

REVISTA CRÍTICA

DE

DERECHO INMOBILIARIO

Año II

Enero de 1926

Núm. 13

Apéndice al Código civil correspondiente al Derecho foral aragonés

(Conclusión.)

Art. 69. Cuando no sean descendientes legítimos, los herederos del cónyuge difunto podrán instar aseguramiento preventivo de que no serán sustraídos al inventario los bienes muebles del caudal relicto, limitándose a este fin las diligencias, las cuales consistirán en cerrar y sellar las cajas, muebles o los lugares que contengan las cosas, sin embarazar el uso de los locales, utensilios, efectos y dinero necesarios al uso personal del viudo y al normal ejercicio del oficio, industria o profesión a que esté dedicado.

A medida que se haga la reseña o inventario, con la mayor prontitud posible, cesarán las indicadas prevenciones.

En los lugares donde no resida Juzgado de primera instancia, las dichas diligencias preventivas, en vía siempre de jurisdicción voluntaria, se podrán instar y practicar ante el Juzgado municipal del lugar donde estén los bienes que se hayan de inventariar.

Art. 70. Cuando sean voluntarios los herederos del finado con sorte y el sobreviviente no esté relevado de la fianza o caución por disposición testamentaria, por capitulación o por otro otorgamiento; y también siendo forzosos los herederos, si alegan y demues-

tran la existencia de determinado peligro para sus legítimas, el cual se pueda y se deba evitar, los unos o los otros interesados tendrán derecho para exigir al sobreviviente fianza de usufructuario, con respecto a aquellos bienes a los cuales se refiera el riesgo de incumplimiento de las obligaciones inherentes al goce de la viudedad.

Art. 71. Las disposiciones precedentes, en modo alguno obstarán para que los efectos de la viudedad se entiendan siempre referidos al día en que deban comenzar, según Ley, pacto o concesión; ni para que el sobreviviente efectúe, bajo su responsabilidad personal, los actos indispensables para que no se interrumpan las operaciones agrícolas, industriales o mercantiles, de interés para la sociedad conyugal; ni para que costee el entierro y el funeral del difunto y pague las deudas vencidas de la sociedad, a reserva de los reintegros que ulteriormente procedan; ni para que, con plena facultad, exija y cobre los créditos, las cuentas y los alcances vencidos o que venzan a favor de la sociedad o del finado consorte. La parte de tales realizaciones correspondiente a los herederos será depositada, a fin de entregarla a los adjudicatarios si está sujeta a inmediata liquidación y división, o bien a fin de que se formalice el disfrute de la viudedad, si a ella está destinada.

Art. 72. El ejercicio de los derechos y el descargo de las obligaciones del supérstite, tocantes a la viudedad, se ajustarán a lo que se halle estatuido válidamente por capitulación matrimonial, disposición de última voluntad, convenio entre el viudo y los interesados en la propiedad, u otro cualquiera otorgamiento que conste con autenticidad pública y solemne. Sólo en lo que no esté prevenido, prohibido o modificado por virtud de alguno de los aludidos títulos, se regirán los atributos y las cargas o limitaciones de la viudedad por las normas que seguidamente se enumeran, a saber:

En cuanto a los derechos:

Primera. El consorte sobreviviente que haya dividido los bienes muebles con los herederos del finado y que tan sólo tenga viudedad legal en los raíces o inmuebles propiamente dichos y en las cosas o cantidades asimiladas a ellos de modo expícito o de modo virtual, con más, en los aumentos que unos u otros hayan

tenido por accesión, hará suyos los rendimientos de todos ellos, a contar desde el comienzo de su derecho.

Cuando forme parte del caudal en que se ejercita la viudedad, el dominio directo de «treudos», «tributaciones» o «tributos», y esté pactada la prestación de laudemio, el tanto por ciento en que éste consista se estimará como fruto y se pagará al dicho poseedor de la viudedad.

Segunda. La viudedad legal atribuye al supérstite la facultad de aprovechar por sí o dar en arrendamiento los raíces o inmuebles y ceder la percepción de frutos de los mismos; todo ello circunscrito al tiempo de la tal viudedad, y siempre respondiendo el viudo por los daños y menoscabos que estos contratos o cesiones irroguen a los herederos del difunto.

Tercera. El viudo no tiene derecho a reintegro por las mejoras, ya útiles, ya de mero recreo, que introduzca en los raíces o inmuebles usufructuados; pero podrá retirar las que sean susceptibles de retirada sin detrimento de los inmuebles mismos.

Cuarta. Cuando la sociedad legal subsista continuada, simultáneamente con la viudedad legal, los aumentos o productos que se obtengan trabajando en familia con los bienes peculiares de cada consorte y con los comunes, no pertenecerán exclusivamente al supérstite, sino que acrecerán al caudal divisible en su día y caso.

Quinta. El cónyuge sobreviviente que disfrute viudedad universal adquirirá íntegros los productos que rindan así los raíces o inmuebles, como los bienes de naturaleza mueble que ha de abarcar el inventario; y, además, el rendimiento de lo que al disolverse la sociedad corresponda a los sucesores del finado en concepto de frutos aparentes en las heredades; el de rentas prorrateables o de esquilmos de ganados; el de las cantidades que dichos sucesores hayan de cobrar por resultados de cualesquiera empresas o seguros; y el de la porción que a los sucesores mismos corresponda en tesoros ocultos que se hallen en fincas peculiares de su consorte, o en las comunes de la sociedad.

Sexta. El viudo, a expensa de los bienes comunes, y aun de los que fueron privativos del cónyuge finado, mientras unos y otros estén indivisos, puede con ocasión de casarse un hijo o hija de ambos, hacerle donación análoga a la que marido y

mujer hubiesen otorgado a favor de hijo o hija, casados durante el matrimonio. A falta de este precedente, la tal donación no podrá comprender bienes privativos del cónyuge difunto.

En cuanto a las obligaciones:

Primera. Durante el disfrute de la viudedad, sea legal o universal, el sobreviviente debe conservar los bienes y curar de ellos a arbitrio de buen varón, levantando las cargas a que estén afectos, costeados los seguros, las contribuciones, la conservación y las reparaciones, ordinarias o extraordinarias, y efectuando a ley de usufructuario las substituciones y replantaciones que ocurran en ganados, arbolados o viñedos.

Segunda. Habrá de consentir las mejoras que los propietarios de los bienes quieran hacer a sus propias expensas en los bienes, siempre que no mengüen el valor y el disfrute de la viudedad.

Tercera. Defenderá a su costa la posesión de los bienes, utilizando en las oportunidades respectivas los interdictos y las demás acciones, y pondrá en conocimiento de los propietarios, lo más pronto posible, las usurpaciones que se intenten o estén consumadas, designándoles los autores de ellas, bajo responsabilidad de los daños y perjuicios que dimanen de omisión o retardo.

Cuarta. Satisfará los alimentos que sean legalmente debidos. En tal concepto deberá señalarlos, arregladamente al haber y poder de la casa, a los hijos comunes y a los del finado, no desheredados expresamente, que carezcan de medios de subsistencia, dejando siempre a salvo los recursos para atender decorosamente a las necesidades de su vida propia.

Art. 73. El derecho de viudedad cesa o se extingue:

- 1.º Por virtud de capítulo matrimonial, cuando haya sido lícito privar y esté privado de tal derecho el cónyuge sobreviviente.
- 2.º Por expresa renuncia que éste otorgue en escritura pública.
- 3.º Por defunción del derechohabiente.
- 4.º Por expiración del término, cuando lo haya determinado el título de su constitución.
- 5.º Por resolverse el derecho de propiedad de los sucesores del finado cónyuge, o confundirse tal propiedad en la persona misma del usufructuario.

6.º Por destrucción fortuita e irreparable de las cosas afectas a la viudedad.

7.º Por la división que el sobreviviente haga con los sucesores del finado de los raíces o inmuebles comunes, con respecto a la parte que le sea entregada ; sin perjuicio de que perdure el disfrute de la viudedad sobre los bienes peculiares del difunto.

