.

No quiere esto significar que el asiento deba practicarse irreflexivamente y sin examen del documento presentado. Al contrario, el Registrador puede rechazar los que notoriamente caigan fuera de su competencia por razón de la materia (por ejemplo, un préstamo con garantía de cédulas hipotecarias al portador) o del lugar (si por equivocación se presentase en un distrito hipotecario, el documento inscribible en otro), y hasta por la falta de requisitos esenciales (como si se presentara solamente un acta de protesto por falta de pago de una letra de cambio, para trabar un embargo).

Pero no conviene ir muy lejos en el empleo de estas facultades, cuyo oportuno ejercicio ha de reservarse para el momento de la calificación, y así ha de entenderse aventurada la afirmación que hacen Galindo y Escosura (1) sobre el deber que tienen los Registradores de negarse a extender en el Diario «asientos de obligaciones de crear, trasladar, modificar o extinguir para lo futuro el dominio o los derechos reales».

Ciertamente, la práctica de nuestros Registros se inclina a sentar en el Diario cuanto se presenta, y más bien ha de señalarse como incalificable abuso de algún sustituto o interino la práctica de hacer el asiento de presentación de cualquier documento relativo a inmuebles que se lleva a las oficinas de liquidación, sin perjuicio de extender en su día anotación preventiva por falta de previa inscripción.

No aparece regulada la forma de la petición de asiento ni en la Ley ni en el Reglamento hipotecario. Puede ser verbal e indeterminado, por ejemplo: si se acompaña un título universal cuya inscripción se solicita sin precisar las fincas a que afecta, o se ordena una anotación preventiva de una demanda de nulidad de un testamento (2); puede ir implícitamente en el documento

(1) Op. cit., III, 11.

(2) Claro que en este supuesto, como en el anterior, siempre habrán de darse las indicaciones necesarias para extender el asiento.

presentado (por ejemplo: una compraventa) o formulada claramente en el mismo (si se trata, por ejemplo: de un arriendo inscribible), y, en fin, puede ir en un documento separado. Por regla general, la voluntad presunta de inscribir se entenderá suficiente para solicitar el asiento de presentación.

La prioridad, como hemos dicho, resulta de la fecha del asiento de presentación; pero este principio, que en la generalidad de los supuestos sirve para resolver los problemas de prelación, tiene excepciones de mucha importancia:

1.<sup>a</sup> Por voluntad de los interesados puede señalarse un orden de prelación a los derechos contenidos en el mismo título, o de títulos que se presenten al mismo tiempo (*Vereinbarte Rangordnung* = Rango convenido).

2.<sup>a</sup> En los casos de divergencia entre el número, la fecha y el lugar del asiento de presentación, a pesar de los términos absolutos de la Ley, se atenderá a la colocación de los asientos en el folio del Diario, dando preferencia al superior (*Locusprinzip* = principio del lugar) sobre el inferior, si no contuviera reserva explícita.

3.<sup>a</sup> Cuando el título que ha de motivar un asiento en los libros principales *no se presente formalmente* o el asiento se extienda *de oficio* por el Registrador, los conflictos que no puedan resolverse por los anteriores criterios se decidirán teniendo en cuenta la fecha respectiva (por ejemplo: la contradicción entre una nota y una inscripción).

4.<sup>a</sup> También gozará de preferencia, frente a otros más antiguos, el asiento de ampliación de un derecho (por ejemplo: en el supuesto de ampliarse la hipoteca por razón de intereses no satisfechos—art. 115 de la Ley Hipotecaria), o el que se derive de otro de prelación reconocida (sea inscripción o anotación).

5.<sup>a</sup> Objeto de especiales disposiciones que ha reconocido el artículo 284 del Reglamento Hipotecario es el supuesto de presentarse al mismo tiempo dos títulos contradictorios relativos a una misma finca. En tal caso deberán extenderse en el Diario los dos asientos, uno después de otro, numerándolos correlativamente y expresando en el de cada título que a la misma hora se ha presentado otro relativo a la misma finca.

Si ninguno de los dos títulos contuvieren defectos que impri-

dan la inscripción, se toman sendas anotaciones, por la incompatibilidad, que producirán su efecto hasta que los Tribunales decidan a qué asiento ha de darse la preferencia.

No quiere esto decir que la fecha del asiento de presentación y la de inscripción determinen siempre el momento en que ha nacido el derecho correspondiente, porque en muchísimos casos el derecho real nace antes o después. La prioridad hipotecaria fija el rango y concede una defensa especial.

A veces, sin embargo, los asientos de presentación de distinta fecha gozan de igual consideración (como en el caso de anotación tomada por varios legatarios dentro de los 180 días siguientes al fallecimiento del testador), o no engendran privilegio que modifique la prelación civil (anotaciones de embargo).

También pueden darse en nuestro sistema el supuesto de derechos simultáneos (igual rango) por la cesión, sin fijar prioridad, de parte de un crédito hipotecario, excepto si se trata de una subrogación en virtud de pago parcial del mismo crédito (art. 1.213 del Código civil). Si cedo 20.000 pesetas de las 40.000 garantizadas por una hipoteca a mi favor, quedamos mi cesionario y yo en la misma línea y con iguales derechos. En cambio, si al ejecutar yo por uno de los dos plazos de 20.000 pesetas, un interesado paga esta parte del crédito y se subroga en mi puesto, conservo una indiscutible prelación por las 20.000 pesetas restantes.

#### VALOR DEL RANGO HIPOTECARIO

El contenido de un derecho inscrito no se altera por la posición que ocupa en la serie de inscripciones relativas a una finca; pero su valor decrece rápidamente con el número de las contradictorias que, por precederle, gozan de prelación. Esta consecuencia se destaca, sobre todo, cuando se trata de hipotecas sucesivamente constituidas; y de aquí que los sistemas menos adelantados conozcan ya la posposición convenida de un gravamen para asegurar otro que se constituya.

Por este camino se llega a la sustantivación del mismo *puesto*, como algo que vale por sí y sobre lo cual puede recaer un negocio jurídico. A modo de casilleros o estantes, situados unos en-

cima de otros, que pueden ser ocupados por objetos diversos, o hallarse vacíos o dar ocasión para que lo que está en el de más arriba se coloque más abajo, los compartimientos hipotecarios de los sistemas modernos permiten la posposición de un derecho, el cambio de los que tienen distinto rango, la conservación de la preferencia sin verdadero contenido, la reserva de prioridad y toda clase de operaciones con objeto de alterar las relaciones recíprocas entre los asientos.

La materia apenas si ha sido desenvuelta por nuestras leyes ni discutida por nuestros especialistas, razones que justificarán las vacilaciones y tanteos con que hemos de proceder.

Ante todo, las leyes de transcripción admitieron que las personas favorecidas por hipotecas generales (por ejemplo: las mujeres casadas) pospusieran sus créditos al que iba a ser garantizado con hipoteca especial. En realidad, era el único medio para que algunos maridos pudieran obtener la concesión de cantidades y asegurar al acreedor. El artículo 121 del citado Anteproyecto de Luzuriaga, incluido bajo el epígrafe «De las subinscripciones», ordenaba que se anotara marginalmente la cesión o subrogación de un derecho registrado, y agregaba: «Esta disposición es aplicable al acreedor hipotecario a quien otro de la misma clase, pero primero en tiempo, cede la prioridad». El artículo en cuestión no pasó al Proyecto de Código civil de 1851; pero en el párrafo segundo del 189 de la Ley de 1861, refiriéndose a la hipoteca legal constituida a favor de la mujer casada, se declara indispensable el consentimiento de ésta cuando dicha hipoteca haya de extinguirse, reducirse, subrogarse o posponerse. Desapareció este precepto en la redacción del año 1909, y no encontramos en su texto ninguna otra regla legal que nos oriente.

Volviendo a los principios generales que inspiran esta especial materia, no tenemos, sin embargo, inconveniente en admitir que, si un acreedor hipotecario puede renunciar a tal garantía, también podrá subordinarla a otra posteriormente constituida, en cuyo puesto coloca a la primera.

Por la misma razón, si el titular de un derecho real de cualquier naturaleza quiere posponerlo a una hipoteca o servidumbre de rango inferior, admitimos la posibilidad de la permuta.

El negocio, en buena técnica, exigirá el consentimiento del

que retrocede y del que avanza, y la inscripción correspondiente con las notas de referencia.

¿ Necesitará igualmente el consentimiento del propietario? En los sistemas que conceden carta de naturaleza a la hipoteca del propietario se procura salvar sus intereses exigiendo su intervención. En el nuestro no parece precisa, porque, en cuanto se cancela una hipoteca, ocupa su puesto el derecho inmediatamente inferior. Menos se necesitará el consentimiento del deudor personal, cuando no lo sea el propietario.

Pero en cambio ignoramos si debe obtenerse el consentimiento de los titulares de derechos reales intermedios. La permuta de puestos entre dos acreedores, A. y D., que tienen intercalados otros dos créditos hipotecarios, B. y C., no ha sido estudiada por los autores españoles; y aunque parezca que si A. puede ceder su crédito a D., y éste recíprocamente a A., están implícitamente autorizados para permutarlos en un solo acto jurídico, que tendría igual alcance, debe advertirse que esta cesión recíproca es cosa distinta del cambio de puestos.

En este último supuesto, el contenido de los derechos no varía; cada titular sigue con el suyo, pero con rango distinto.

Acaso sirva mejor para explicar los efectos que la operación produce en nuestra técnica hipotecaria suponer que, entre los dos permutantes y mediante la inscripción, ha quedado constituida una obligación *in rem scripta* que constrñe al titular, sea quien sea, del derecho preferente (A), que retrocede, a dejar que el titular del derecho que avanza (D) se satisfaga con el producto o cantidad que al primero estaba destinada, y recíprocamente faculta a éste (A) para que aproveche la cantidad correspondiente al de posterior rango inicial (D).

Cada derecho vive independientemente de las alternativas del otro y muere como si estuviese solo. Caducada la hipoteca anterior en rango (A) que se ha pospuesto, pierde la antepuesta (D) su privilegio. Anulada una de ellas, continúa la otra ocupando el puesto que en un principio se le atribuyó.

En su consecuencia, los terceros intermediarios ni pierden ni ganan con la permuta, y no es necesario su consentimiento ni su intervención para perfeccionarla.

Frente a esta construcción jurídica no faltará quien coloque

otra más radical, o, mejor dicho, más hipotecaria: la que estima que la permute de puesto produce efectos reales y equivale a cambiar la seguridad registral o el lugar que se ocupa en la serie. ¿Cuáles serían en este razonamiento constructivo las consecuencias de la renuncia de A. o de B., las del pago de su respectivo crédito, las de la declaración de nulidad, etc...? Cuestiones parecen de difícil solución en donde no han sido formalmente planteadas. Pero, por otra parte, se explicarían así la posibilidad de que B. ejercite la acción hipotecaria preferente que corresponde a A., sin necesidad del concurso de éste, y los efectos contra tercero, que, en el caso de tratarse de una obligación, no admiten tan natural demostración.

\* \* \*

La posposición podrá referirse a varios derechos. Por ejemplo, si existen:

- 1.<sup>º</sup> Una hipoteca a favor de A. por 10.000 pesetas.
  - 2.<sup>º</sup> Una hipoteca a favor de B. por 7.000 pesetas.
  - 3.<sup>º</sup> Una hipoteca a favor de C. por 6.500 pesetas.
  - 4.<sup>º</sup> Una hipoteca a favor de D. por 5.000 pesetas,
- pueden convenir todos los acreedores hipotecarios en colocar el primero a E., que ocupa el quinto puesto, con una hipoteca de 20.000 pesetas.

Para determinar en tal caso el orden de liquidación con el importe de la subasta debemos atender rigurosamente a los términos del convenio, porque las conjeturas conducen a soluciones inciertas y variadas.

Parece natural que, si los interesados tan sólo aprueban una permute, el pago deba realizarse así:

- 1.<sup>º</sup> Hipoteca antepuesta de E., 20.000 pesetas.
- 2.<sup>º</sup> Hipoteca de C. en la parte no pospuesta, 3.500 pesetas.
- 3.<sup>º</sup> Hipoteca de D., en realidad no pospuesta, 5.000 pesetas.
- 4.<sup>º</sup> Hipoteca de A., 10.000 pesetas.
- 5.<sup>º</sup> Hipoteca de B., 7.000 pesetas.
- 6.<sup>º</sup> Hipoteca de C. en la parte pospuesta, 3.000 pesetas.

Pero resulta bien chocante que C. cobre 3.500 cuando la finca no valga más que 23.500 pesetas, y, en cambio, A. pierde sus 10.000 y B. sus 7.000.

Admitida la intención de posponer todos los derechos a un crédito de 28.000 pesetas que avanza, el orden de pago más elegante, en el sentido latino, parece el siguiente:

- 1.<sup>o</sup> Hipoteca (antepuesta) de E., 28.000 pesetas.
- 2.<sup>o</sup> Hipoteca de A., 10.000 pesetas.
- 3.<sup>o</sup> Hipoteca de B., 7.000 pesetas.
- 4.<sup>o</sup> Hipoteca de C., 6.500 pesetas.
- 5.<sup>o</sup> Hipoteca de D., 5.000 pesetas.

También podría sostenerse que si el acreedor E. trata simultáneamente con los interesados, no fijándose un orden, éstos adquieren su puesto en una especie de mancomunidad, sin prelación entre sí. Es decir, que en el ejemplo anterior E. ocupa la posición de los que le anteceden, y éstos el único puesto de E., que precisamente garantiza las 28.000 pesetas, importe de todos los otros, en la forma siguiente:

- 1.<sup>o</sup> Hipoteca (antepuesta) de E., 28.000 pesetas.
- 2.<sup>o</sup> Hipotecas de A. B. C. D., de igual rango, 28.000 pesetas.

En fin, no ha faltado quien dé como solución correcta, para el caso de que E. convenga sucesivamente el cambio con los demás, el orden inverso: E. D. C. B. A.

Para el caso contrario de posposición de un puesto a varios parece imponerse la copropiedad del puesto, si se realiza en un solo acto la operación. Así, suponiendo que A., acreedor hipotecario por 17.000 pesetas, pospone su derecho al de B., acreedor por 10.000 pesetas, y al de C. por 7.000, la liquidación se hará del modo siguiente:

B. y C. por 17.000, sin prelación entre sí.

A. por 17.000 de su hipoteca pospuesta.

Mas en el caso de que A. haya cedido primero su prioridad a C. y luego a B., el orden será:

C. por su hipoteca de 7.000 pesetas.

B. por su hipoteca de 10.000 pesetas.

A. por su hipoteca de pospuesta, 17.000 pesetas.

Basten estos ejemplos para poner a la vista el mecanismo de los cambios y posposiciones de rango hipotecario. Las cuestiones relativas a la influencia recíproca de los derechos son demasiado complejas para tratadas en un artículo de generalidades.

## RESERVA DE PUESTO

Dada la posibilidad de que la serie hipotecaria sea alterada por el acuerdo de los interesados; y el extraordinario valor que se concede en la vida de los negocios al primer puesto hipotecario, surge, naturalmente, la figura de la reserva de este privilegiado rango en muchas ocasiones de gran trascendencia social.

Un contratista de obras compra grandes extensiones de terreno para edificar, paga al contado una parte del precio, garantiza el resto con hipoteca y, para tener la seguridad de que los Bancos de crédito territorial no le negarán las cantidades que paulatinamente irá empleando en la construcción, conviene con el vendedor en dejar libre, o reservar, el primer lugar hipotecario.

Lo mismo puede suponerse si se adquiere a plazos un terreno inculto por un ingeniero emprendedor, sin grandes capitales, que asegura con hipoteca el resto del precio, después de reservar el primer puesto para negociar la adquisición de los fondos necesarios a la roturación y labranza.

Y en el mismo caso se hallará una Empresa minera que adquiera a plazos una concesión importante y necesite conseguir un millón de pesetas para abrir un pozo y preparar la explotación.

En nuestra Ley Hipotecaria no se halla explícitamente regulada la materia, pues las reservas a que se refiere su artículo 7.<sup>º</sup> se establecen a favor de personas determinadas, y una vez inscritas engendran, más bien que preparan, un derecho real. Pero los autores que se han ocupado del asunto (1) les conceden cabida en el derecho español al amparo de la libertad de contratación garantizada y tutelada por el artículo 1.255 del Código civil y la misma Dirección general de los Registros pasó sin extrañeza sobre el asunto en la Resolución de 5 de Febrero de 1915.

(1) *Apéndice a los temas de legislación hipotecaria*, López Palop y Camuzano. Casa Reus; pág. 91.—J. y G. Muñoz Casillas: *Derecho Hipotecario*, página 117, 1921.—*El Noticiero*, Cáceres.

La cuestión no parece, ni mucho menos, de clavo pasado, y aún no ha sido resuelta en forma satisfactoria por el derecho alemán.

Por de pronto, nada tendría de extraño que se negase la existencia en nuestra técnica de un mecanismo que no tiene específica reglamentación, ya que la acción de la voluntad sobre las normas hipotecarias es muy limitada.

Admitamos, sin embargo, la posibilidad de constituir una hipoteca A. de 10.000 pesetas con reserva del primer puesto a una futura hipoteca C. de 20.000 pesetas. ¿Qué efecto produciría la inscripción intermedia de una sentencia condenando al propietario al pago de una renta B., capitalizada en 15.000 pesetas?

*Primera solución.*—La doctrina pudiera en tal supuesto decidir que el orden de garantía y pago sería el siguiente:

C., 20.000 pesetas.

A., 10.000 ídem.

B., 15.000 ídem.

Contra esta solución militan razones de mucho peso. En principio equivale a admitir que se pueden constituir hipotecas sin indicar el nombre del acreedor, el contenido de la obligación garantizada ni la fecha de la exigibilidad. Después va contra los fines mismos de la reserva, porque si A. consintió en dejar un puesto libre de 10.000 pesetas fué con el objeto de facilitar la edificación del solar, las mejoras del predio o la explotación de la mina. En tercer lugar parece más adecuado a la naturaleza de la reserva que la facultad de contratar el nuevo préstamo vaya unida a la propiedad, y que el adquirente de la finca o el administrador de la quiebra tenga en su mano la posibilidad de garantizarlo con el puesto libre. En fin, el titular de la renta vitalicia la ha inscrito antes de que ingresara en el Registro la hipoteca reservada y no ha consentido la posposición como el acreedor que le antecede.

*Segunda solución.*—Si se inscribe un derecho intermedio desaparece la reserva. El Registro garantiza, por lo tanto, el pago por este orden:

A., 10.000 pesetas.

B., 15.000 ídem.

C., 20.000 ídem.

Aquí resulta favorecido el acreedor A., a quien se concede sin motivo el primer puesto, y perjudicado C., que, por lo menos, podía creerse de mejor rango que A. y autorizado para cobrar parte de su crédito si el valor de la finca no pasaba de 10.000 pesetas.

*Tercera solución.*—Se declara sin ningún valor el asiento intermedio y se coloca a los otros derechos simplemente por el orden convenido :

C., 20.000 pesetas.

A., 10.000 ídem.

Dado el valor de la sentencia y el juego rígido de los principios de nuestro sistema, esta solución es absurda ; mejor dicho, no es solución.

*Cuarta solución.*—El derecho intermedio queda dotado del privilegio de prioridad que correspondía al crédito en proyecto, y se provocan tres resultados diferentes, según el valor de la renta y de la reserva.

(a) La renta capitalizada es igual a la reserva :

B. (renta), 20.000 pesetas.

A. (hipoteca), 10.000 ídem.

C. (reserva), 20.000 ídem.

(b) La renta (por ejemplo, capitalizada, vale 15.000 pesetas) es menor que la reserva (20.000 pesetas) :

B. (renta), 15.000 pesetas.

C., por su diferencia, 5.000 ídem.

A. (hipoteca), 10.000 ídem.

C., por el resto, 15.000 ídem.

(c) La renta capitalizada (20.000 pesetas) es mayor que la reserva (15.000) :

B., por la parte igual a la reserva, 15.000 pesetas.

A., por su hipoteca, 10.000 ídem.

B., por el resto, 5.000 ídem.

C., por su hipoteca, 15.000 ídem.

Todos los resultados son incompatibles con las declaraciones del Registro y los fines de la reserva.

*Quinta solución.*—El derecho intermedio tan sólo sufrirá la prioridad de la hipoteca A., que efectivamente se hallaba ya inscrita al tomarse el asiento de presentación de aquél, y esta hipo-

teca A. únicamente será postergada al que goce de la reserva de prioridad.

Parece la solución más racional, y tiene en su abono el haber sido adoptada por el Código civil alemán.

Atentamente examinada, resulta paradójica, y se traduce en la siguiente tautología: A. es preferido a B. por su posición en el Registro; B. a C., por idéntica razón, y C. al primer acreedor A., por la reserva de prioridad.

Los resultados prácticos, de que hemos dado una muestra en otro lugar (1), son verdaderamente sorprendentes, y, como Giecke dice, cosa de juego.

Suponiendo, como arriba, que la hipoteca de A. ascienda a 15.000 pesetas, la renta capitalizada a 10.000 pesetas y la reserva a otras 15.000 pesetas, si en la subasta ejecutiva no se obtienen más que 15.000 pesetas líquidas cobrarán:

A., por estar subordinada a la reserva, 0,00 pesetas.

B., por estar detrás de A., 0,00 ídem.

C., por su privilegio, 15.000,00 ídem.

En cambio, si el mejor postor hubiera ofrecido 20.000 pesetas:

A., cobraría 5.000 pesetas.

B., cobraría 10.000 ídem.

C., cobraría 5.000 ídem.

Es más, en el caso de que todos los derechos fuesen de igual valor (15.000), y la subasta diera tan sólo el importe de uno (15.000), cobraría C. todo su crédito; mientras que si de la subasta salieran 30.000 pesetas, no cobraría nada.

Con razón advierte Nussbaum (2) que ningún acreedor adelantará su dinero sobre la reserva de puesto, en cuanto existan derechos intermedios.

Esta complicación aritmética no se suprime de un golpe, rechazando la reserva de rango, porque el problema surge con el funcionamiento de los principios hipotecarios.

Demos por existentes en el Registro y sobre una finca los siguientes asientos:

Hipoteca a favor de A., por 6.000 pesetas.

(1) En los *Estudios de Derecho hipotecario*, pág. 235.

(2) *Lehrbuch des Deutschen Hypothekenwesens*, pág. 32, 2.<sup>a</sup>. Aufl. Tübingen, 1921. Mohr.

Hipoteca a favor de B., por 5.000 ídem.

Supongamos que se presenta en el Registro una escritura de pago a consecuencia de la cual se cancela la primera, notificándolo en la forma exigida por el artículo 97 de la ley. Poco tiempo después presenta C. otra escritura de constitución de hipoteca por 4.000 pesetas, que se notifica igualmente en la forma determinada por el artículo 34, y tendremos en el folio correspondiente :

... (Hipoteca cancelada.)

Hipoteca a favor de B., por 5.000 pesetas.

Hipoteca a favor de C., por 4.000 ídem.

Ahora bien ; si el acreedor A., al cabo de unos meses de extenderse la última inscripción, cae en la cuenta de que la cancelación de su hipoteca es nula, falsa o ineficaz y obtiene la declaración judicial que le permite reinscribirla, conservará la prelación sobre B., que no es tercero, pero no sobre C., que tan sólo reconocerá como preferente la hipoteca a favor de B.

Con ello se provocará la especial situación examinada :

... (Hipoteca cancelada.)

Hipoteca B., por 5.000 pesetas, preferente a la hipoteca C.

Hipoteca C., por 4.000 ídem, preferente a la hipoteca A.

Hipoteca A., por 6.000 ídem, preferente a la hipoteca B.

Ensayando las soluciones más arriba indicadas en este ejemplo, notaremos que solamente la última es legítima.

JERÓNIMO GONZÁLEZ.

# Derecho hipotecario minero

## PRELIMINAR

La especialidad de la propiedad minera no estriba tan sólo en la naturaleza particular del elemento objetivo, como se dice por la generalidad de los autores de Derecho civil, sino también en la singularidad de su nacimiento, en la del contenido y ejercicio y en la de la extinción.

Viene a la vida económica jurídica por la concesión del Estado, que es título y modo de adquirir singular y derivativo, en la que va envuelta la posesión civilísima; y una vez incorporada al patrimonio de la persona individual o colectiva discurre perpetuamente por los amplios cauces transmisivos del orden jurídico privado, *intervivos y mortis causa*.

Aceptado como postulado del Derecho inmobiliario moderno que la finca—no la persona ni el título—es el elemento básico para conocer el estado jurídico de la propiedad inmueble, todo buen sistema de Registro ha de encaminarse a buscar con predilección el modo más perfecto de garantizar la existencia y determinación de aquél factor, en torno del cual han de girar los demás. De ahí la imperiosa necesidad de un catastro parcelario completo y exacto.

El Código civil, en el artículo 334, número 8.º, de acuerdo con la ley Hipotecaria, artículos 4.º y 108, número 4.º, considera a las minas como bienes inmuebles *mientras su materia permanece unida al yacimiento*; importantísima declaración a los efectos de la prescripción de determinadas acciones.

Pues bien; tratándose de substancias de la primera clase, producciones minerales de naturaleza terrosa, las piedras silíceas, las pizarras, areniscas o asperones, granitos, basaltos, tierras y pie-

dras calizas, el yeso, las arenas, las margas, las tierras arcillosas, y en general todos los materiales de construcción cuyo conjunto forman las canteras, y de la segunda sección, placeres, arenas o aluviones metalíferos, los minerales de hierro, de pantanos, el esmeril, ocres y almagras, los escoriales y terreros metalíferos procedentes de beneficios anteriores, las turberas, las tierras piritosas, aluminosas, magnesianas y de batán, los salitrales, los fosfatos calizos, la baritina, espato fluor, esteatita, kaolín y las arcillas, si el propietario del terreno no las explota por sí, como no son minas propiamente dichas, tienen un valor muy ínfimo, por costumbre vienen entregadas al aprovechamiento libre y se explotan sobre la superficie con la cual en general son incompatibles, según la exposición de motivos del decreto-ley de 29 de Diciembre de 1868, no son susceptibles de concesión y se inscribirán con el predio en que se hallan, como una cualidad o accidente natural, individualizando la substancia mineral si se quiere, y a medio de cualquier clase de título constitutivo, declarativo, translativo, de reconocimiento, modificación o meramente descriptivo. De ellas puede decirse que no son entidades hipotecarias mineras a pesar de la resolución de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 8 de Julio de 1878, que declaró inscribible la autorización concedida al dueño del terreno en virtud de Real orden para explotar los fosfatos calizos existentes en su propiedad, cuya concesión pretendía un tercero.

## ENTIDADES HIPOTECARIAS ORIGINARIAS

*Concesiones.*

Cuando el dueño del terreno no quiera explotar las substancias comprendidas en la segunda sección, bien porque notificado no dé principio al laboreo, lo suspenda durante más de un año, o renuncie expresamente a continuararlo, y en todo caso siempre que se intente obtener la propiedad de las substancias de la tercera sección, criaderos de metales, la antracita, hulla, lignito, asfalto y betunes, petróleo y aceites minerales, el grafito, las substancias salinas, comprendiendo las sales alcalinas y térreoalcalinas en estado sólido, las caparrosas, el azufre, las piedras preciosas, gases combustibles mi-

nerales, el trípoli y el ácido carbónico, se impone como necesaria la concesión del Estado, previa la incoación del oportuno expediente y levantamiento del plano de demarcación.