8.º Por contraer el viudo nuevo matrimonio, a menos que lo tenga concedido de por vida y no sean forzosos los herederos del consorte difunto, o que se trate de «casamiento en casa» también autorizado, y de la consiguiente conversión de la viudedad en usufructo ordinario.

9.º Por haberse hecho culpable de la separación de bienes el cónyuge supérstite, sin que haya sobrevenido perdón o reconciliación con el finado la cual conste en forma fehaciente e indubitada.

10.º Por haberse hecho culpable de la muerte del finado.

11.º Por tener el viudo manceba en su propia morada, o con escándalo fuera de ella, o por llevar la viuda vida manifestamente licenciosa y deshonesta.

12.º Por corrupción o abandono de los hijos, o por atentado al pudor o fomento de prostitución de las hijas.

13.º Por eludir el viudo con malicia o descuidar con señalada negligencia de un modo general el cumplimiento de las obligaciones inherentes al disfrute de la viudedad que conciernen a las personas y a los bienes.

14.º Por no entrar en dicho disfrute, ni reclamarlo, durante los veinte años subsiguientes a la defunción del otro cónyuge ; o por abstenerse de ejercitarlo durante treinta años en determinados bienes raíces, o inmuebles, y durante seis años, en determinados bienes muebles.

El viudo que estando requerido para hacer la reseña e inventario de los bienes raíces y los muebles rehusa tales diligencias no podrá mientras no las lleve a cabo disfrutar de la viudedad.

Art. 74. Si no existe en contrario capitulación, disposición testamentaria u otro pacto, al extinguirse el derecho de viudedad, la posesión de las heredades que pertenecieron privativamente al cónyuge finado, ora estén cultivadas, ora incultas, recaerán, por ministerio de la Ley, en los sucesores del propietario, los cuales

quedarán desde entonces exentos de abonar impensa alguna al sobreviviente o a sus herederos.

De tal exención se exceptúa el caso en que la viudedad se haya extinguido por renuncia expresa, o bien por contraer el viudo nuevas nupcias y recaer en hijos suyos el pleno dominio ; casos en los cuales los frutos aparentes en las heredades se dividirán entre el uno y los otros y serán comunes los gastos que se ocasionen hasta la recolección u obtención de los productos.

Los propietarios en quienes recae legalmente la posesión de los inmuebles podrán hacerla efectiva por vía de interdicto de adquirir. Para ningún efecto civil aprovechará al cónyuge sobreviviente ni a sus herederos la retención o detención de los dichos bienes.

Los sucesores del consorte finado podrán, al extinguirse la viudedad, obtener también por vía de interdicto la posesión de su parte en los inmuebles comunes usufructuados, constituyendo en ellos comunidad con el sobreviviente o los causahabientes de éste ; la cual comunidad se retrotraerá al término de la viudedad y durará hasta que se efectúe la división y adjudicación.

Si alguno de los antedichos inmuebles, sean peculiares, sean comunes, estuvieren en aparcería o en análoga forma de disfrute, se respetarán los derechos de terceras personas por lo tocante al corriente año agrícola.

Art. 75. El cónyuge supérstite o sus sucesores entregarán sin demora a los del otro consorte, al extinguirse el derecho de viudedad, los muebles, sean o no fungibles, del inventario, con las sustituciones y estimaciones correspondientes y con el abono, en su caso, de los deterioros, hasta dejar cancelados los afianzamientos de la obligación satisfecha.

Del contrato de compra y venta.

Art. 76. Entre los retractos legales tendrá lugar, respecto de bienes raíces, el de «abolorio», o sea «derecho de tanteo o de la saca», por virtud del cual los hermanos y los demás colaterales hasta el sexto grado de consanguinidad legítima, del que haya vendido o dado en pago, sea en privado, sea mediante subasta judicial y aunque medie carta de gracia, una finca heredada de ascendiente común a él y a aquéllos, puede subrogarse en lugar

del comprador o adjudicatario que sea extraño o pariente en ulterior grado, bajo las condiciones mismas del contrato o la adjudicación.

Si concurren a retraer dos o más personas, el mejor grado atribuirá preferencia; y dentro de él, la prioridad de tiempo en presentar la demanda, sin acepción de edad ni de sexo.

El retrayente habrá de satisfacer el precio, los gastos del contrato u ocasionados por éste y las impensas necesarias o útiles que se hayan hecho en el inmueble. Quedará, además, obligado expresamente a conservar la finca retraída dos años por lo menos, si no sobreviene desgracia que le haga de peor fortuna y le compela a la enajenación.

De los contratos especiales sobre ganadería.

Art. 77. Los usos consuetudinarios que tengan actual observancia en el lugar del cumplimiento, registrarán respectivamente para cada uno de los contratos que se enumeran a continuación, en cuanto haya que suplir omisiones de los pactos expresos de los interesados. Lo que no resulte determinado por la estipulación ni por el uso local, se determinará según las normas ordinarias de la ley común.

Los contratos a los cuales se aplicará el régimen ordenado en el párrafo precedente, son:

1.º La cesión del uso de bestias de labor, de montura o de tiro; sea mediante precio, sea bajo reservas de servicios determinados que con aquéllas haya de utilizar el dueño.

2.º La entrega que un dueño de reses de vientre hace a otra persona para destinarlas a la reproducción y dividir entre ambos los incrementos o accesiones que se obtengan durante esta aparcería; o bien dando el ganado «a diente» o «a mota» bajo obligación de satisfacer al dueño cierta remuneración consistente en dinero, en crías, en esquilmos, en abono o en otras cosas.

3.º La entrega que un dueño de ganado hace a un aparcerero para que lo alimente y conserve hasta que sea enajenado, bajo condición de dividir los lucros en determinada proporción.

4.º La entrega de ganado de labor, con objeto de suplir recíprocamente la deficiencia de los medios que para el cultivo tie-

nen los contratantes; bien sea esta aparcería la llamada «torna yunta», o bien sea la que se conoce con el nombre de «coyunta»; hágase entre sólo dos labradores o entre mayor número de éstos.

5.º El seguro mutuo, aleatorio, de ganado vacuno apto para la labor o próximo a serlo mediante su doma, por lo que concierne a discernir entre las reses que sean o no admisibles en la mutualidad; a señalar los siniestros y daños que ésta asegura, distinguiéndolos de los otros que no asume; a fijar los resarcimientos y las prestaciones respectivas de la mutualidad y de los asegurados; a los casos de rescisión del seguro; a la duración de éste y al gobierno y gestión de la mutualidad.

6.º El pupilaje de animales, caballerías o ganado de cría, denominado «invernill» o «conlloc» para subvenir el dueño con el suministro y el cuidado de otra persona, al sustento de aquéllos, durante las temporadas de estabulación, por no poderse aprovechar en las mismas los pastos.

Disposición final.

Art. 78. Desde que entre en vigor el presente Apéndice, quedará totalmente derogado el Cuerpo legal denominado *Fueros y Observancias del Reino de Aragón*.

Disposición transitoria.

La aplicación de lo estatuido en este Apéndice a hechos o actos anteriores a la vigencia del mismo se regirá por las disposiciones transitorias del Código civil.

Madrid, 7 de Diciembre de 1925.—Aprobado por S. M.—*Gallo Ponte Escartín*.

Más sobre “Nuevos tipos sociales de propiedad territorial”

PARTE SEGUNDA

NATURALEZA JURÍDICA DE LOS COTOS SOCIALES

CAPITULO PRIMERO

Los Cotos sociales, el condominio y la sociedad.

Si se adquieren las tierras del Coto en dominio pleno, sea por donación, compra o cualquier otro título, surge la figura de la propiedad colectiva de persona moral, con sus privativos lineamientos; una figura jurídica similar a la de la copropiedad, acaso mejor a la de la comunidad de bienes (1), pero solamente análoga, no idéntica, con especiales modalidades, derivadas de la peculiar naturaleza de los Cotos sociales.