Realmente, la *mina* como depósito o agregado de substancias minerales o inorgánicas, que naturalmente se encuentran en la masa de los terrenos y que se estiman de útil explotación—definida así en el párrafo 2.<sup>º</sup> del artículo 1.<sup>º</sup> del proyecto de Código minero de 16 de Febrero de 1919—no es la entidad hipotecaria minera, la unidad independiente del Registro, porque ella por sí no aparece determinada cualquiera que sea su presentación, en filones, capas, bolsadas u otra forma de yacimiento, siendo de todo punto indispensable acudir a la persona del propietario quien *ad libitum* fija su extensión o la delimita sin sujeción a máximos ni mínimos, no obstante dañarse con tal libertad la riqueza nacional a causa de la codicia excesiva o inexplotación y destrozo de los criaderos, verdaderos latifundios y minifundios mineros, si se nos permite la frase, que con gran acierto no permitían los proyectos de 1912, 1914, 1916 y 1919.

Por tanto, la entidad hipotecaria o parcela catastral jurídico-minera, matriz o primitiva, es la concesión, que ha de inscribirse separadamente y sin relación alguna con el suelo, bajo número y folio diferentes y sin previa inscripción a favor del Estado.

### *Sus clases.*

Las concesiones se clasifican en regulares e irregulares o demásias: la regular, es un conjunto de cuatro o más pertenencias agrupado sin solución de continuidad, de suerte que las contiguas se unan en toda la longitud de uno cualquiera de sus lados; y la irregular o demásia—suprimidas con muy buen acuerdo en el proyecto de 1912, que las calificaba de vivero inagotable de litigios—es todo espacio comprendido entre dos o más concesiones, hállese o no completamente cerrado, cuya extensión superficial sea menor de cuatro hectáreas, o que siendo mayor no se preste a la división por pertenencias, ni sea susceptible de formar parte de otra concesión con terreno franco fuera de aquellas. La pertenencia o unidad de medida para las concesiones relativas a las substancias de la se-

gunda y de la tercera sección es un sólido de base cuadrada de 100 metros de lado, medidos horizontalmente en la dirección que designe el peticionario, de profundidad indefinida para estas últimas substancias y limitada para las primeras donde concluya la materia explotable. Artículos 11, 12 y 13 del decreto-ley de 29 de Diciembre de 1868 y 37, 39, 61, 62, 65 a 72 y 113 del Reglamento de Minería de 16 de Junio de 1905.

Se ha dudado, con algún fundamento, si las demásías debían ser conceptuadas como entidades hipotecarias autónomas, abriéndoseles un registro particular en los libros territoriales, o por el contrario si debían figurar bajo el mismo número de la concesión que daba preferencia a obtenerlas, estimándolas como una accesión de ella. Da pie a esa cuestión la sentencia de la Sala primera del Tribunal Supremo de 31 de Mayo de 1904, considerando 5.<sup>º</sup>, al establecer la doctrina de que «solicitada y obtenida la concesión de una demásía por el condeño o copropietario de la mina contigua, mediante el derecho que al mismo concede el artículo 13 del decreto-ley de 29 de Diciembre de 1868, tiene, conforme a esta ley, el carácter de *accesión*, porque la demásía *acrece* y se *agrega a la mina*, no en consideración a la persona que la obtuvo, sino como *derivación y consecuencia de la propiedad de la última*; de donde también se sigue que siendo el dominio el origen y fundamento de tal concesión, corresponde ésta a todos los condeños en relación con sus participaciones respectivas en la propiedad, aunque sólo uno de ellos haya sido... el solicitante».

La decisión, muy justa en el aspecto del caso concreto que se debatía, no niega a la demásía la sustantividad hipotecaria de finca, por las razones siguientes: a) ese tanto *sui géneris* por razón de colindancia, al igual que el regulado por el derecho común, lejos de implicar *unidad* envuelve *distinción* de cosas o bienes; b) la demásía con su número de expediente, plano, acta de demarcación y título, está sujeta en cuanto a su otorgamiento a la misma sustanciación administrativa que la concesión mayor de cuatro hectáreas; y c) porque, como esa misma sentencia reconoce, la adquisición de una demásía por el dueño de la mina limítrofe no puede estimarse como accesión de ésta en el sentido en que el Código civil define tal modo de adquirir o como se entiende según las leyes del título XXVIII de la Partida 3.<sup>a</sup>, ya que no es propiamente la in-

corporación natural, artificial o mixta de la primera a la segunda, a la cual no se une *sólo* por obra de la Naturaleza o por mano del hombre o juntamente por ambos medios.

#### ENTIDADES HIPOTECARIAS DERIVADAS

Ya hemos definido lo que se entiende por pertenencia minera y ahora diremos que es indivisible en las compras, ventas, cambios y otras operaciones análogas que realicen los dueños de las minas. Escosura, entendía que la mina podía enajenarse por pertenencias, y que, por tanto, en el Registro, podría subdividirse formando de cada pertenencia una finca distinta. No es así: dado número a una concesión, todas las transmisiones, gravámenes de una o varias pertenencias, todas las inscripciones referentes a una o varias de las partes que integran aquélla, se harán a continuación y con el mismo número del Registro, al igual que las variaciones que ocurran en las porciones de cada partícipe proindiviso.

Las divisiones o segregaciones y las reuniones o agregaciones de fincas arrancan de la facultad de transformar, irradiación del *jus disponendi* que sufre ciertas limitaciones en orden a las concesiones mineras, como vamos a ver.

En principio toda concesión es *divisible*, según autorizaba el artículo 18 de la ley de Minería de 6 de Julio de 1859, pero con estas dos restricciones: 1.<sup>a</sup>, que se verifique la división con aprobación del gobernador; y 2.<sup>a</sup>, que las fracciones resultantes comprendan, cada una, por lo menos cuatro hectáreas en la forma que dispone el artículo 12 del decreto-ley. Con las mismas condiciones podrán hacerse entre concesiones contiguas, ventas o permutas de una o varias pertenencias, cosa muy frecuente, porque facilita y economiza mucho los gastos de la explotación, atendidas las circunstancias de cada criadero.

El procedimiento es sencillo: se eleva una solicitud, acompañada del plano en que se representen los grupos de pertenencias en que haya de quedar dividida la concesión primitiva, dando un nombre a cada grupo. El ingeniero designado por la Jefatura, con citación de los dueños de las minas colindantes, extiende acta y levanta los oportunos planos, de los cuales uno de cada grupo

se unirá a su respectivo expediente, y el otro se entregará al interesado en unión de nuevo título de propiedad. En el caso de venta o permuto pueden conservarse los nombres de las concesiones.

Las demás irán unidas al grupo con el que tengan contacto, y si lo tuviera con más de un grupo, al que manifieste el interesado.

### *Modificaciones de la entidad hipotecaria.*

Cuando el dueño de una concesión minera renuncie parte de las pertenencias que la constituyen, conservará por lo menos cuatro agrupadas según dispone el artículo 12 del decreto-ley. Esto tampoco puede hacerse sin decretarlo el gobernador. Asimismo se levantarán la correspondiente acta y plano, en los que se hará constar el sitio y término en que resulte la *nueva* concesión, entregándose uno al interesado con el título de propiedad en el que se consignará la modificación que se ha hecho y la numeración de las pertenencias renunciadas de la antigua concesión. El terreno renunciado se declarará franco y registrable. Artículos 61, 62 y 63 del citado Reglamento de 16 de Junio de 1905.

La superposición parcial obliga al deslinde y todo error a la rectificación de la descripción de la concesión minera, mediante la práctica de los mismos trámites y formalidades que se exigen para las demarcaciones: expediente, acta, planos y nuevos títulos en los que se anotarán las consiguientes alteraciones.

La caducidad y la superposición total son hipótesis de extinción completa de la entidad hipotecaria minera.

Ni la legislación minera ni la hipotecaria reglamentan la *forma* en que todas estas situaciones de hecho, cambios o modificaciones de la entidad hipotecaria minera, se han de reflejar en el Registro de la Propiedad, no obstante ser fundamental para la buena marcha del Registro el paralelismo entre éste y la realidad.

En la necesidad de llenar esas lagunas, habrá que recurrir a los principios generales que informan nuestro derecho positivo inmobiliario. Con arreglo a ellos, la caducidad, superposición y renuncia totales producirán una cancelación total; la superposición y renuncia parciales una cancelación parcial; la ampliación, en el supuesto de venta o permuto, y separación de pertenencias,

serán objeto de nuevas inscripciones con las oportunas notas expresivas de referencia a la concesión primitiva, ampliada o dividida.

Todos los asientos se extenderán en virtud de los correspondientes títulos, planos y testimonio auténtico de los decretos o acuerdos firmes del gobernador; y como lo resuelto en un expediente que afecte a otros debe trasladarse a éstos, el interesado, acogiéndose al artículo 142 del repetido Reglamento, ha de solicitar la certificación comprensiva de los particulares explicativos necesarios para que el Registrador de la Propiedad, en vista de dichos documentos, ejecute las operaciones procedentes de tal modo que aparezca clara la evolución histórico-física del inmueble minero.

#### GRUPOS O COTOS MINEROS

La ley de Minería de 6 de Julio de 1859, en su artículo 16, que estimamos vigente a causa de no haber sido reformado por la ley de 4 de Marzo de 1868, permite constituir a *voluntad* del propietario grandes grupos o cotos mineros, sin perjuicio de la división de las respectivas demarcaciones. En cambio, el decreto-ley de 1868 y los Reglamentos minero e hipotecario de 1905 y 1915, respectivamente, guardan silencio sobre punto tan importantísimo.

Define el coto minero el artículo 34 del Reglamento de tributación minera de 1911, como concesión o conjunto de concesiones en cuyo perímetro total no exista solución de continuidad que pueda dar lugar a otra concesión minera, y coincidiendo con ese concepto la Real orden de 29 de Marzo de 1893, dice que es «la agrupación de las diversas concesiones que posea o explote una sola Sociedad o particular, ya estén enclavadas en uno o en diversos términos, siempre que todas ellas constituyan un solo perímetro sin solución de continuidad, o sólo separadas por parcelas que no excedan de las cuatro hectáreas que pueden motivar una concesión, con arreglo a los artículos 12 al 15 del decreto-ley de 29 de Diciembre de 1868.

La formación de esos cotos mineros es muy frecuente y beneficiosa, casi estamos por decir que es indispensable, no sólo para la exacción de los impuestos que gravan a la industria minera,

sino principalmente, porque hace más ordenado el laboreo, acumula y computa los trabajos y las producciones, reduce instalaciones, disminuye los gastos de preparación y facilita, por último, la obtención de cuantiosos préstamos hipotecarios.

Los proyectos de Código minero de 1912 y 1919 exigen para la constitución de los cotos mineros la aprobación del ministro de Fomento y los requisitos siguientes :

1.º Que todas las concesiones pertenezcan al mismo particular o Sociedad.

2.º Que todas comprendan minerales de la misma sección.

3.º Que radiquen las concesiones en una misma zona o comarca, aunque no sean colindantes.

4.º Que todas deban explotarse conforme a un plan común de laboreo y bajo una misma dirección.

En el día, apoyándose en el mentado artículo 16 de la ley de 1859 y en los números 5.º y 6.º del artículo 57 del Reglamento de la ley Hipotecaria de 1915, que es la legalidad vigente, pueden inscribirse bajo un solo número, considerándose como una sola finca, esos grandes cotos mineros, con inclusión de los terrenos y edificios, siempre que estén subordinados a la unidad de la explotación industrial minera y ésta se halle situada dentro de un perímetro determinado, perteneciendo el todo a un solo propietario o a varios proindiviso.

Excusado es el decir que, además de las notas de agrupación al margen de las inscripciones de los inmuebles reunidos, si el coto se extendiese por el territorio de dos o más Registros, Ayuntamientos o secciones, se hará la descripción del coto en todos ellos, especificando la extensión superficial correspondiente a cada Registro, Ayuntamiento o sección, en la forma preceptuada por el artículo 10 del Reglamento hipotecario.

#### PRIMERAS INSCRIPCIONES DE LAS CONCESIONES MINERAS

La propiedad minera, al cristalizar por primera vez en los libros del Registro mediante el título de concesión, adopta una fisonomía formal privativa e inconfundible, caracterizada por la fijeza, estabilidad y permanencia, que le comunica, cual no acontece en nin-

guna otra inmobiliaria, una mayor seguridad en el dominio y demás derechos reales, a la par que un uso más fácil y económico del crédito hipotecario, según atestiguan los importantes empréstitos a los que sirve de sostén y con los que contribuye al fomento visible y rápido de este ramo de la riqueza pública, sobre la que, en parte, se asienta la independencia nacional. ¡Lástima que sea una excepción y que la demás propiedad no se encuentre en las mismas condiciones! ¿Y cuál es el secreto de esa ventajosísima situación jurídica y económica que tan exacta y maravillosamente cumple los fines que a nuestra institución asignó el Real decreto de 8 de Agosto de 1855 y que tan bien colma las aspiraciones de los autores de la ley del 61? Pues muy sencillo: que para la inscripción cabeza del registro particular se exige el título y el plano; que por la descripción hecha conforme a éste, el Registro de la Propiedad asegura la existencia física individualizada de la mina o concesión, su extensión y linderos, perímetro y situación, con subordinación a puntos invariables y perennes.

Ciertamente que no llega en perfección al régimen australiano de descripción gráfica-fonética pura, porque aquí no tenemos ni un mapa o plano oficial de conjunto o general como el que existe en las Jefaturas de Minas—al menos en la de Oviedo—, para verificar el cotejo con el plano que acompaña el interesado, ni copias autorizadas de éste que debieran quedar archivadas en legajo independiente; pero se aproxima y puede llegar al germánico sin más que el Registrador de la Propiedad dé cuenta a la Jefatura de Minas de todas las mutaciones jurídicas, y esta oficina a aquel funcionario de todas las vicisitudes y cambios físicos topográficos de la mina, con el fin de establecer entre ambos centros archivos una mutua relación y constante concordancia, al igual que la mantenida entre el libro territorial (*Grundbuch*) y el registro catastral (*Flurbuch*) del sistema hipotecario alemán.

Una prueba irrefutable de la bondad del procedimiento descriptivo de las minas seguido por nuestra legislación hipotecaria es que con sólo la designación registral, fonético-literal, se obtiene una fiel representación gráfica de la entidad hipotecaria, pudiendo replantearse e identificarse en cualquier momento sin peligro de inexactitud.

## UNA DIGRESIÓN

El genial Costa, en su libro «Reorganización del Notariado, del Registro de la Propiedad y de la Administración de Justicia», en el proyecto de ley síntesis de la obra, base 18, dice : «Mientras no exista Catastro parcelario se formará, bajo la dirección de los respectivos Juzgados municipales, y en un plazo que no exceda de dos años, un amillaramiento de la riqueza inmueble más circunstanciado y preciso que los existentes, en el cual las fincas rústicas sean designadas con un número correlativo, lo mismo que las urbanas, y localizadas en el término por relación principalmente a las carreteras y caminos contiguos a ellas, convenientemente medidos y miliados.» Y agregaba el Sr. Agulló «que para la debida correlación entre los asientos del Registro de la Propiedad y los documentos administrativos fiscales se llevaría una doble numeración que se llama *física*, la consignada en los mojones o planchas numeradas que habrían de fijar los jueces municipales previa orden del Registrador de la Propiedad, y *jurídica*, o sea la de la hoja del Registro, consignándose en éste el número físico en tinta encarnada a continuación del jurídico, y éste en cada mojón precedido de la letra R, debiendo en lo sucesivo expresar los títulos ambas numeraciones.

Ante un Catastro parcelario *ad calendas græcas*, que sólo Dios sabe cómo resultará, ¡cuánto hubiéramos adelantado para la identificación real de un predio con sólo tener la distancia exacta, siempre la misma y distinta de uno a otro, desde su punto más próximo al elegido como fijo, verbigracia : fuente, peña, río, camino, etc. !

## FORMA DE LAS PRIMORDIALES

A causa de que en los títulos de concesión no se consignaba la parte de mina radicante en cada uno de los Registros, Ayuntamientos o secciones, cuando se hallaba enclavada en el territorio perteneciente a varios, con menoscabo en cierto modo del principio de publicidad, y en evitación de la redundancia de asientos

y consiguientes gastos, por la Real orden de 30 de Junio de 1903 se adoptó la clasificación de las inscripciones mineras en primordiales o principales y de referencia, figuras hipotecarias que la técnica creó y desenvolvió por primera vez en la Real orden de 26 de Febrero de 1867 sobre inscripción de ferrocarriles y demás obras públicas.

El artículo 66 del Reglamento hipotecario vigente determina la forma de las primeras inscripciones primordiales de las concesiones mineras. Se inscribirán en el Registro de la Propiedad y *libro del Ayuntamiento en que esté situado el punto de partida para la designación de rumbos*, previa la presentación del título y plano, y contendrán las circunstancias siguientes: nombre de la concesión, número del expediente, extensión superficial, punto de partida y arrumbamientos del perímetro, substancia o substancias que han de ser objeto de la explotación, con expresión de la sección a que pertenezcan, y linderos por los cuatro puntos cardinales, con referencia a las minas colindantes o a terreno franco y registrable en su caso. Si en el título de concesión no constan los linderos, ha de acompañarse una certificación expedida con relación al expediente que obrará en las oficinas de la Jefatura de Minas, según la resolución de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 9 de Julio de 1863. Mejor hubiera sido referir los linderos, cuando no existan minas colindantes o próximas, a la propiedad territorial, porque en realidad la frase «terreno franco» en sí no expresa límite alguno.

De todas las circunstancias antedichas, la más importante, la verdaderamente esencial, es la que se refiere al «punto de partida y arrumbamientos del perímetro». Ella por sí sola da fe de la existencia propia, real y efectiva del individuo territorial minero, midiéndole y perfilándole para que en todo el decurso de su vida se le pueda reconocer, distinguir y comprobar sin la inspección material. Veamos cómo: el punto de partida se define y fija por el método de intersecciones directas y cálculo trigonométrico de sus coordenadas rectangulares, observándole desde otros dos vértices de la triangulación topográfica de la comarca, o por el de intersecciones inversas, visando desde el punto de partida dos o tres vértices de la citada triangulación. Si no fuese visible de ninguno de dichos vértices, se le relacionará con los más próximos por un itinerario

que parta de ellos, calculando las coordenadas rectangulares de sus vértices. Y si no existiese la red topográfica, que es lo más probable, hay que relacionarlo a tres puntos por lo menos de visual nada incierta y que ofrezcan condiciones de larga permanencia en el terreno, como torres, chimeneas, esquinas de edificios, etc., u otros sitios culminantes y fijos. Especificada la situación del punto de partida por la dirección y longitud de las visuales de referencia, se especificará asimismo la situación de las estacas hasta cerrar el perímetro, expresando la dirección y longitud de las líneas de demarcación, rumbos, grados, división del aparato y declinación de la aguja.

No sobrará advertir que cualquiera que sea la magnitud de la reforma que se acometa en la legislación minera—bien necesitada de uniformidad y sistematización científica práctica—o en el Derecho inmobiliario positivo, de carácter eminentemente formalista, y por lo mismo de ámbito más adecuado para este caso, se procurará conservar siempre en la inscripción primordial la expresión de la referida circunstancia como antecedente o dato utilísimo y de aplicaciones cotidianas muy convenientes, si es que no se declara obligatoria la presentación de dos ejemplares del plano de demarcación y el archivo de uno de ellos en el Registro de la Propiedad.

Una observación hemos de hacer con respecto a esta clase de inscripciones especiales, y es que en el título nunca consta la edad, el estado, profesión y vecindad—a veces hasta falta uno de los dos apellidos—, ni la especie, objeto, domicilio y representación de la persona jurídica a cuyo favor se otorga la concesión.

En previsión de los abusos o fraudes que pudieran cometerse por dichas omisiones que el Derecho constituido ampara, aconsejamos que se exija al presentante una solicitud supliéndolas, a fin de consignarlas en el asiento, con mención de la clase de documento de donde se han tomado. Es lo menos que se debe hacer.

#### FORMA DE LAS DE REFERENCIA

Si las pertenencias mineras comprendidas en el título de concesión—dice el artículo 67 del Reglamento hipotecario—estuvieren situadas en el territorio de dos o más Registros, se expresará así en

la inscripción, sin perjuicio de que, previa presentación en el otro o en los otros Registros del título ya inscrito, se abra una hoja en el respectivo Ayuntamiento, en la que se extenderá una breve inscripción de referencia a la primordial, haciendo constar el nombre de la mina y su descripción y extensión tal como resulte del título, y el nombre y apellido del concesionario, añadiendo después: «Así consta del título expedido por... en tal fecha, inscrito en el Registro de la Propiedad de... bajo el número..., inscripción primera, folio..., tomo..., del Ayuntamiento de....»

Las mismas operaciones se harán si la mina se extiende a territorio de dos o más Ayuntamientos de un solo Registro de la Propiedad.

Las reglas formales precedentes son sencillas y de fácil ejecución, mas pueden dar lugar a una seria dificultad, que es la siguiente: la inscripción primordial se verifica en el Registro de la Propiedad en cuyo territorio *radique la mina*, en el libro del *Ayuntamiento en que esté situado el punto de partida* para la designación de rumbos. Y si el punto de partida está en la circunscripción de un Registro y la concesión minera en otra perteneciente a diferente distrito hipotecario, ¿no resulta de hecho, con grave quebranto de toda la economía del régimen hipotecario, que un inmueble se inscribe en distinto Registro de aquel en que radica? El autor del Reglamento hipotecario, que con tanta solicitud y acierto cuidó de que en la inscripción primordial no dejara de constar con la precisión debida el punto de partida, porque comprendió que en su indubitable se apoya toda la concesión, ya que a él están ligados los vértices y líneas rectas del perímetro de la designación, ¿percataría de la insolubilidad del problema que acabamos de plantear? No lo sé.

Desde luego que el defecto arranca de la legislación minera, siendo de su competencia la corrección del mismo; pero, en vista de ese estado legal, al redactarse el Reglamento hipotecario, para ese concreto caso debió haberse señalado como Registro apropiado para la inscripción primordial el del lugar donde se encontrase la primera estaca o vértice de la línea del contorno, inmediata y directamente relacionado con el punto de partida, o bien, y esto es lo más acertado, que la Dirección general de los Registros y del Notariado o el Ministerio de Gracia y Justicia excite al de Fomento

para que urgentemente dicte una Real orden aclaratoria del artículo 14 del Reglamento de Minería de 16 de Junio de 1905, en la que se disponga que el punto de partida de toda concesión deberá estar situado *dentro o en el perímetro* de la superficie solicitada.

#### SEGUNDAS Y POSTERIORES INSCRIPCIONES

Es de aplicar a ellas el párrafo segundo del número 4.<sup>º</sup> del artículo 61 del Reglamento hipotecario.

No se repetirán, por consiguiente, en el asiento los requisitos que resulten de los anteriores relativos a la naturaleza, situación, linderos, medida superficial y *cualquier* otra circunstancia sobre descripción de la mina, cuando haya conformidad entre el título que motive las segundas o posteriores inscripciones y las precedentes.

El Reglamento del Notariado, en su artículo 238, dispone que en las escrituras se describan las minas por el nombre y número del expediente y clase de la mina, extensión, punto de partida y linderos por los cuatro puntos cardinales, citando las minas colindantes o expresando que linda con terreno franco. No existe, como se ve, una perfecta armonía entre los dos Reglamentos, hipotecario y notarial, ya que en éste se omite circunstancia tan importante como la relativa a los arrumbamientos del perímetro; pero hay que tener presente que el artículo 66 del Reglamento hipotecario se contrae a las primeras inscripciones de las concesiones mineras, que son las que se practican mediante la presentación del título y plano. Ahora que el Notario en cualquiera transmisión o gravamen de concesiones mineras debiera exigir el título y el plano, así como una certificación de la Jefatura de Minas o del gobernador, de fecha corriente, en la que resultasen las alteraciones ocurridas en la concesión, en defecto del conocimiento que de modo oficioso y oportunamente había de dar de ellas la Jefatura al Registrador de la Propiedad.

JOSÉ GONZÁLEZ GONZÁLEZ.

Registrador de la Propiedad.

Pola de Laviana, 28 de Agosto de 1926.

## Un comentario

El Real decreto de 25 de Junio último creando seis Subdelegaciones y elevando a dicha categoría dos Administraciones me sugiere un pequeño comentario de las plausibles iniciativas de la exposición de motivos, de su parte dispositiva y de la realidad en números a que llevará al Fisco tal medida, de ponerse en vigor.

Se dice que los gastos que se originarán por la implantación de las Subdelegaciones donde hoy existen oficinas liquidadoras se compensaría con los ingresos que se economizasen en cuanto al abono que se hace a los Ayuntamientos por formación de matrículas, valuado en 700.000 pesetas, y los honorarios y multas que perciben los liquidadores, fijados en 3.148.335,83 pesetas, y que con los aumentos obtenidos por la nueva ley del impuesto—calculados exageradamente en un 25 por 100—pueden llegar a la cantidad de 3.935.417,83 pesetas, que adicionados a 700.000 pesetas dan un total de 4.635.417,83 pesetas.

Estos servicios, según se desprende de la disposición, llevarán consigo un aumento en el personal de Hacienda que fijaremos en un promedio mínimo de cuatro empleados por Subdelegación: un abogado del Estado, un oficial primero que asuma las funciones de interventor, administrador y tesorero; un oficial auxiliar y un empleado subalterno. Fijando como sueldos 6.000 pesetas al abogado del Estado, 5.000 al oficial, 3.000 al auxiliar y 2.000 al subalterno, suman los gastos 16.000 pesetas, a las que hay que añadir el de libros, impresos y demás material de oficina, que podemos calcular en 500 pesetas anuales, pasando por que los gastos de luz, calefacción, alquiler de casa y aun el de instalación sean abonados por los Ayuntamientos, lo que no dejaría de maravillarnos y significaría un déficit en las arcas municipales, que se verían privadas de un ingreso y aumentados sus gastos.

Volviendo a lo dicho, dejando sentado el promedio anual de gastos en cada Subdelegación en 16.500 pesetas, y necesitando implantarse 430, los gastos anuales de todos sumarán 7.095.000 pesetas, a las que tenemos aún que aumentar el tanto por ciento por utilidades que dejarían de sufragar los liquidadores, y que pasa de 200.000 pesetas anuales ; los de Giro Postal, el aumento en su día de los derechos de jubilación y demás pasivos de estos nuevos funcionarios, el aumento de categorías en los escalafones ; lo que todo ello «serían renglones de verdadera importancia» que vendrían a costar al Estado unos ocho millones de pesetas, resultando, por tanto, un déficit de tres millones de pesetas anuales. Sin dejar de ver la merma que sufrirían los ingresos por investigación, que basta examinar la estadística y ver a quién corresponde la casi totalidad de la misma.