(1) La determinación de la naturaleza jurídica de los Cotos sociales en el supuesto en que ahora los examinamos, reviste indudable importancia práctica, por que, mixta su esencia, participante de las notas de la sociedad y de la copropiedad, con arreglo a su naturaleza le serán aplicables unos u otros preceptos del Código civil y de las disposiciones administrativas.

El condominio—dice Clemente de Diego—siempre es consecuencia de un hecho y tiene por causa y fundamento la voluntad del constituyente, o el acuerdo de los interesados, o la imposición de la ley, o la naturaleza de la cosa, que no se presta a cómoda división. En todo caso hay que distinguir el condominio que no supone relación jurídica anterior de los condueños, de cuya relación jurídica puede considerarse parte y derivación el condominio, de aquel otro que supone e implica dicha relación jurídica fundamental preexistente. En este segundo caso se halla propiamente la comunidad de bienes;

De las diferentes doctrinas—consecuencia de los varios aspectos en que puede darse el condominio—expuestas por los autores para explicar este derecho (proindivisión con creación de personalidad o sin ella; con división de valores o con división de cosas; escisión de la propiedad con división de cosas y derechos; descomposición o disolución del derecho de propiedad con distribución de acciones), las tierras constituyentes de los Cotos sociales, pudiendo participar en más o menos de unos y otros de tales caracteres, según las reglas de sus Estatutos, ostentan siempre una fisonomía más semejante a la del condominio, como base objetiva de la existencia subjetiva de una personalidad moral a que aquél da lugar; se enlazan con el principio unitario que tiende a acercar el condominio a la idea de personalidad social.

En este sentido, por sus principios de administración unitaria (régimen de junta directiva, dirección única del cultivo en común por el capataz o encargado, obligaciones y subordinación de los socios al interés común y fin colectivo del Coto) (1), se aproxima más que a la copropiedad romana a la universitas del pueblo rey, a la Gesamtes gentium germana, fundada en el principio de la mano común (gesamte hand), y a la idea de comunidad o (gemeinschaft) o sociedad (gesellschaft), informados en el citado principio unitario de la mano común.

Si bien en otros aspectos guarda cierto parentesco con la comunidad romana, se dan en los Cotos en modalidad especial, manifestaciones análogas en cierta parte al tipo de condominio que el Código regula.

en el primero, el condominio, por más que este nombre se aplique a los dos casos.

En el caso de comunidad hay una relación jurídica fundamental que da la norma; hay cierta subordinación entre los sujetos que participan del dominio, y preside cierta unidad de fines al desarrollo de la institución (en la que los sujetos se ofrecen más como órganos y mediadores que en su propia sustantividad e independencia). Ejemplo: «los casos de sociedad...» Derecho civil, Madrid, cuad. 4.º, pág. 684-85.

(1) El asociado viene obligado a trabajar con interés en todos los cultivos del Coto social y en provecho del mismo y de todos los asociados, como igualmente a cooperar, secundar, ayudar y acatar las disposiciones y acuerdos de las juntas y asambleas del sindicato en beneficio e interés del mismo. Reglamento del Coto social de Craus, art. I, ap. II.

Citan los autores como formas históricas de condominio en el curso de nuestra historia económica, sistemas de comunidad agraria existentes entre uno o más pueblos o entre los habitantes de una comarca, que tienen parentesco o semejanza en cuanto a la forma de la propiedad o de la explotación con la institución de los Cotos sociales.

Así, dice Falcón, examinando los precedentes históricos del condominio, «este estado de la propiedad es muy frecuente en nuestro país, especialmente cuando se trata de predios rústicos de grande extensión, que constituyen Cotos redondos, con nombres propios, con servicios propios de aguas, pastos, etc., y en los que por todas estas circunstancias se llevan combinadas las labores, producción de cosechas y cría de ganados; la misma necesidad obliga a los dueños de estos Cotos a mantenerlos indivisos, pues divididos decrecería considerablemente la estimación de los predios, dificultando o imposibilitando la explotación (1).

El Tribunal Supremo tiene declarado que el derecho de un pueblo a disfrutar directamente cuantos aprovechamientos fuesen peculiares a determinados terrenos, al igual que otro pueblo poseedor de los mismos, y a intervenir y prestar su consentimiento a los arrendamientos de aquéllos, y percibir la parte proporcional que a prorrata le corresponda en el precio de dichos arrendamientos, constituye un verdadero condominio». (Sentencia de 22 de Junio de 1897.)

Esta declaración de la jurisprudencia acerca del condominio perteneciente en cierto modo a una personalidad rural, el pueblo el Concejo (2), de un lado, y de otro, las modernas doctrinas en que se estudian los casos de condominio con formación de persona moral, revisten gran interés para nosotros, porque nos servirán de punto de partida, de norma, para fijar la naturaleza jurídica de los Cotos sociales en sus aspectos relacionados de condominio, comunidad y sociedad.

Problemas a que han prestado atención los autores, y que,

(1) Derecho civil esp. Madrid, (1), pág. 111. De D'ego, pág. 686.

(2) Pues el pueblo como tal, en su personalidad encarnada en la persona moral del Concejo, y en relación a la de los demás pueblos copropietarios, es el que ha de prestar consentimiento para el arriendo de dichas tierras y percibir los frutos y rentas.

como dice Gianturco, reviste importancia práctica, es el de delimitar jurídicamente las figuras del condominio y la sociedad, determinando las notas constitutivas de uno y otra, y señalando los rasgos diferenciales que establezcan entre ambas la frontera divisoria.

El condominio, como estado anómalo en la propiedad, provisional y dado a discordias—*mater discordiarum*, como decía Ulpiano—, es tolerado, pero no patrocinado por el legislador, que tiende a promover la división y señala el límite máximo de su duración; la sociedad, como molde adecuado para la realización de los más diversos fines humanos, se ve patrocinada y favorecida por la legislación, que la declara duradera, como la vida de los socios, y la impulsa.

La copropiedad arranca de una relación jurídica real; la sociedad, de un vínculo personal. En consecuencia, es válida la enagenación de la cosa común, y el cesionario se coloca en la posición jurídica del cedente. No es transferible, por el contrario, la condición de socio, por ser la sociedad un contrato *intuitu personae*.

La sociedad deriva, por lo general, de un contrato; el condominio, de un cuasi contrato o de un acto jurídico incidente.

La esencia de la sociedad está en la *affectio societatis*, que falta en el condominio.

La sociedad se personaliza jurídicamente y actúa en la práctica en virtud de la doctrina del órgano jurídico. El condominio se personaliza y actúa en virtud de la doctrina de la representación.

La sociedad se gobierna por el régimen de mayoría de votos; el condominio, por mayoría de intereses (1).

Esta discriminación de caracteres de la sociedad y el condominio, dista de ser satisfactoria ni delimitativa, pues hay casos, conforme es sabido, en que rasgos privativos de cada una de estas figuras se dan en una de ellas sin carácter excluyente; y casos existen en que el condominio se identifica en cierto modo con la sociedad por participación en alguna de las notas integrantes de ésta.

Algo de ello ocurre en la institución que estudiamos.

Cuando las tierras o ganados del Coto han sido adquiridas en

(1) Véase Gianturco, *Contratti speciali*. Nápoles, pág. 195 y siguientes. Manresa. Comentarios al Código civil, t. XI pág. 267 de la tercera edición.

propiedad, se da en la naturaleza de aquél un tipo mixto de sociedad-condominio, pero especial, sui géneris, puesto que en él, condominio y sociedad se enlazan y entrelazan en varios de sus elementos esenciales, se excluyen en otros de sus elementos privativos, y en otros órdenes, las notas peculiares de ambas figuras se esfuman para dar lugar a caracteres específicos y peculiares de los Cotos, consecuencia de su especial naturaleza.

Lo que desde luego puede afirmarse es que en los Cotos sociales de previsión tiene realidad en gran parte la doctrina de la identificación o semi-identificación entre la comunidad y la sociedad, en virtud de la cual se considera el condominio una cuasi-sociedad.