Este es el comentario que me merece tal disposición ; otros compañeros más autorizados que yo podrán sacar sus consecuencias.

OVIDIO VILLAMIL DE CÓRDOBA.

Muros, 20-VIII-926.

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

## CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR CAUSA HABIENTE DEL ACREDITADOR

*Resolución de 28 de Abril de 1926. (Gaceta de 26 de Mayo de 1926.)*

Inscritos en los años 1906 y 1907 dos créditos hipotecarios en favor de D. Luis Ruflandis, falleció éste en Puigcerdá, bajo testamento otorgado en 1899 en el que legaba el íntegro usufructo de todos sus bienes a su entonces futura esposa doña Dolores Comange mientras se mantuviese en estado de viudez, e instituía herederos universales a los hijos que dejare.

El único hijo quedado de dicho matrimonio, D. Pedro Ruflandis, acudió al Registro, manifestando dichos hechos, que el caudal hereditario consistía en los relacionados créditos y en dos fincas más, que el usufructo legado a su madre había quedado extinguido por haber la misma contraído nuevo matrimonio el año 1914, terminando por solicitar se inscribiesen los dos inmuebles, con exclusión de los créditos hipotecarios, en usufructo y nuda propiedad, y que se hiciere constar en el Registro la extinción del usufructo, como todo así se verificó.

Otorgada en 11 de Julio de 1925, ante el Notario de Puigcerdá, don Juan Piñol, por el D. Pedro Ruflandis, escritura de cancelación de los mencionados créditos, el Registrador suspendió la inscripción de cancelación :

“1.º Porque los créditos no se hallan inscritos en favor del que cancela.

2.º Porque si se considera que la herencia está en proindivi-

sión—que, según la instancia que se acompaña, no lo está—para poder cancelar se precisa el consentimiento del cónyuge usufructuario, máxime en el presente caso, cuando se otorga carta de pago de intereses que ha debido percibir y corresponden al mismo.

3.<sup>º</sup> Porque si se considera que el cónyuge usufructuario no tiene ningún derecho y se ha extinguido el usufructo, ha dejado de estar proindiviso, y para cancelar se precisa la inscripción previa y calificación a nombre del que cancela.

4.<sup>º</sup> Porque no se ha acreditado que haya cesado y se hayan extinguido los derechos del cónyuge usufructuario.»

Interpuesto recurso por el Notario, a quien el Registrador niega personalidad para ello, por no tratarse de defectos de la escritura, sino de obstáculos provenientes del Registro, el Presidente de la Audiencia revocó la nota de suspensión, y ante la apelación la Dirección confirma el auto apelado.

Considerando que en la escritura autorizada por el Notario recurrente, D. Pedro Ruslandis, en el concepto de heredero único de su padre, otorgó carta de pago y cancelación de las cantidades por el mismo dadas a préstamo con garantía de hipoteca, y como lo que en actual recurso se discute es si podía hacerlo sin la intervención de su madre, nombrada por su marido heredera usufructaria mientras permanezca viuda, no debe negarse a dicho feudatario la facultad de discutir una cuestión que afecta directamente al derecho del otorgante y a la interpretación o alcance de la cláusula del testamento que en el mismo instrumento calificado se relaciona.

Desde el momento en que el Registrador admite que tan sólo existe un heredero universal, por haberse extinguido el derecho de la usufructaria al contraer el segundo matrimonio, únicamente ha de examinarse en este recurso si la circunstancia de solicitarse la cancelación de un crédito hipotecario del causante común sin solicitarse las inscripciones intermedias a favor de la viuda y del hijo, imponen una solución distinta de la adoptada por el mismo funcionario en la inscripción del resto de la herencia.

Entre las dos corrientes normativas que en los sistemas inmobiliarios se desarrollan, una que garantiza a los usufructuarios y a sus causahabientes con la prohibición impuesta al nudo propietario de inscribir el pleno dominio hasta que demuestre no sólo

la extinción del usufructo, sino también que no se deben por razón del mismo pensiones, intereses o frutos, y otra que permite la cancelación del mismo derecho real con la simple prueba de su extinción, la doctrina de este Centro se ha inclinado por esta última solución, que facilita la reintegración hipotecaria de la propiedad y evita los inconvenientes que señala el auto recurrido, por cuya razón carece de fundamento el extremo tercero de la nota calificada.

Los preceptos contenidos en los artículos 20 y 82 de la ley Hipotecaria y en el 184 del Reglamento, así como los notables precedentes consignados en la Real orden de 20 de Abril de 1867, y exposición de motivos del Real decreto de 24 de Febrero de 1908, llevan a la conclusión directa de que los actos de cancelación, equivalentes a la extinción hipotecaria del derecho correspondiente, no necesitan estar apoyados en asientos que ni por su contenido ni por su finalidad están llamados a vivir mas que un momento, siendo suficiente, a los indicados efectos, la justificación del trato sucesivo y de la preexistencia del derecho en el patrimonio de quien otorga la extinción como causahabiente del titular, según el Registro.

En la sucesión testamentaria origen de este recurso, no puede sostenerse que el hijo único traiga su derecho de la madre, llamada en usufructo al goce de la herencia, sino que sucede directamente al de *cuyus*, conforme a la repetida jurisprudencia del Tribunal Supremo, y, en su consecuencia, no se rompe el trato sucesivo al reconocer que D. Pedro Ruflandis es causahabiente del acreedor hipotecario, y se halla incluido en el espíritu y en la letra del artículo 82, y no es preciso inscribir los créditos, como afirma el primer número de la nota recurrida, a nombre del que cancela.

A mayor abundamiento, la doña Dolores Comanges no ha solicitado en ningún instante la inscripción del derecho de usufructo, el cual, para los efectos del Registro, casi no ha existido, mientras, por otra parte, la afirmación hecha por los autores regionales de que la viuda catalana que se vuelve a casar sin haber reclamado la cuarta marital pierde su derecho a la misma, y el largo tiempo transcurrido desde que se ha celebrado el segundo matrimonio, alejan la idea de posibles perjuicios a la usufructuaria y desvirtúan los escrúpulos del Registrador.

## VENTA DE FINCA POR LOS HEREDEROS DEL VENDEDOR

*Resolución de 4 de Mayo de 1926. (Gaceta de 29 de Mayo de 1926.)*

En el año 1912, D. Hilario Martínez García y su consorte otorgaron en Cintruénigo testamento de hermandad, en el que se instituyeron herederos, con facultad de disponer, caso de necesidad, y por fallecimiento de ambos nombraron herederos a su hijo don Manuel Martínez Alfaro y a sus nietos D. Franciscó Martínez Carbayo y doña Fermina Ayala Martínez.

Fallecida la esposa de D. Hilario, éste vendió por documento privado, que aparece firmado en su nombre por su citado hijo, en 1921, a D. Guillermo Carbayo Martínez, una tierra en 400 pesetas, finca que en el referido testamento se adjudicó por mitad y proindiviso a los citados nietos, uno de los cuales, doña Fermina, al fallecer el D. Hilario, inscribió a su favor la mitad en virtud de dicho testamento, negándose a elevar a escritura pública el referido documento privado, por cuya razón el D. Manuel Martínez Alfaro hubo de demandar a los interesados, y seguido el juicio en el Juzgado municipal y recaída sentencia, el Juez, en rebeldía de la doña Fermina y los herederos del D. Hilario, otorgaron al comprador escritura de venta, en la que el Registrador de la Propiedad de Tudela puso la nota siguiente :

«No admitida la inscripción del precedente título por observarse los defectos siguientes : 1.º, no haberse citado en el juicio seguido contra doña Fermina y otros al marido de aquélla, D. José María Ruiz, como representante legal de la misma, no constando que esté autorizada por éste para comparecer en juicio ; 2.º, no expresarse la naturaleza del juicio ; 3.º, no insertarse, o, por los menos, expresar los particulares de la sentencia y su fecha, debiendo constar los datos precedentes necesarios para formar cabal idea del asunto que la motiva y determinar la capacidad de los otorgantes ; 4.º, hallarse inscrita la mitad de la finca comprendida en la escritura a favor de doña Fermina Ayala Martínez, persona distinta del vendedor D. Hilario, no habiéndose pedido, con arreglo al artículo 24 de la ley Hipotecaria, la nulidad o cancelación de la inscrip-

ción extendida a favor de dicha señora, puesto que la acción que se ejercita es contradictoria del dominio de inmuebles que está inscrito en favor de persona distinta del vendedor, debiendo advertir que la inscripción citada se practicó con arreglo al artículo 20 de la ley Hipotecaria por título anterior a 1 de Enero de 1922, por lo cual, aunque se hubiese pedido y ordenado la cancelación de dicha inscripción, tampoco podría inscribirse la venta por no hallarse inscrita la finca a favor de persona alguna, y por lo tanto del vendedor ; 5.º, la mitad restante de la finca por no hallarse inscrita a favor de persona alguna, y aunque son subsanables los defectos 2.º, 3.º y 5.º, no es admisible la anotación preventiva por ser insubsanables los defectos primero y cuarto.)»

Interpuesto recurso por D. Manuel Martínez Alfaro, y hecha la oportuna alegación por el Registrador en defensa de su nota, el Presidente la confirma en cuanto a los defectos primero, cuarto y quinto, y la Dirección, hecho constar el contenido de un escrito en el que el recurrente manifiesta que en los autos seguidos aparece una notificación firmada por el marido de doña Fermina, revoca el auto apelado, declarando que el título no adolece de los defectos señalados en los números 1.º, 4.º y 5.º de la calificación, por las siguientes razones :

Que por no haber sido objeto de apelación los extremos del auto presidencial relativos a los números 2.º y 3.º de la nota calificadora, han de reputarse firmes aquellos pronunciamientos, y solamente deben ser discutidos en esta Resolución los defectos que llevan los números 1.º, 4.º y 5.º, o sea : no haberse citado en el juicio seguido contra doña Fermina a su marido ; hallarse una mitad de la finca inscrita a nombre de la misma, y no aparecer inscrita la otra mitad a nombre de persona alguna.

Sin necesidad de dar pleno valor a la afirmación hecha por el recurrente en el escrito dirigido a este Centro, de que en la tramitación del juicio verbal discutido aparece una notificación firmada por el marido de doña Fermina, basta tener presente que la mujer casada puede comparecer en juicio con la autorización de su marido, y es parte principal en la contienda, para resolver que la forma en que la misma debe ser citada y la influencia que la negativa del marido a personarse o a prestar su consentimiento puede ejercer en el desenvolvimiento de la litis, quedan a la apreciación de

los Tribunales, y no autorizan al Registrador para denegar la inscripción de la sentencia, conforme a la doctrina sentada por las Resoluciones de esta Dirección de 3 de Julio de 1912 y 15 de Julio de 1916.

Si al ejecutar la sentencia, el Juez como tal, con otros comparecientes, declaró en el documento calificado, que D. Hilario Martínez había vendido a D. Guillermo Carbayo la finca a que se referiera este recurso, y elevaba a escritura pública el documento privado otorgado por el causante y abuelo de la doña Fermina, parece indudable que por medio de su representante judicial esta misma señora, como sucesora de aquél, ha transferido en tal acto todos los derechos inscritos a su favor, y ha cumplido de este modo las obligaciones hereditarias en forma análoga a la que emplearía, si viviera, su abuelo, cuya personalidad sustenta.

No hay necesidad de anular la inscripción de la mitad de la finca en la actualidad vigente a que alude el Registrador en el número 4.<sup>º</sup> de su nota, sino que la nueva debe apoyarse sobre aquélla para hacer constar que los derechos hasta ahora inscritos a favor de doña Fermina han sido transferidos en cumplimiento de una obligación de su causante y abuelo, judicialmente sancionada, al comprador.

En cuanto a la otra mitad de la finca, todavía no inscrita a nombre de nadie, aparece justificado: 1.<sup>º</sup>, que en el testamento de hermandad de 1912 se dispone expresamente de la finca vendida; 2.<sup>º</sup>, que por fallecimiento el mismo año de la esposa, su marido, el don Hilario, instituído heredero universal, con facultad de disponer caso de necesidad, entró en posesión de dicha finca, y celebró el contrato de compraventa que ahora se eleva a escritura pública, falleciendo el año 1921, y 3.<sup>º</sup>, que una de las mitades de dicha finca adjudicada a doña Fermina, nieta del D. Hilario, fué inscrita, como el Registrador confiesa, por virtud de lo preceptuado en la ley de 3 de Agosto de 1922, todo lo cual corrobora que la finca se hallaba en el patrimonio del vendedor con anterioridad a 1 de Enero de este último año, y que la escritura otorgada por sus herederos y por el Juez municipal, en representación de la declarada en rebeldía, puede acogerse a los beneficios del párrafo 3.<sup>º</sup> del artículo 20 de la ley Hipotecaria.

LUIS R. LUESO.

## Consulta

Sor J. M. L. falleció el día 27 de Diciembre de..., bajo testamento, en una de cuyas cláusulas se contiene la siguiente disposición :

«Lega en usufructo a la monja Sor Josefa P. M. de S. D. la huerta... Otra haza...

Al fallecimiento de esta legataria, las fincas que le van adjudicadas pasarán en el mismo concepto de usufructo a Sor Juana, doña J. y doña M. M. C. M., por iguales partes, y al fallecimiento de la última pasarán en propiedad por iguales partes a los descendientes de doña M. M. y D. J. M. L.»

La primera usufructuaria nombrada, Sor J. P. M., ha sobrevivido a todas las demás usufructuarias nombradas por la testadora, ocurriendo, *al fin*, el óbito de Sor J. P. M. en el mes de Octubre último.