Esta doctrina, de antiguo abolengo, puesto que arranca de la construcción jurídica de Pothier, que veía en la comunidad una simple manifestación de la sociedad (1), y que, no obstante, su antigüedad ha tenido todavía recientemente manifestaciones legislativas (2), no reviste gran consistencia científica; las semejanzas entre la sociedad y el condominio son más aparentes que reales, y, por el contrario, son sustanciales las diferencias.

Sin embargo, en la singular naturaleza de los Cotos sociales, parece borrarse el carácter separador del principal elemento que aparta la copropiedad de la sociedad; la idea de lucro como finalidad originaria de ésta, la *affectio societatis*, no existente en aquélla.

En efecto, la base territorial en que se asienta la institución de los Cotos sociales y de donde arranca la fuente de sus beneficios, produce una relación jurídica análoga en sus principales rasgos a la comunidad. Y en los Cotos existe, indudablemente, la idea de lucro, no en el sentido específico o técnico de éste, sino en el amplio de provecho o beneficio para los asociados miembros del Coto.

(1) De la société, núm. 182.

(2) En el Código civil de la Zona del Protectorado. El cap. IV del título que trata *De la sociedad*, lleva el epígrafe *De la comunidad de bienes (cuasi-sociedad)*, y el art. 736 dice que «cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas, se estima constituida entre éstas, y con relación a la cosa o derecho que a todos pertenece, una comunidad o sociedad».

Y es que los Cotos, en la hipótesis en que ahora los estudiamos, de que las tierras o ganados sean de su propiedad, con la institución con que guardan más directo parentesco es con la comunidad voluntaria, la comunidad nacida de la voluntad contractual, tipo intermedio entre la sociedad y el condominio, en el cual las diferencias entre ambas figuras jurídicas se acortan, y, en cambio, las semejanzas se acentúan.

Como dice Gianturco (1), hay que tener en cuenta que sí se puede ser copropietario por virtud de la ley o del cuasi-contrato, en cuyo caso cabe hablar de una *communio incidens*, independientemente de la voluntad de las partes, es indudable, asimismo, que la comunidad puede nacer del contrato, y entonces nos hallamos en la figura jurídica de la comunidad voluntaria. En efecto, si dos o más personas se unen para adquirir un fundo puesto en venta, surgirá entre ellos una copropiedad, nacida íntegramente de un vínculo contractual; a este propósito, decía Ulpiano, en la Ley 31, Dig. XVII, 2, que faltando la *affectio societatis*, no surge un contrato de sociedad, pero *incidimus in comunione*.

La figura jurídica de los Cotos sociales cabe en estas manifestaciones de comunidad voluntaria, contractual.

Asimismo, en los Cotos se amortiguan otras diferencias entre el condominio y la sociedad, por desaparición del carácter excluyente de aquéllos.

Así, en el condominio, la ley tiende a resolver la indivisión de la cosa común y a limitar su duración, como fuente de discordias y estado inarmónico con la naturaleza y fin económico de la propiedad; pero como en los Cotos sociales esta comunidad constituye la esencia de la institución y condición para su régimen y cumplimiento de sus fines, representa el estado normal y *ad hoc* de la propiedad del Coto, y no puede ser limitada por la legislación.

Aquí se esfuma uno de los rasgos del condominio, para asemejarse a la sociedad.

Finalmente, la obligación en que está todo miembro del Coto social de contribuir al cultivo en común con su trabajo personal o con el pago en metálico del jornal que le corresponda; de labo-

(1) Pág. 177. Véase también, Ramponi, Della comunione di proprietà o comproprietà, Torino, 1922.

rar con interés en todos los cultivos del Coto social y en provecho del mismo y de todos los asociados; el nombramiento de un director o capataz encargado de dirigir las labores, estar al frente de los trabajadores o asociados y velar por que éstos cumplan sus cometidos; la administración del Coto por la Junta directiva elegida; la designación de un delegado que *represente* al Coto social en cuantos asuntos sea conveniente su delegación, son manifestaciones de este carácter especial mixto, de comunidad, condominio y sociedad, que revisten los Cotos de previsión cuando sus tierras son poseídas a título de dominio.

Veamos ahora su naturaleza jurídica en el caso de poseerlas por otros títulos.

CAPITULO II

Los Cotos sociales, el arrendamiento y la aparcería.

Pueden los Cotos adquirir sus tierras o ganados en arrendamiento.

Pero como el Coto social es una entidad colectiva, surge entonces la figura del arrendamiento colectivo con todas sus consecuencias jurídicas y sociales.

Es conocida la transformación importantísima que opera en la naturaleza jurídico-económica del arrendamiento, el hecho de que sus términos personales sean personas colectivas en lugar de individuales.

El arrendamiento de servicios, al devenir contrato colectivo de trabajo, no sólo se convierte en factor eficazísimo para la adecuada solución de los problemas sociales, sino también en factor político, instrumento de la iniciada transformación, mejor dicho, integración estatual, en sentido de soberanía funcional y democracia social, unidas al sentido ya existente de soberanía y democracia políticas.

En orden al arrendamiento de predios rústicos, que es lo que ahora nos interesa, su conversión en colectivo entraña no menos trascendencia.

Por virtud del arrendamiento colectivo—que en la actualidad comienza a difundirse en nuestros campos, por obra principalmen-

te de los Sindicatos—se proporcionan a braceros y colonos lotes de tierra en las condiciones más ventajosas, aumentándose a un tiempo la producción agraria y el bienestar del colono (1). A los labradores unidos a este fin por el vínculo de la asociación, el arriendo colectivo permite adquirir las tierras más productivas, resistir cánones más elevados, obtener condiciones más favorables en la locación; realizar la venta de sus productos colectivamente, con los beneficios a ello inherentes, utilizando *ad hoc* el almacén colectivo para el depósito de aquéllos. En una palabra, el arrendamiento colectivo lleva de ventaja al arriendo individual en orden al bienestar del colono, lo que el contrato colectivo de trabajo a los antiguos contratos de adhesión, en orden al bienestar del obrero urbano.

Los Cotos sociales de previsión que posean sus tierras en arrendamiento, constituyen una forma típica de locación colectiva. Y he ahí otra manifestación de esa naturaleza múltiple y peculiar que caracteriza a los Cotos. Aquí la figura del arrendamiento presta su virtud jurídica a la finalidad de seguro social, esencia de los Cotos; a su vez, éstos, organizándose en arrendamiento, contribuirán a afianzar y extender en España la locación agraria colectiva, hasta hoy incipiente; y la alianza entre ambas instituciones se verifica asimismo en una forma peculiar: un sistema de trabajo en común. Los Cotos son, como dice Severino Aznar, cooperativas, mutualidades, en que no se pone dinero, sino iniciativa de empresa y trabajo.

* * *

Pueden, asimismo, adquirirse las tierras para Coto social, en aparcería y a título de derecho de superficie.

Ambos sistemas, por la importancia que revisten para la organización de los Cotos, lo mismo en el aspecto económico que en el jurídico, son acreedores a estudio especial.

(1) Véase Aznar. «La abolición del salariado», Madrid, 1921, pág. 28; «El sindicalismo católico» Madrid, 1920; De Buen, «Arrendamiento de predios rústicos», Madrid, 1921.

Los Cotos sociales y la aparcería.

Dos causas fundamentales recomiendan la eficacia de la adquisición y constitución de las tierras para Cotos en aparcería. En primer término, la naturaleza jurídica especial de este contrato, entre cuya variedad de matices (1) se destacan, como dice Waaser, los rasgos característicos del contrato de sociedad, *sui génesis*, es cierto. El carácter de colaboración entre propietario y aparcerero, en la cual pueden aunarse en acción común de solidaridad económica y social la propiedad territorial, el capital y el trabajo, para la obra de la producción y mejoramiento de condición del laborante agrícola (2), por el propio esfuerzo, por su trabajo.

Esta función social, latente en la naturaleza jurídica de la aparcería, puede hallar amplio cauce para su desarrollo en la institución de los Cotos sociales de previsión.

La compenetración entre la función social de éstos y la de aquélla, constituye perspectiva halagadora para los problemas agrario-sociales españoles, factible por demás, si se tiene en cuenta la existencia vigorosa con que se desenvuelve la aparcería en el régimen agrario de la mayoría de las regiones de España, y las múltiples modalidades comarcanas que ofrece, varias de las cuales pueden emparentar directamente con la forma de producción y trabajo agrícola de los Cotos.

Una breve reseña (3) de ellas permitirá apreciar el grado de posibilidad y utilidad de aplicarla a la organización de Cotos sociales.

(1) Pueden documentarse las diversas doctrinas acerca de la naturaleza jurídica de la aparcería, en Valverde, «Derecho civil», t. III, pág. 481 y siguientes, y Casso, «El contrato de aparcería. Su importancia jurídica y social», Madrid, 1923.

(2) Como manifestación de la estabilidad y bienestar que proporciona a las clases agrícolas, se cita el hecho de existir aparcerías cultivadas desde hace más de trescientos años por las mismas familias, Cauwés, «Cours d'Economie politique», t. I, núm. 310-12.

(3) En el anterior artículo expuse algunos datos acerca del desarrollo de la aparcería en varias comarcas españolas. Aquí haré una síntesis más completa.

El contrato de plantación a medias, especie de asociación agrícola en que uno pone la tierra y otro las plantas, se halla difundido—decíamos en anterior artículo—por toda la Península, desde Litera, en el Pirineo, hasta la Loma, en Andalucía, y desde Requena y Ayora, en Valencia, hasta Extremadura y la Mancha.

En todo el territorio de Jaén impera el sistema de plantación a medias. Como, generalmente, el que pone las plantas—«postor» o «criador»—es bracero, desprovisto de capital, el dueño le anticipa en calidad de reintegro una cantidad en metálico por cada una de las cuerdas o fanegas de tierra, objeto del contrato.

Criada la plantación, si el contrato se ajustó «al partir», dividen la tierra en dos mitades: elige el propietario la de su preferencia (en otras provincias se sortean), y otorga a favor del aparcerero la escritura pública de cesión de la otra mitad, disminuída en la parte necesaria para reintegrarse de los anticipos de dinero y el débito por «suelos», que por falta de recursos del postor suele acumularse hasta última fecha y ser satisfecho en una porción de la mitad de tierra que corresponde al deudor, y para indemnizarse de las pérdidas en la labor, por culpa de éste. Si el contrato fué «al vender», no se parte la tierra plantada, sino que queda íntegra en poder del dueño, mediante pago por él al postor de la mitad del precio de aquélla, con las deducciones por concepto de anticipos, etcétera.

En la comarca de Andújar, actualmente, y antes en toda la de Jaén existe la forma de aparcería a *veimiento* y *coto*, integrada por dos factores peculiares: el *veimiento* o aprecio hecho de la mies antes de segarla, por «fieles» del campo designados por propietario y aparcerero, y el *coto*, o límite máximo de ocho fanegas para el cómputo de la renta.

Estímase beneficiosísimo, así para el plantador como para el propietario. Con el pequeño anticipo que aquél recibe para las primeras labores y el fruto obtenido en los primeros años, resiste para ir capitalizando en la heredad de su coasociado jornales perdidos, encontrándose al cabo de pocos años elevado a la dignidad de propietario, con una finca productiva, inscrita a su nombre en el Registro.

En Extremadura existe una forma análoga de aparcería, que es asimismo origen de propiedad territorial. Consiste en una sociedad

temporal entre el capital y el trabajo. El dueño de una tierra la entrega a uno o varios trabajadores, de los que cada uno se hace cargo de una parcela (una hectárea), preparándola para la producción de vides, que pone, cultiva y aprovecha en su totalidad los seis primeros años, al cabo de los cuales entrega como renta, si se quiere, de los años transcurridos, la mitad de la plantación por él hecha, y percibe como retribución de su trabajo la otra mitad de la tierra.

En su forma más compleja, asóciase en una misma tierra tres cultivos, que se escalonan y empalman: el cereal, el arbustivo y el arbóreo. El fruto y el vino ceden en beneficio del postor; pero éste abona al dueño en compensación por «los suelos» una cantidad en metálico.

Este tipo de aparcería es frecuente asimismo en la Mancha, donde la determinación de la mitad de tierra que se adjudica al postor se hace por sorteo (1).

Todos estos sistemas de aparcería al partir—en los que se hallan equilibradas las aportaciones y participación de colono y propietario—constituyen, como decía Costa, la base y el secreto de la prosperidad de muchos pueblos.

En Aragón se halla muy extendido el contrato de aparcería por el cual, una persona pone a disposición de otra, por tiempo casi siempre determinado, el uso de fincas rústicas para que, cultivándolas en las condiciones estipuladas, entregue anualmente el cesionario al cedente una cantidad proporcional de frutos, generalmente la mitad (2).

En Murcia, como estudia Ruiz Funes en reciente libro (3), se halla muy extendida la aparcería agrícola llamada terraje, en la cual, según puede hacerlo por la calidad de las tierras, por su productividad, por la variedad de los cultivos, por las condiciones económicas del aparcerero, y por otras causas, se reserva el dueño de tres partes, una, de cuatro, una, de cinco, una y hasta de seis, una, con diversas combinaciones, sobre la base de las apuntadas.

(1) *Derecho consuetudinario de España*, ob. cit. t. II, pág. 340.

(2) Lafuente Pertegaz, *Contratos especiales sobre cultivo y ganadería en Aragón*. Madrid, 1916, págs. 11 y 19.

(3) *Contratos especiales sobre cultivo y ganadería en Murcia*.

El producto de la cosecha se divide en tres partes, dos para el amo y una para el colono.

Existe también lo que se llama «Medias»: el *amo* pone la tierra; el *mediero*, el trabajo; los gastos de plantación, abonos, recolección, etc., los hacen los dos por partes iguales, y con arreglo a este criterio de igualdad se opera la división de los beneficios.

En toda la región valenciana, existe la «cesión por plantación», por virtud de la cual, el dueño de un terreno lo cede a uno o varios labradores con obligación de plantarlo de vides por un plazo de cinco o seis años, al cabo de los cuales se divide la propiedad, quedando las dos terceras partes a favor del dueño, y el resto, para el aparcerero.

La forma típica de la aparcería gallega, es—como dice Lezón (1)—la conocida con el nombre de «medias», en la cual se hace por partes iguales la distribución de las frutas entre el dueño, que contribuye con la tierra, y el colono, que lo hace con su trabajo y los abonos. En algunos casos, suministran ambos interesados las semillas; en otros, hácelo tan solo el colono. Existe también la aparcería a tercias, en que contribuye el aparcerero a más, con el pago del impuesto territorial, gastos de venta, etc. Sistema idéntico a la aparcería a medias, es la *mampostería* asturiana (2) y formas análogas a las expuestas son la aparcería simple, la masovería y la clásica *rabassa morta*, vigentes en Cataluña.

No menor desarrollo tiene, especialmente en determinadas regiones, la aparcería pecuaria. Por virtud de la *socsida* o *socsita* catalana, una parte se obliga a apacentar el ganado de la otra, partiendo entre ambas los frutos y ganancias, generalmente por igual. Unas veces, se valoran las cabezas al entregarlas al pastor, y al tiempo de hacerse el reparto, el que las entregó retira ante todo, su valor, y se divide el exceso. Otras veces no se entre-

(1) *El Derecho consuetudinario en Galicia*, Madrid, 1903, págs. 103 y siguientes; Aguilera, *Derecho consuetudinario de Galicia*; García Ramos, *Arqueol. jur. cons. gallega*, 1916.

(2) Costa, «Derecho consuetudinario», ob. cit. t. II, págs. 126 y siguientes. Véase, en general sobre lo que antecede, Camacho, *Historia jurídica del cultivo y la ganadería en España*, Madrid, 1912; Moreno Calderón, *Historia jurídica de la ganadería y el cultivo en España*, Madrid, 1912; Costa (Tomás) *Historia de la ganadería en España*, Madrid, 1912.

gan estimadas las cabezas, las cuales deben conservarse, y por consiguiente, sólo se reparten los frutos. Es aparcería análoga al cheptel francés (1).