Al fallecimiento de Sor J. P. M., usufructuaria instituída, los descendientes más próximos de doña M. M. y D. J. M. L. son : doña T. y doña M. M. M. (hijas de este último) y doña M. P. R.; D. S. P. M.; D. J. y D. M. A. P., y doña C. y doña J. P. M. (nietas de aquélla).

Y se pregunta :

¿ En cuántas partes habrá que dividir el capital representado por el valor de las fincas legadas ?

### DICTAMEN

Para resolver la consulta relativa a la interpretación de la cláusula del testamento de Sor J. M. L. es indispensable, en nuestro

concepto, estudiar separadamente las dos cuestiones que entraña.

Estas dos cuestiones son :

I.—Los descendientes de doña M. M. y D. J. M. L., a quienes, según el testamento, han de pasar los bienes en propiedad a la muerte de la última usufructuaria, ¿son los que vivan en dicho momento, o los que vivían a la muerte de la testadora ?

II.—Esa distribución por partes iguales, ¿ha de hacerse por líneas, o por cabezas ?

Examinemos cada uno de estos puntos.

## I

La consulta parece dar por resuelta la primera cuestión, puesto que no habla para nada de los descendientes de doña M. M. y de D. J. M. L. que vivían al morir la testadora, y, en cambio, no sólo en el texto de la propia consulta, sino en el árbol genealógico que acompaña, designa a los que vivían a la muerte de la primera y última de las usufructuarias.

Para nosotros no es, sin embargo, esta interpretación tan evidente y de cálamo currente, como parece suponer el consultante. Lo establecido por la cláusula que examinamos del testamento de Sor J. M. L. no es una institución, es un legado de usufructo y de nuda-propiedad, cosa que se afirma también en el apartado 3.<sup>º</sup> de la consulta, y siendo esto así, los legatarios, nudo-propietarios, por virtud de lo dispuesto en el artículo 881 del Código civil, adquieren su derecho desde la muerte del testador.

Este criterio es constantemente mantenido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, y citaremos de entre ellas dos sentencias que lo apoyan de un modo resuelto: una la de 22 de Marzo de 1890, y otra la de 20 de Marzo de 1916. Esta última consigna terminantemente que los herederos nudo-propietarios adquieren su derecho el mismo día de la muerte del testador y que no hay usufructuario sin que haya a la vez propietario.

Lo contrario sería si se tratara de una substitución; pero ya hemos dicho, y en ello parece estar conforme el consultante, que no se trata de eso en este caso.

Es, pues, para nosotros evidente que los herederos nudo-propie-

tarios son los descendientes de los dos hermanos de la testadora ya referidos que vivieran a la muerte de ésta ; pero como en la consulta no se dice quiénes de los que aparecen en el árbol genealógico son los que se hallan en este caso, nos es imposible determinarlos.

## II

La forma de redacción de la cláusula testamentaria que examinamos parece inducir a la interpretación de que la división de bienes del legado de Sor J. M. L. debe hacerse por cabezas y no por estirpes. Si la testadora hubiera querido que se distribuyeran en esta última forma hubiera dicho que a la muerte de la última usufructuaria instituida los bienes pasarían la mitad a los descendientes de doña M. y la otra mitad a los de D. J. M. L.

Abona este supuesto la consideración de que en la cláusula siguiente del propio testamento, cuando la testadora quiere que unos bienes se distribuyan por estirpes lo dice claramente y con notable prolijidad ; y si las disposiciones de un testamento han de interpretarse conforme a la intención del testador, según el tenor del mismo testamento (artículo 675 del Código civil), y si las cláusulas no hay que examinarlas aisladamente, sino en conjunto, relacionándolas entre sí (jurisprudencia del Supremo, entre otras sentencias, en las de 27 de Septiembre de 1865 y 6 de Marzo de 1879), es lógico opinar como queda dicho.

Las disposiciones legales referentes al caso, artículos 765 y 769 del Código confirman este criterio, exponiéndolo la primera con carácter general y la segunda como en el caso especialísimo a que se contrae.

Por las razones someramente expuestas, el Comité de Consultas de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO es de parecer :

Primero. Que los descendientes de doña M. M. y D. J. M. L. a que se refiere la cláusula del testamento de Sor J. M. L., objeto de esta consulta, son los que vivieran a la muerte de ésta.

Segundo. Que la distribución de los bienes legados debe hacerse por cabezas entre los herederos sobrevivientes.

# Jurisprudencia administrativa del impuesto de Derechos reales

## XXXI

*Suministro. Obras. El contrato de suministro de fluido eléctrico por la Compañía productora a una fábrica con obligación del dueño de ésta de proceder al arreglo de la línea debe pagar por el concepto de suministro número 21 de la tarifa al 2 por 100, y como ejecución de obras número 20, al 0,25, siendo inadmisible el criterio de que sea un arriendo de bienes en documento privado que goce de exención; en aquel contrato el obligado al pago es el contratista; no presentados los documentos por el obligado cuando se le pidieron, incurrió en multa del 10 por 100.*

*Fundamentos.* El artículo 5.<sup>º</sup>, apartado 8.<sup>º</sup>, y el 24, párrafo primero del Reglamento del impuesto, disponen están sujetos a éste los contratos de suministro, incluso los de fuerza motriz y los de cosas fungibles a que se refiere el artículo 1.452 del Código civil, y tributarán, cualesquiera que sean las personas contratantes y el destino de la cosa suministrada, excepto las destinadas directamente a usos domésticos, al 2 por 100, como transmisión de muebles, de su importe total, y de esos preceptos, en relación a la Real orden de 28 de Febrero de 1905 y sentencias del Tribunal Supremo de 8 de Julio de 1911, 31 de Enero de 1919, 29 de Marzo y 30 de Octubre de 1920, en cuanto determinan el concepto del suministro en atención a la forma, a la aplicación de los bienes y al cumplimiento consistente en entregas periódicas, se deduce que el contrato por

el que una Sociedad productora de electricidad y el dueño de una fábrica de harinas convienen que aquélla ha de proveer a ésta de energía motriz durante quince años, garantizándose un consumo mínimo, y que dicha Sociedad hará la reforma de las obras de instalación de dicha línea hasta cierta cuantía, ha de calificarse de suministro de electricidad por ser ésta una cosa susceptible de enajenación y no como arrendamiento de servicio, pues a ello se oponen las disposiciones citadas; no obstante la deducción del tercio por servicios personales (artículo 24, párrafo segundo), ello no altera la calificación del contrato en este caso, pues la conservación de la línea por la Sociedad vendedora del fluido es una consecuencia natural del contrato y una obligación inherente al suministro; el obligado al pago en los suministros es el contratista, según el artículo 58, número 3.<sup>º</sup> Es procedente la multa del 10 por 100 para el liquidador, según el artículo 180, párrafo séptimo, regla séptima de la ley de 26 de Julio de 1922 y 31 del Real decreto de 21 de Septiembre de 1922, por la negativa infundada del contribuyente a facilitar los documentos necesarios que hubieran de obtenerse de oficio. (Acuerdo del Tribunal Central de 2 de Febrero de 1925.)

## XXXII

*Personas jurídicas. Comprobación de valores de sus bienes. Si la comprobación de valores mediante los datos del amillaramiento, registros fiscales o trabajos catastrales no dan el verdadero valor de un monte a los efectos del impuesto de personas jurídicas, tiene facultades el liquidador para ampliar aquélla, prescindiendo del líquido imponible y apelando a otros medios; no es admisible el que se deriva de los datos de la cartilla evaluatoria por carecer la Administración de los documentos auténticos referentes a la descripción del monte, clase de cultivo y calidad del terreno, y, por lo tanto, por no poder apreciar si existe o no fundamento para aplicar a la finca los valores medios de la cartilla. Siendo la tasación medio extraordinario de comprobación aplicable cuando los ordinarios no dan resultado o el interesado no acepta el valor que señala la Administración, a aquélla debe condisc.*

Así lo resuelve el Tribunal Central, vistos los artículos 74 en relación al 205, 82, párrafo segundo; 75 en relación al 79, párrafo quinto, y 84, todos del Reglamento del impuesto. La capitalización al 5 por 100 del promedio de producción del monte en el último decenio, según certificación del distrito forestal, no es medio reglamentario ni admisible. (Acuerdo de 2 de Febrero de 1926.)

### XXXIII

#### *Procedimiento. Recurso de nulidad.*

Es inadmisible el recurso de nulidad interpuesto ante el Tribunal Central contra el fallo de uno provincial fundándolo en que este último incurrió en error al desestimar una reclamación referente al impuesto, por suponerla, inexactamente, interpuesta fuera de plazo si el aludido recurso de nulidad se formula antes de que transcurra el plazo de tres meses, prevenido en el artículo 111 del Reglamento de procedimiento de 29 de Julio de 1924, para acudir a vía contencioso-administrativa, y no se renuncia expresamente a recurrir a dicha jurisdicción, conforme exige el artículo 106 del mismo Reglamento. (Acuerdo del Tribunal Central de 2 de Febrero de 1926.)

### XXXIV

#### *Procedimientos. Actos de gestión. Fallos en única instancia.*

Contra los actos de gestión de los Delegados de Hacienda sólo procede recurrir ante el Tribunal Económico administrativo provincial y no ante la Dirección de lo Contencioso, y en los asuntos cuya cuantía no excede de 5.000 pesetas (sin tomar en cuenta recargos, costas o multas, a menos que éstas sean el objeto mismo de la reclamación), el fallo de dicho Tribunal causa efecto y sólo procede recurso contencioso-administrativo ante el respectivo Tribunal provincial de dicha jurisdicción, según los artículos 1.<sup>o</sup>, 41 y 47 del Reglamento de 29 de Julio de 1924. (Acuerdo del Tribunal Central, de 16 de Febrero de 1926.)

## XXXV

*No es deducible una deuda de una herencia si consta únicamente en póliza de agente de Bolsa no cotejada con el registro respectivo, previo mandamiento judicial y citación contraria. El remanente de una cuenta de crédito retirada por los herederos no forma parte de la herencia, sino que es un préstamo a los mismos, y el legado del resto de dicho remanente, deducidos ciertos gastos, no forma tampoco, por tanto, parte del caudal hereditario.*

*Caso.*—Una señora obtuvo una cuenta crédito de 56.000 pesetas, con garantía de valores en un Banco, mediante póliza intervenida por agente de Bolsa y firmada por las partes contratantes; de aquélla había utilizado en vida 23.000 pesetas; en su testamento instituyó por herederas, por iguales partes, a dos sobrinas, y dispuso que si después de satisfechos los gastos especiales a que dedicaba la cuenta de crédito quedaba algún remanente lo percibiría como *legado especial* una de las sobrinas. Los herederos y albaceas retiraron, después de fallecer la causante, el resto de la cuenta de crédito (33.000 pesetas), y, *pagados los gastos especiales*, objeto peculiar de dicha cuenta, quedó un remanente de 3.928,12 pesetas, que se entregó como *legado*. El liquidador dedujo de la base liquidable únicamente los gastos de entierro y funeral, sin detraer más deudas. Los interesados reclamaron por tres conceptos. 1. No haberse deducido como deuda hereditaria el saldo deudor de la cuenta de crédito, o sea las 23.000 pesetas. 2.º No haberse deducido los gastos de entierro y funeral. 3.º Existir una duplicación de pago al liquidarse las 3.928,12 pesetas del legado y no haberse deducido cantidad alguna del importe de dicha cuenta, y había además un error en el nombre de la legataria en la liquidación. El Tribunal rechaza las dos primeras cuestiones, ordena se rebaje de la base la cantidad de 3.928,12 pesetas del legado y que se rectifique el nombre del contribuyente.

*Fundamento.*—No es admisible la rebaja o deducción como deuda hereditaria del saldo deudor de 23.000 pesetas, porque la

póliza, intervenida por agente colegiado y firmada por las partes mediante la que se abrió la cuenta de crédito con garantía de valores, carecía del requisito esencial exigido en el artículo 1.429 de la ley de Enjuiciamiento civil, núm. 6, de estar comprobada, previo mandamiento judicial y citación contraria con su registro, hallándose éste arreglado a las prescripciones de la ley, sin lo cual aquel documento no tiene fuerza ejecutiva, como exige taxativamente el artículo 95 del Reglamento del impuesto en relación a la ley de Enjuiciamiento para que sean deducibles las deudas; que ese mismo requisito está exigido por el artículo 102 del Reglamento del Banco de España, según el que será líquida la cantidad que resulte de certificación librada por aquél según la liquidación, y en unión de la póliza llevará aparejada ejecución, después de comprobada judicialmente con los registros del Agente. *Los gastos de entierro y funeral se dedujeron y no procede nueva deducción, y el error de nombre debe rectificarse.* En cuanto al tercer punto, las 33.000 pesetas fueron entregadas por el Banco a los herederos y albaceas con posterioridad al fallecimiento de la causante, y por ello no pueden estimarse como herencia de ésta, sino como un préstamo realizado a favor de los herederos y albaceas, y, por lo tanto, el remanente de dicha cantidad, después de pagados los gastos especiales a que estaba dedicada, remanente que es de 3.928,<sup>12</sup> pesetas y en que consiste el legado de la sobrina, no forma parte del caudal hereditario, siquiera la efectividad y cuantía de dicho legado se hiciera depender del hecho de que resultase o no ese sobrante, y, por lo tanto, tal partida no debe incluirse en el inventario general, como se hizo, y debe deducirse a los efectos del impuesto. (Acuerdo del Tribunal de 2 de Marzo de 1926.)

## XXXVI

*Errores de hecho y de derecho. Plazo para reclamar. Ensanche de Madrid y Barcelona. La calificación por el liquidador de una escritura de venta de una finca del Ensanche de Madrid aplicando el tipo de 4 por 100 sin haber tenido en cuenta el artículo 26 de la ley de 26 de Julio de 1892, que previene que durante los seis primeros años las transmisiones citadas deveng-*

*guen la mitad de los derechos, constituye, si le hubiese, un error de derecho y no de hecho.*

Porque al calificar y liquidar así el abogado del Estado estimó, por las razones que tuviese, que no era aplicable dicha ley ni sus beneficios, y, por lo tanto, no se trata de un error material, aun suponiendo su existencia, al que se refiere el artículo 167 del Reglamento, sino de derecho, porque se deriva de una interpretación legal, según ha declarado el Tribunal Supremo en sentencias de 15 de Enero y 22 de Febrero de 1916 y 21 de Diciembre de 1923; contra aquél sólo puede reclamarse, pues, en el plazo de quince días desde la notificación y no en el de cinco años, según los artículos 166 y 170 del citado Reglamento, y por ello se declara procedente la revisión acordada, según el artículo 126 y siguientes del Reglamento, por la Dirección de lo Contencioso, de un fallo provincial que había declarado que la indicada era cuestión de hecho, cuya rectificación podrá hacerse en el plazo de cinco años. (Acuerdo del Tribunal Central de 30 de Marzo de 1926.)

## XXXVII

*Sociedades. La declaración en escritura pública de que una Sociedad civil quedaba disuelta por haber adquirido el otorgante de aquélla, mediante otra escritura de la misma fecha, de los demás socios cuantos derechos les correspondían en ella, sin limitación alguna, y reunirse en él todo el activo social, supone e implica una adjudicación tácita para pago de deudas con inmuebles y con muebles (números 1.<sup>º</sup> y 3.<sup>º</sup> de la tarifa del impuesto).*

Otorgada una escritura de cesión de todos los derechos de una Sociedad por cuatro socios a su consocio, éste otorgó otra escritura declarando disuelta aquélla por reunir en su persona todo el activo social. El liquidador giró, entre otras, tres liquidaciones: una, por el capital social, por el número 63 de la tarifa; otra, por el número 1 de la misma, por el exceso sobre dicho capital de «bienes inmuebles», «líneas y contratos», y otra de «muebles», número 3

de la tarifa, por los conceptos «depósitos» y «administración», que existían en el inventario. Reclamadas estas dos últimas liquidaciones, *es desestimada la reclamación*. La cuestión es si existe adjudicación para pago de deudas para satisfacer el pasivo de la Sociedad; según los párrafos 10 y 17 de los artículos 8 y 18 del Reglamento, se exigirá el impuesto para pago de deudas, bien de muebles, bien de inmuebles, cuando al disolverse las Sociedades se adjudique el activo a un socio que haya de satisfacer el pasivo, aun cuando no se consignen los créditos ni se haga adjudicación expresa para pago, por el exceso sobre su haber de socio, en caso de existir pasivo, o como adquisición de bienes si no le hubiera; y como el socio otorgante quedó subrogado en todos los derechos y obligaciones de sus consocios y en el balance anejo a la escritura se consignaba, no sólo el activo, sino el pasivo de la Sociedad, es visto que concurren las circunstancias aludidas para que se liquide el concepto de adjudicación para pago de deudas, siquiera sea ésta tácita y deducida lógica y legalmente de la voluntad de las partes, según sus estipulaciones; disuelta la Sociedad por la cesión de derechos por precio cierto, no era necesario el período previo de liquidación regulado en los artículos 227 al 238 del Código de Comercio, ni hubo liquidadores, no siendo por ello aplicable el párrafo 18 del artículo 18 del Reglamento del impuesto que dispone no exigirá el impuesto a los liquidadores, salvo el caso de adjudicación expresa a los mismos (que en este caso no se dió); y de ese mismo precepto, a contrario sensu se deduce que no es necesaria adjudicación expresa para liquidar cuando se trata de socios no liquidadores; si bien el concepto de «contratos» puede comprender al no especificar es preciso liquidar todo como inmuebles, según el artículo 46 del Reglamento, por ser el de éstos tipo más elevado. (Acuerdo del Tribunal Central de 16 de Marzo de 1926.)

### XXXVIII

*Sociedades. Base liquidable. Territorio exento. Las sociedades constituidas en territorio exento están obligadas a presentar antes de su inscripción en el Registro mercantil certificación del capital destinado a operar en territorio sujeto y si no lo hacen se tomará*

*como base todo el capital social, sin que sea admisible como exculpación el haber destinado parte del capital a compras de terrenos para instalar la fábrica en territorio sujeto, por las que se pagó oportunamente el impuesto. No se da vista en segunda instancia más que cuando hay otras partes que el apelante.*

**Fundamentos.** En cuanto a esto último, así lo dispone el artículo 89 del Reglamento de Procedimiento administrativo. *En cuanto al fondo*, el artículo 20, en relación al 18 y 19 del Reglamento estatuye la obligación de las sociedades domiciliadas en territorio exento de contribuir como las demás por el capital con que operen en territorio sujeto, presentando certificación del acuerdo oportuno y, anualmente, los balances, y tributando por todo el capital en caso de que no lo hagan; el dedicar el capital social suscrito en el momento de constituir la Sociedad a compra de terrenos sitos en territorio sujeto para construir la fábrica de azúcar, cuyo comercio era el objeto social, verificándose aquélla el mismo día de la constitución social, la compra de otros terrenos con idéntico fin y el destinar exclusivamente el capital social, suscrito casi todo antes del acuerdo fijando el capital destinado a operar en territorio sujeto, a la instalación de la fábrica de azúcar son operaciones de la Sociedad que tenían por objeto realizar el fin social, pues siendo éste la fabricación y venta de azúcar, aquellas adquisición y construcción constituirían el primero y más importante elemento del negocio; y realizados en territorio sujeto debe tributarse por el capital destinado a esos fines debiendo presentar a liquidación del impuesto la escritura de constitución y certificación del acuerdo fijando el capital antes de su inscripción en el Registro mercantil; y no cumplida esa obligación por la Sociedad, ha de pagar el impuesto por todo el capital social; así lo declara el Tribunal Supremo en sentencias de 12 de Diciembre de 1914 y 2 de Abril de 1924 en casos análogos; carece de aplicación al caso la resolución de la Subsecretaría de Gracia y Justicia de 28 de Abril de 1925 referente a que las escrituras se inscriban en el Registro mercantil antes que en el de la Propiedad, pues de lo que se trata es de si dicha Sociedad pidió la liquidación antes de inscribir la escritura en el Mercantil; siendo inadmisibles las alegaciones que hasta que la Sociedad no empezó la fabricación y venta del azúcar no realizó ope-

raciones sociales en territorio sujeto y no tenía obligación de pagar el impuesto y que antes de operar declaró el capital, porque operaciones sociales son las que tienden o son actos propios de la Sociedad, como lo fueron la adquisición de terrenos en territorio sujeto, y, por ello, cuando los adquirió debió presentar la certificación. *No procede tratar la cuestión de las multas al tratar de la base* sino cuando se liquide. (Acuerdo del Tribunal Central de 8 de Abril de 1926.)

### XXXIX

*Procedimiento. Recurso de nulidad y de queja.* Desestimado por un Tribunal provincial una reclamación entablada contra ciertas liquidaciones por extemporánea por haberse entablado fuera del plazo de quince días que señala el artículo 166 del Reglamento del impuesto, acudió el interesado al Presidente del Consejo; y cursada la instancia al Tribunal Económico Central declara éste: que conforme al artículo 41 del Reglamento de procedimiento, los Tribunales provinciales resuelven en única instancia los asuntos cuya cuantía, según el 47, no excede de 5.000 pesetas, procediendo sólo recurso ante el Tribunal Contencioso administrativo Provincial, según dispone la ley jurisdiccional de éste en su artículo 11; no pudiendo conceptuarse el recurso ni de *nulidad* ni de *queja* por no darse las circunstancias de los artículos 105 y 100 (párrafo 2.º) del Reglamento de 29 de Julio de 1924, y no haberse entablado como tales, existiendo resolución final de la instancia al ser interpuestos aquéllos. (Acuerdo del Tribunal Central de 2 de Marzo de 1924.)

### XL

*Convenio con los acreedores.* *El convenio de una Sociedad, en sus pensión de pagos, con sus acreedores, aplazando el pago del 50 por 100 de los créditos contra aquélla hasta dos años después, no constituye préstamo ni reconocimiento de deuda ni puede liquidarse por tanto según el número 60 de la tarifa como préstamo, sino que es un acto no sujeto.*

*Fundamentos.* Según el artículo 43 del Reglamento, para que se aplique el impuesto es indispensable un hecho, acto o convenio

del que se origine la sujeción a aquél conforme a los principios de derecho ; ahora bien, el convenio de acreedores es un contrato especial por el que éstos y el quebrado o suspenso en pagos acuerdan, aprobándolo el Juez, poner fin a la situación anormal de la quiebra o suspensión, estableciendo bien una espera, bien una quita, bien ambas cosas, según que el deudor tenga o no bienes suficientes al pago ; pactada una espera y una quita que implica para los acreedores la pérdida de más del 50 por 100 de sus créditos y aprobado el convenio por el Juzgado fijando los plazos de pago es notorio que este convenio no es un reconocimiento de deuda, que es el acto liquidable para el impuesto (artículo 26 del Reglamento y 60 de la tarifa), y de sus cláusulas no se deduce ningún otro concepto liquidable, toda vez que la concurrencia de los acreedores a la Junta de Convenio se funda en su respectivo crédito, que según su naturaleza y el contrato o documento de que se origine habrá sido ya liquidado o declarado no sujeto y, por consiguiente, al estipular que dichos créditos se paguen en las nuevas fechas fijadas en el convenio no se les reconoce expresa ni tácitamente a los acreedores ninguna deuda ni adquieran derecho alguno que no tuvieran ya adquirido, puesto que los derechos a sus créditos datan de los respectivos contratos o hechos de que provienen, y lejos de adquirir nada nuevo, por la insolvencia del deudor pueden perder, pero nunca ganar nada ; aunque se admitiera que existe novación de las antiguas obligaciones por las que las sustituyen, limitadas a la parte de crédito que el deudor se compromete a pagar, no sería el convenio en sí mismo el contrato liquidable, sino que si alguno de los créditos comprendidos en él, bien por su naturaleza o la del contrato de que procedan dan lugar a acto sujeto por extinción de la anterior obligación y nacimiento de la nueva o por pago total de la deuda cuando eso ocurra, sólo entonces, será exigible el impuesto por el concepto y número de la tarifa correspondiente ; por tanto dicho convenio no es acto sujeto sin perjuicio de la salvedad expuesta. (Acuerdo del Tribunal Central de 2 de Marzo de 1926.)

## XLI

*Cesión de contrata. La de las obras de un puerto, mediante precio, está sujeta al pago del 2 por 100 del precio como cesión de muebles y no al 0,25 como transferencia de concesión administrativa; el plazo de presentación, a los efectos de las multas se cuenta de la fecha misma del contrato de carácter privado y no desde su incorporación a un registro público. La liquidación ha de limitarse a la contenida en las cláusulas del contrato sin perjuicio de investigar si se ha pagado por otros actos consignados en los antecedentes. No resuelta una cuestión por el Tribunal provincial, no puede serlo por el Central.*

*Fundamentos legales.* La aludida cesión onerosa por cantidad que los concesionarios han de pagar en plazos ha de tributar como cesión de muebles, pues este concepto legal tienen los bienes cedidos con arreglo al artículo 336 del Código civil, no están exceptuadas del impuesto, y siéndoles aplicable, por consiguiente, el artículo 58 del mismo lo paga quien adquiere los derechos, o sea los cesionarios de la contrata en este caso ; no se trata de la cesión de una concesión administrativa, ni la de obras, sino de la de un contrato por el que se adjudica en subasta pública la ejecución de las obras de un puesto y del derecho a realizarlas según el anuncio de la subasta, no siendo aplicable por tanto el tipo de 0,25, el cual es sólo para las concesiones administrativas del Estado, Provincia o Municipio, según el artículo 36 del Reglamento ; el momento del que arranca la obligación de presentarlo a liquidar y la imposición de responsabilidades es la fecha del contrato privado y no la del día en que éste se presentó en la oficina, pues según los artículos 97 y 98 del Reglamento el plazo de presentación se cuenta desde el otorgamiento del contrato, no siendo de aplicación el artículo 1.227 del Código civil que se refiere sólo a la autenticidad de la fecha de los documentos privados en relación a tercero ; no es admisible se duplique la base liquidable incluyéndose en una sola liquidación a nombre del cedente dos transmisiones distintas que afectan a personas diferentes, como hizo la oficina liquidadora en atención a rela-

cionarse como antecedentes en el documento otra transmisión onerosa de la misma contrata por la que no constaba si se había o no pagado el impuesto, y lo procedente es liquidar la transmisión actual que se efectúa en el mismo documento al 2 por 100 como muebles y que dicha oficina liquidadora practique las diligencias de investigación oportunas para exigir el impuesto que procediese si no se hubiese pagado por la cesión anterior y que se gire esa liquidación si ha lugar a ello. No planteada ante el Tribunal provincial una reclamación por timbre ni resuelta por él, no puede serlo ante el Central. (Acuerdo del Tribunal Central de 16 de Marzo de 1926.)