Con caracteres parecidos a la socsida, existe en Asturias la comuña (a armún o a ganancias); en Galicia la aparcería «a medias», en la cual, el dueño del ganado, como socio capitalista, hace entrega del mismo al aparcero, previo avalúo de aquél, surgiendo con relación al aparcero o socio industrial, la obligación de subvenir a la alimentación del ganado, y el derecho de utilizar éste en el cultivo y aprovechar sus productos. La distribución de ganancias e incrementos y la de pérdidas se hace a partes iguales por lo general (2).

* * *

De lo expuesto, dedúcese la posibilidad de crear en toda la Península una extensa red de cotos sociales organizados en aparcería, con arreglo a sus diversas modalidades regionales, pues la colaboración económica y participación de ganancias entre el propietario y el coto aparcero representa una situación recíprocamente beneficiosa para ambos.

Para el propietario, porque un núcleo numeroso de aparceros, un aparcero colectivo como es el Coto social, puede hacer rendir a su finca producción mucho más cuantiosa que un simple aparcero individual, aumentándose en consecuencia la escala de ganancias del propietario.

Los dueños de grandes extensiones de tierras que no quieran o no puedan cultivarlas por sí, hallan en el Coto el aparcero adecuado a la índole y extensión de su finca, problema no igualmente fácil tratándose de arrendatarios particulares.

Para los Cotos sociales, la aparcería, especialmente en el caso

(1) En el cheptel puede suceder que el rebaño pertenezca por entero a una de las partes (es el cheptel simple), y que pertenezca por mitad a los dos contratantes (cheptel a mitad). Constituyen ambas formas, como dice Planiol, un contrato de sociedad, especialmente la primera, en que una parte hace una aportación en especie y la otra, una aportación en industria, dividiéndose entre ambas el beneficio principal. Véase también Cauwés, ob. cit. t. I, números 310-12.

(2) Lezón, ob. cit. págs. 95 y siguientes.

de que el propietario aporte o anticipe en mayor o menor grado las semillas y demás elementos de cultivo, puede facilitar grandemente su creación y desarrollo.

Constituidos por el proletariado agrario—braceros y modestos labradores—que en la mayoría de los casos no contarán con capital ni medios para emprender la explotación, mediante la aparcería les será posible formar Coto social con escasa aportación de medios, o con la sola aportación de su trabajo personal.

Merced a las múltiples combinaciones jurídico-económicas en que puede organizarse la aparcería, cabe en el supuesto a que aludimos, de que no dispongan de capital inicial de explotación, estipular que el dueño no sólo aportará los medios necesarios para comenzar la explotación del Coto, sino que continuará en dicha aportación hasta que hayan adquirido incremento las labores, compensándole después el Coto con participación más elevada en las ganancias de producción, y otros beneficios, como el pago de los impuestos territoriales, el transporte de los productos que le correspondan hasta el lugar de venta, a cargo del Coto.

Puede suceder que los labradores que formen Coto dispongan de recursos, merced a proporcionárselos los Sindicatos, o por otra causa. En tal supuesto, por virtud de la aparcería a medias u otra forma semejante, cabe enlazar el interés y posibilidades de los Cotos con los del propietario que no desee contribuir sino con la tierra.

Como se ve, en los dos supuestos en que puede darse la situación de los Cotos y la de los propietarios de tierras, el contrato de aparcería permite vincular a unos y otros en íntima colaboración productora, ligando al interés colectivo de los Cotos aparceros el particular de los propietarios.

En las provincias de intenso desarrollo pecuario, recibirá éste poderoso impulso con la creación (en aparcería) de Cotos ganaderos de previsión amén de los beneficios que el desarrollo de los seguros sociales habrá de reportar a los pequeños propietarios y proletarios ganaderos, y en general, a todo este numeroso grupo del agro español.

Además, esas formas mixtas de aparcería agro-pecuaria, como la comuña y demás indicadas y aquellas en que el contrato ganadero constituye accesorio de un arrendamiento o aparcería territoriales,

aplicadas a los Cotos puede contribuir grandemente—aparte de sus efectos sociales—, a resolver el problema del acomodamiento y enlace entre la economía y régimen jurídico agrario y el pecuario, perenne problema en todo el curso de nuestra historia económica, y cuya solución constituye todavía en la actualidad una de las mayores necesidades para el progreso de la agricultura española y de nuestro derecho agrario.

Agréguese a lo expuesto, que la aparcería, como institución vivida y actual en toda la Península, consustancial a la economía y régimen jurídico-agrícola de las comarcas españolas, puede ser adaptada y aplicada a la organización de los Cotos con mayores probabilidades de éxito que instituciones sin vida real o con escasa vida, que hubiera que introducir o aclimatar previamente.

En este concepto, el contrato de aparcería, como molde jurídico de los Cotos, ofrece mayores ventajas prácticas que el derecho de superficie para la rápida implantación de aquéllos, porque seguramente por esta causa será preferido a él por nuestros labradores.

En 1905, conforme es sabido, se presentó a las Cortes un proyecto de ley regulador de la aparcería, inspirado en más acertados principios que el paradójico y antinómico artículo 1.579 del Código civil, los cuales han tenido posteriormente una importante derivación legislativa en los artículos del Código civil de la zona del Protectorado, reglamentando el derecho de aparcería (1), que habrá que tener en cuenta para su futura regulación.

No llegó a aprobarse el citado proyecto de ley, que, según se declara en el preámbulo, hallábase informado en el propósito de

(1) En su artículo 499 preceptúa que «el arrendamiento de predios rústicos por aparcería, o sea el pacto de dividir los frutos o productos en proporción convenida entre el arrendador y el arrendatario, se regirá por las estipulaciones de las partes, y en su defecto, por las reglas de esta sección (la del arrendamiento de fincas rústicas) y por la costumbre local». En el 705, párrafos segundo al cuarto, establece que la aparcería pecuaria y las de establecimientos fabriles o industriales, se estiman comprendidas entre las sociedades particulares, y a falta de convenio especial, se le aplicarán las disposiciones de la sociedad y las costumbres locales; pero si la aparcería pecuaria fuese accesoria de la agrícola, se extinguirá cuando por cualquier causa termine ésta, y que se estimará también para todos los efectos contrato de sociedad la aparcería agrícola cuando en el contrato intervengan exclusivamente los aparceros o colonos u otra persona extraña al propietario.

que mediante la aparcería, el capital y el trabajo coincidan en una acción común que asegure y garantice a un tiempo los intereses de propietario y aparcerero.

Esta coincidencia tiene hoy un nuevo instrumento de desarrollo y aplicación con la creación de los Cotos sociales.

La aparcería es una de las muchas instituciones agro-sociales necesitadas en España de una legislación racional e impulsora, y respecto a ella hemos de decir lo mismo que indicaremos al tratar del derecho de superficie en relación con los Cotos: que la futura ley de aparcería deberá establecer en sus disposiciones supuestos especiales para dar cabida y el necesario impulso a los Cotos sociales de previsión, y que en la constitución estatutaria de estos deberán introducir sus organizadores las reglas y cláusulas conducentes a que puedan tener asiento en la aparcería, e identificación con ella en las diversas modalidades regionales, a que hemos aludido.

CAPITULO III

Los Cotos sociales y el derecho de superficie.

Un sistema jurídico que reviste extraordinario interés para la adquisición y posesión de la tierra común de los Cotos por las mayores ventajas que respecto al censo, enfiteusis, etcétera, ofrece, es el derecho de superficie.

No incluido por los organizadores de Cotos entre los medios de adquisición de tierras, merced al olvido en que se tiene entre nosotros esta figura jurídica (1), que tan fecundas posibilidades entraña en el terreno jurídico-económico así en lo referente a la propiedad rústica como a la urbana.