## XLII

*Denuncia. Prueba. Es inadmisible la denuncia de que en una venta hecha en escritura pública se ha consignado un precio menor del verdadero, intentando probarlo únicamente por dos testigos de referencia; sólo debe ser citado en dicho expediente el comprador, que es el obligado con la Hacienda, y no el vendedor.*

*Fundamentos.* En materia de prueba rigen leyes generales según el artículo 67, párrafo 2.<sup>º</sup> del Reglamento de Procedimiento de 19 de Julio de 1924; y como la única presentada en el expediente de denuncia fué la declaración de los dos testigos de referencia a la que no puede reconocerse eficacia alguna conforme a las reglas de sana crítica, consignadas en los artículos 1.248 del Código civil y 659 de la ley de Enjuiciamiento, según los que debe evitarse que queden definitivamente resueltos asuntos en que suelen intervenir escrituras o documentos privados o principio de prueba por escrito por la simple coincidencia de testimonios a menos de su evidente veracidad, y esa circunstancia es muy de apreciar por cuanto para la liquidación de los contratos es necesario el otorgamiento de un documento por estar exentos los verbales según el número 6.<sup>º</sup> del artículo 5.<sup>º</sup> del Reglamento, es claro que carece de eficacia para desvirtuar la afirmación consignada en la escritura pública de venta de que ésta se realizó por el precio señalado en ella y entregado al vendedor en presencia del Notario, de lo que éste da fe; para que un documento privado tuviera eficacia en contra de una escritura

pública sería preciso que aquél fuera reconocido legalmente conforme al artículo 1.225 del Código civil; y como en la escritura pública ni se menciona dicho documento ni se consigna la ratificación del supuesto convenio particular, y, por otra parte, la comprobación del valor de la finca verificada por la Administración ha dado uno igual al precio que aparece en la escritura, es claro que no ha lugar a exigir la presentación del documento privado, cuya existencia tampoco consta de modo cierto ni se puede hacer extensiva la investigación a personas distintas del comprador, único ligado directamente con el Estado, según el artículo 58 del Reglamento, no procediendo, por ello, citar al vendedor. (Acuerdo del Tribunal Central de 22 de Marzo de 1926.)

GABRIEL MAÑUELO.

Abogado del Estado.

## BANCO HISPANO-AMERICANO

CAPITAL: 100 000 000 DE PESETAS

Domicilio social: **Plaza de Canalejas, 1. MADRID** Sucursal del Sur: **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, Gandia, Granada, Guadalajara, Huelva, Huesca, Jaén, Játiva, Jerez de la Frontera, Jumilla, La Palma del Condado, Las Palmas, Linares, Logroño, Mahón, Málaga, Medina del Campo, Medina de Ríoseco, Mérida, Monforte, Motril, Murcia, Olot, Onteniente, Orense, Palma de Mallorca, Pamplona, Plasencia, 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, Tuy, Utrera, Vaideñas, 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.—Dámite 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 teográfica: HISPAMER

# Notas bibliográficas

## INGLATERRA

GALE.—*Tratado sobre servidumbres*, 1925.—(Stevens & Sons, Londres.)

Las servidumbres (*easements*) se adquieren por concesión mediante *deed* (escrito firmado y sellado), por prescripción y por necesidad. Sin embargo, los Jueces, en caso de pacto y basándose en principios de equidad, admiten la existencia de este gravamen en determinados casos, aun cuando no se pruebe mediante *deed*. El término para la prescripción es de veinte años en la generalidad de los casos.

El derecho a luces del propietario es muy amplio.

En las servidumbres de paso, el dueño del predio sirviente, a diferencia del derecho que a éste le concede al artículo 545 de nuestro Código, no puede variar la forma de la servidumbre si el dueño del fundo dominante se opone, aun sin tener razón alguna para ello.

WILLIAMSON (J. B.).—*Historia del Temple*, 1925.—(John Murray, Londres.)

Sucede con el Temple de Londres lo que con muchas instituciones históricas cuyo contenido no responde a su denominación ni guarda relación alguna con los fines e ideales que le dieron vida.

Hoy es la corporación gremial que, independientemente del Estado y de las Universidades, tiene a su cargo la enseñanza del

Derecho, la concesión del título de *Barrister at Law*, y la superintendencia de los profesionales del Derecho.

El Estado inglés, consecuente con su rigorismo abstencionista, no enseña, examina ni concede títulos, si bien por medio de leyes dicta en algunos casos las normas a que éstos se deben ajustar.

Los grados universitarios de Bachiller y Doctor en Leyes no capacitan para el ejercicio de la profesión. Los cuatro Inns of Court (especie de Colegios de Abogados) que integran el Temple poseen el monopolio de la concesión del título de *Barrister*, para obtener el cual es necesario pasar los exámenes que figuran en el plan de estudios del Consejo de Educación Legal, Comité que tiene a su cargo las clases y exámenes del Temple. Estos son más bien de grupos que de asignaturas y culminan con el «final», que comprende Derecho Común, Equidad y Procedimiento Civil. En las doce horas (divididas en dos días) que dura este examen, los examinandos tienen que contestar por escrito a las mismas preguntas. No existen programas.

\* \* \*

El Temple debe su fundación a la romántica y extraordinaria institución de los Caballeros Templarios, y concretamente a Hugo de Payens, Superior o Maestro de la Orden, cuando en el año de 1128 visitó al Rey de Inglaterra, quien le regaló «oro, plata y tierras». Antes de marchar de Inglaterra nombró un Prior que hacía de Vice-regente, administraba los bienes concedidos a la Comunidad y transmitía a Jerusalén el producto de aquéllos para ayudar a la lucha contra los infieles. También tenía a su cargo la admisión de miembros, que eran enviados a Jerusalén para que cumpliesen los deberes de su profesión. Pronto la Orden tomó incremento en Inglaterra y en Europa. (Recuérdese, por lo que a España se refiere, que Raimundo Berenguer, conde de Barcelona y Provenza, tomó los votos y vivió en la casa de los Templarios de Barcelona, después de su abdicación; que Alfonso I testó a favor de los Caballeros Templarios, instituyéndoles herederos y sucesores de las coronas de Aragón y Navarra, a cuya disposición se opusieron los nobles navarros eficazmente. En Aragón, en cambio, obtuvieron tierras y castillos, numerosas dependencias y una

décima parte de los impuestos del reino y de lo que se obtenía de los moros, y la propiedad de la ciudad de Tortosa. También obtuvieron posesiones y tierras en las islas Baleares.)

Al tiempo de la disolución de la Orden en 1312, ya era el Temple una escuela de Derecho, que floreció como una gran Universidad legal durante la Edad Media, regulada por la organización de las instituciones monásticas y de los gremios.

El Temple, citado con frecuencia en las obras de Shakespeare y Dickens, ha sido teatro de algunas escenas e intrigas decisivas en la historia de Inglaterra. Shakespeare ha inmortalizado la disputa, ocurrida en el Temple entre Ricardo de Plantagenet, duque de York, y los condes de Somerset, Suffolk y Warwick, que dió origen a la guerra de las Rosas.

En 1381 los campesinos, dirigidos por Wat Tyler, que atribuía todos los males a la sofistería o trapacería (*chicanery*) de los abogados, quemaron el Inner Temple.

Denomínase también Temple al barrio de Londres en que tienen sus asientos todos los bufetes y donde se dan las clases y se verifican los exámenes de Derecho, de la misma manera que los comerciantes se reúnen en la City. Es la única institución en Inglaterra que no está sujeta a las leyes del reino, sino únicamente bajo el control de los Jueces como visitantes.

Los *Benchers* o Directores tienen facultad para destituir a los Abogados que no observen buena conducta, exigiéndose de hecho una estricta honorabilidad profesional.

GARSIA (M.).—*Guía para el Bar*, 1923.—(Sweet, & Maxweel, Ltd., Londres.)

Una concisa explicación de todo lo que necesita el estudiante (presentación en el Inn of Court por dos Abogados, estudios, exámenes, comidas en común, presentación de un Maestro del Temple para recibir el título, pagos, regulaciones especificando lo que queda prohibido a los miembros de aquéllos, como el ejercicio del comercio) para que le «llame a la barra», pintoresca ceremonia en que, ataviado de toga, peluca y frac, se le da el título de *Barrister at Law* (Abogado con derecho a informar en los más altos Tribunales de Inglaterra, y de entre los cuales se eligen los Jueces),

al comienzo de una cena en el *hall* de sus respectivos Colegios, a la que asisten los Maestros del Temple, Abogados y estudiantes. Para obtener el citado título se requiere, además de presentar certificado del Consejo de Educación Legal, de haber pasado los exámenes, acreditar la asistencia a seis comidas oficiales cada trimestre durante tres años, que sólo pueden reducirse en casos excepcionales. El estricto protocolo de estas cenas, que tienen por objeto un mayor intercambio profesional, y el ambiente todo del Temple, en que se pueden admirar algunas de las más grandes maravillas arquitectónicas de Inglaterra, tienen un marcado sabor gremial.

KELLY (B. W.).—*Abogados famosos y sus discursos*, 1921.—  
(Sweet & Maxweel, Ltd., Londres.)

Contiene notas biográficas y extractos de informes de 24 Abogados eminentes.

EVERSLEY.—*Relaciones domésticas*, 1926.—(Stevens & Sons, Londres.)

Incluye las de marido y mujer, padre e hijo, tutor y pupilo, amo y criado.

JUAN E. RAMÍREZ DE LA TORRE.

Doctor en Derecho, Madrid.  
Barrister at Law, Londres.

## De actualidad

### El Registro de automóviles

«El automóvil, con sus comodidades y ventajas, está, sin embargo, siendo causa de gran número de catástrofes, no ya por los constantes atropellos que sus imprudentes o inexpertos conductores cometan en calles y carreteras, sino porque el coche es, por las trazas, algo que induce a ciertas gentes al engaño, al lucro fácil, al negocio sucio, que halaga la vanidad, produce unas pesetas, y, en definitiva, no deja rastro de peligro.

Esto último es, naturalmente, el error que estimula a la comisión del delito en la mayoría de los casos, pues suponen que, adquirido un automóvil en 10.000 pesetas, por ejemplo, pueden pagar 1.000 ó 2.000 al vendedor, e inmediatamente enajenarlo en tres, cuatro o 5.000 pesetas, sin responsabilidad alguna, por aquello de que ya dieron una cantidad a cuenta...

El negocio así planteado no tendría quiebras, puesto que se da por dos lo que vale seis, si los primitivos vendedores, los verdaderos dueños de los coches, se conformasen con ser así despojados de lo que legítimamente les pertenecé ; pero no suele suceder esto ; antes al contrario, percataos del engaño, acuden al Juzgado, y raro es el día que no se tramita una denuncia o querella de esta clase (1).»

Para evitar estos delitos, ¿convendría implantar en España el Registro de la propiedad mueble ?

De la Ley cubana de 3 de Marzo último, cuyas líneas generales conocen nuestros lectores, copiamos los siguientes artículos :

(1) Del A.B.C.

Artículo 45. Se crea en cada Partido Judicial un Registro denominado «De la propiedad mueble».

Artículo 46. En dicho Registro se inscribirán los contratos de venta con pactos de reserva de dominio; los contratos de arrendamiento y los de prenda de bienes muebles no fungibles, con excepción de créditos, valores y semovientes.

Artículo 47. En los Registros de la propiedad mueble se inscribirán los automóviles, debiendo verificarse dicha inscripción en el Registro del Partido Judicial en el cual los automóviles estuvieren matriculados. En la solicitud de inscripción y en el asiento que ésta produzca se hará constar la marca del automóvil, su descripción, número del motor y demás requisitos que el Reglamento establezca.

El Registrador, una vez inscrito el automóvil, expedirá al solicitante certificación en que consten los particulares que la inscripción contiene cuya certificaciones serán el título de propiedad del automóvil y el medio de probar el derecho de dominio sobre el referido automóvil que prevalecerá contra la posesión que pueda tenerse del mismo.

La transferencia de dominio de los automóviles, aunque la operación se realice al contado, deberá hacerse constar en el Registro, sin cuyo requisito no perjudicará a tercero.

Artículo 48. La inscripción de los automóviles devengará como honorarios lo siguiente:

Por un automóvil cuyo valor no exceda de 1.000 pesos, un peso.

Por un automóvil cuyo valor no exceda de 2.500 pesos, dos pesos.

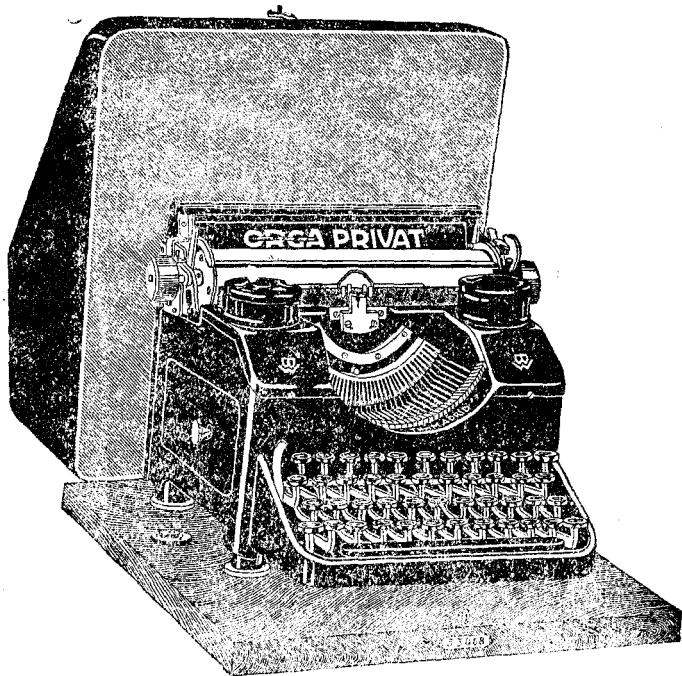
Por un automóvil cuyo valor no exceda de 5.000 pesos, tres pesos.

Por un automóvil cuyo valor no exceda de 7.000 pesos, cinco pesos.

Por un automóvil cuyo valor excede de 7.000 pesos, 10 pesos.

La inscripción de la transferencia de dominio de un automóvil devengará iguales derechos.

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



*Con su tapa de metal y su tablero.*

# LA ORГА-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, s. = MADRID**