El derecho de superficie, relegado a segundo término como una de tantas supervivencias medioevales del derecho histórico, hasta mediados del pasado siglo, ha alcanzado en estos últimos

(1) No sólo en los tratados generales, en los estudios monográficos ocurre lo propio. Así, ni en el *Derecho de retención*, de López de Haro, ni en la *Propiedad dividida*, de Bonilla Marín, se hace mención extensa del derecho de superficie. Brillante excepción en este olvido, constituye el libro de Jerónimo González, que utilizamos para nuestra exposición.

tiempos súbita resurrección, especialmente en Alemania, reconociéndose su gran importancia técnica y práctica, en el orden civil, en el hipotecario y en el social.

De ahí la atención que se le consagra en el terreno doctrinal y de la técnica jurídica, y en el legislativo.

Manifestación de ello es la extensa literatura monográfica alemana acerca del tema (1): la Ordenanza de 19 de Enero de 1919, las disposiciones austriacas, etc.

En el orden económico-social acúsase claramente en la actualidad el papel beneficioso que puede desempeñar el derecho de superficie (2) por su relación—y su valioso aporte de soluciones—con los problemas relativos al régimen territorial urbano, a la plus-valía, la edificación, la casa barata; y de otro lado, con las grandes cuestiones concernientes a la propiedad de la tierra, en especial, el problema de la creación del patrimonio familiar inembargable, el «*bien de famille*» francés, el *homestead* inglés; el *anerbenrecht* alemán.

Pues bien, en orden a la institución que nos ocupa, el derecho de superficie puede tener múltiples y extensas aplicaciones.

La posesión de las tierras de los Cotos sociales en derecho de superficie ofrece respecto a su adquisición a censo reservativo o enfiteútico, las ventajas (3) de que el superficiario—el coto social en nuestro caso—no está sujeto a la obligación de tanteo ni al laudemio; y como quiera que la obligación de pago de canon no es elemento esencial (4) en el derecho de superficie—al contrario

(1) Véase una reseña de ella en J. González, ob. cit.

(2) Sobre el valor y función social del derecho de superficie, véase Kamppfmeier, *Wohnungsnot und Heimstättengesetz*, Br. Hofl, Kalshute; Dollinger, *Sozialisierung des Ban und Wohnungswesens*; Wagner, *Die Sozialisierung im Baugewerbe*, Berlin; González, pág. 8.

(3) Sobre las diferencias entre la superficie y la enfiteusis, véase «Ges. terdings», Ausg. Dars. del Lehre von Eigenthum, Greifswald, 1817; Buchholtz, *Veber die Unterschiede zwischen Emphyteusis und superficies*, Könisberg, 1833; Franke, *Für die ordentliche Ersitlung der Emphyteuse und Superficies*; Sánchez Román, «Estudios de Derecho civil, segunda edición t. III, pág. 698; De Diego, ob. cit. t. IV; Gianturco, *Contratti speciali*, Nápoles, 1904, lecciones XII-XV.

4) Véanse los testimonios sobre ello en la ob. cit. de González, págs. 110 y siguientes.

de lo que acaece en el censo y la enfiteusis—tampoco lo está, según la mayoría de los autores (1), al comiso, sustituido como garantía por un recargo en el canon o por una carga real.

Es decir, carece de aquellos elementos que hacen excesivamente gravosa la situación del censatario en la enfiteusis, causa para muchos autores de repudiación y censura de dicha institución (2).

Aparte de lo indicado, pueden establecerse otras ventajas a favor del superficiario—de los Cotos en nuestro caso—por la voluntad contractual en los pactos constitutivos de superficies, o por la reglamentación legal, pues la figura de este derecho no se halla ni mucho menos totalmente construída, sino inconcreta e indelimitada.

Así, en cuanto al canon, como elemento no intrínseco del derecho de superficie (3), puede no pactarse, o estipularse el simple pago de una contraprestación por una sola vez (4). Los Cotos sociales de previsión constituyen uno de los casos, en que conforme escriben los monografistas del derecho de superficie «razones de interés público aconsejan la gratuidad».

En lo referente al destino final de las plantaciones, es donde ofrece este derecho manifestaciones más excepcionalmente beneficiosas para la institución de los Cotos.

Al finalizar el derecho de superficie, tendrá el propietario para hacer suyas las plantaciones, que indemnizar su valor, la plus-va-

(1) Véanse en J. González, págs. 112 y siguientes; Sánchez Román, ob. y lug. cit.

(2) Vide las razones de justicia económica y social en que fundan su criterio contrario a la enfiteusis, Cárdenas, «Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España», Madrid, 1899, Sánchez Román, ob. cit. Azcárate, «Historia de la propiedad territorial en España», Madrid, 1899. En pro de la enfiteusis, Costa; *Colectivismo agrario en España*, Madrid, 1898.

(3) «La exposición de motivos del proyecto de Código civil alemán—dice González—reconoce que el canon no es esencial para la constitución y existencia del derecho de superficie. Su carácter de contraprestación fué siempre puesto en duda, y su valor reconocitivo quedó eclipsado por la fe pública de los libros hipotecarios», pág. 110.

(4) Así, en la Ordenanza superficiaria alemana, a que antes aludimos, el *Erbbaurecht* puede constituirse a título oneroso o lucrativo. La contraprestación del superficiario puede ser única. Quedan desechados los pactos de condición resolutoria o revocación, caso de impago; González, pág. 147.

lía agrícola, al superficiario (1). He aquí una diferencia y ventaja fundamental sobre la enfiteusis.

Los socios que forman el Coto superficiario, amén de los ingresos que con destino a sus seguros sociales han venido obteniendo periódicamente de su cultivo en común durante el tiempo de duración de la superficie, al terminar ésta, reciben dicha suma de indemnización que engrosará nuevamente su fondo social, pudiendo utilizarlo para la formación de un nuevo Coto, para la adquisición de un patrimonio territorial familiar, de un *Homestead* en la forma que expondremos, o para otros fines.

Pero el superficiario, al finalizar este derecho tiene facultad para retirar la obra superficiaria, lo levantado o plantado (a lo menos en los casos en que no implique un jus abutendi antisocial) (2), aunque el propietario ofrezca indemnizar su valor.

Esto envuelve utilísima aplicación al caso de los Cotos forestales de previsión.

Al término del derecho de superficie, el Coto realizará la corta general o parcial (mejor esto último, en días de la repoblación), dedicando el producto a las finalidades antes indicadas. Precedentes de esto, manifestaciones prácticas del derecho de superficie en este orden, existen numerosas.

Planiol cita entre las figuras de propiedad superficiaria—inmobiliaria, perpetua como las demás, hipotecable—que la legislación francesa reconoce, la de los árboles plantados por propietarios colindantes en terreno público (3).

En España tenemos la antigua y tradicional institución de los árboles plantados en suelo común (1), cuya propiedad adquiere quien los plantó.

Además, en la regulación del canon y del destino final de las plantaciones, cabe establecer combinaciones recíprocas, ligadas al

(1) Véase sobre esto, J. González págs. 118 y siguientes, donde se exponen las doctrinas de los autores.

(2) Véase Kelm, *Beiträge zur Rechtlichen Konstruktion u. Würd. d. Erbb. In. Diss. Wurshugo*, 1910, pág. 18, Oberneck, *Dos Reichsgrandbuchrecht*, t. I, pág. 619; Bieman, Koler, etc., citados por González, págs. 118 y siguientes.

(3) *Elaité clementaire de Oloit civil*, 8.^a ed. t. I, pág. 776.

carácter jurídico que se asigne al pago de aquél y al contrato constitutivo de la superficie.

Puede estipularse un canon exiguo o una módica contraprestación única por parte del superficiario—del Coto social en nuestro caso—en concepto de compra de la superficie si se atribuye este carácter a su constitución y es corto el caudal disponible de los socios del Coto para su adquisición (1); y a cambio, estipúlase que al término, se hará el propietario dueño de lo plantado con solo indemnizar la mitad o menos de su valor o de la plus-valía; compensarse la no prestación del canon con la no obligación de indemnizar—caso aplicable especialmente a las superficies de largo plazo de duración—; reducirse el canon pactado—en el supuesto de aumento de necesidades sociales, pérdidas, disminución del número de socios del Coto, etc.—con elevación de la cuantía de la indemnización final por parte del propietario al término de la superficie, o sin dicha compensación.

La reducción del canon, proporcionalmente a las pérdidas o improductividad de la tierra, fuerza mayor, etc., es para muchos autores otro de los caracteres a consagrar en el derecho de superficie.

Puede, por el contrario, estipularse un elevado canon, a cambio de una indemnización final que sea superior al valor real de lo plantado y la plus-valía.

Algunos de estos supuestos, favorables en extremo al superficiario, tienen especial aplicación en la actuación social de los Sindicatos agrícolas, de los municipios respecto a sus tierras comunales, y del Estado, respecto a sus montes y baldíos. Unos y otros podrían conceder parte de dichas tierras para la creación de Cotos superficiarios de previsión, mediante el pago de un exiguo canon y el establecimiento en la forma de su prestación y en todos los demás órdenes, de favorables condiciones para los Cotos.

Se lograba la finalidad social de la generalización del seguro; el fin económico del aumento de cultivo, y aun, el Municipio y el Estado recibían de esas tierras, de las que hoy frecuentemente nada obtienen, el ingreso derivado del canon, además del aumento

(1) Es decir, medio de facilitar la creación de los Cotos superficiarios de previsión, aun en caso de carencia de medios suficientes.

de valor—derivado de la productividad creada—conque recibían el terreno, al término del contrato.

La prolongada duración (1), nota característica del derecho de superficie, muestra asimismo su aplicabilidad a la institución de los Cotos.

Algunos autores (2), defienden el carácter perpetuo de este derecho, y las razones en apoyo de su tesis, son de especial aplicación a los Cotos.

La situación del superficiario perpetuo, que como dice Pestl (3), no se diferencia del propietario sino en el canon capitalizado, es un supuesto singularmente beneficioso para la organización de la institución previsor, objeto de nuestro estudio.

Además, en la superficie temporal, cabe establecer a favor del superficiario, una regulación adecuada de los derechos de tanteo y retracto, sobre la base de su combinación con principios de preemptio, de promesa de venta, a fin de facilitarle no ya la renovación de su derecho de superficie, sino la adquisición de la propiedad.

Algo de ello se ha realizado en la Ordenanza alemana, repetidamente citada, al reglamentar al Vovicht superficiario (4).

En los contratos de concesión de tierras en derecho de super-

(1) Unos autores, como Grünberg, exigen una duración mínima de cincuenta años, y señalan como máximo setenta, a fin de que la amortización de las hipotecas pueda realizarse paulatinamente. Si se establece a favor de una persona física, a juicio de Oberneck, el plazo debe estar comprendido entre cincuenta y setenta años con el fin de hacer posible la transmisión hereditaria; si a favor de persona moral, basta con un plazo de treinta, pues no hay supuesto de sucesión hereditaria. Este mismo plazo señala Pestl, fundándose en la analogía de los arrendamientos por treinta años; véase González, págs. 197 y siguiente.

(2) Wittmaaek, Wagner, etc., véanse en J. González, ob. y lug. cit.

(3) Das Erbbarredt Leizig, 1910, pág. 72.

(4) «Por ser ajeno a la técnica del Código civil, este derecho de preferencia (Vovicht) le reglamenta con algún detalle de la Ordenanza. Le son aplicables algunas disposiciones del Código sobre la preemptio. Frente a tercero, el Vovicht inscrito produce los efectos de una anotación preventiva que asegura la inscripción del derecho de superficie futuro».

«La posibilidad de renovar el contrato, una vez transcurrido el largo plazo que la costumbre, ya que no la ley, impone... constituye una esperanza de gran valor dentro de la perspectiva humana», González, ob. cit. pág. 162.

ficie para Cotos sociales, puédese introducir cláusula en que se refuercen a favor de éstos los derechos de tanteo y retracto, con estipulaciones preemptorias o de promesa de venta preferente, concediéndose a los Cotos la acción de compra en determinadas circunstancias y casos, más amplios que los del simple tanteo y retracto (1).

Finalmente, el derecho de superficie participa ya de los efectos propios de la entidad hipotecaria.

La doctrina ha establecido y la legislación consagrado el principio de su sustantivación como derecho real, equiparándole en su individualidad independiente separada de la propiedad del suelo, a finca hipotecaria. De ahí la doble inscripción que ha de practicarse en el Registro. Como gravamen de la propiedad ha de constar en la Hoja del predio gravado, a fin de acomodarse a los principios de publicidad y especialidad. Como entidad hipotecaria independiente ha de tener Hoja especial, que es la que constituye su verdadero Registro (Erbbaugrunbuch).

La hipotecabilidad del derecho de superficie, con las múltiples consecuencias jurídicas (2) que de ella emanan, es un factor a considerar en la organización de los Cotos.

La Ordenanza alemana tiende a privilegiar la situación del superficiario, concediéndole diversos beneficios, que deben ser tenidos en cuenta en la apreciación de las ventajas, de las condiciones de aplicación de este derecho a la institución que estudiamos.

Prohíbe la Ordenanza, que en el pacto constitutivo se introduzca cláusula renunciatoria de la indemnización debida al superficiario en caso de reversión al propietario, siempre que estuviese constituida la superficie a favor de clases proletarias (los Cotos, en el supuesto que examinamos). Llegado dicho caso, continúan subsistentes las hipotecas y cargas reales no pertenecientes al super-

(1) Base para ello se encuentra ya en derecho romano. Recuérdese el texto de Ulpiano a los comentarios de Edicto, que concede al superficiario la acción de arrendamiento o la de compra, según que haya arrendado o comprado la superficie: «nam si conduxit superficium ex conducto, si emit es empto degere cum domino soli potest», Ler 1, p. 1, Derecho de superficie-bus, 43, 18.

(2) Véase Stolff y Tucci, *Contratti speciali*. Nápoles, 1904, pág. 203; Coviello, *Della superficie*. Arch. giur. año 1892.

ficiario, como asimismo las anotaciones preventivas que tengan por objeto la inscripción de una hipoteca de seguridad o un crédito refaccionario. «La Ordenanza—dice Jerónimo González—se concede en la protección concedida al superficiario, cuando llega a prescribir que si éste fuera deudor personal en la hipoteca que haya de quedar subsistente, responderá en su lugar y por el importe de la hipoteca, el dueño del suelo, aplicando la misma norma a las deudas territoriales que garanticen mediatamente un crédito personal, y a los atrasos de las rentas territoriales o de las cargas reales. Bien es verdad que compensa estos perjuicios con la facultad concedida al propietario de computarlos y rebajarlos al abonar la indemnización» (1).

Además, acordada la necesidad del consentimiento del propietario para enajenar o gravar la superficie con hipoteca u otra carga real, se declaran nulos los actos de disposición realizados en contravención a ello; pero tendiendo a favorecer al superficiario, concédesele una acción ejercitable por trámites de jurisdicción voluntaria para exigir que el propietario dé su consentimiento no sólo en los casos establecidos en el contrato, si no siempre que la proyectada enajenación no sea perjudicial a los intereses y fines perseguidos, y el adquirente preste seguridades de cumplir lo acordado en el contrato, o el gravamen se ajuste a las reglas económicas de la operación (2).

Estos y otros beneficios hipotecarios a favor del titular de la superficie, son de especial aplicación a los Cotos sociales, como instituciones de interés público, al servicio de clases proletarias, del mismo modo que lo son, fuera ya del terreno hipotecario, otros preceptos de la ordenanza dirigidos a constituir en toda la plenitud de propietario de la superficie a su titular, concediéndole como al propietario de una finca, las acciones reivindicatoria, negatoria, las provenientes al derecho de vecindad, y las que corresponden al poseedor inmediato.

* * *

Por lo expuesto podrá apreciarse la trascendencia práctica del derecho de superficie en orden a los Cotos sociales, si al desarrollo

(1) Ob cit. pág. 166.

(2) Ob. cit. pág. 146.

de unos y otros se le imprime una orientación armónica y combinada.

El derecho de superficie carece hoy en España de la regulación necesaria, encerrado en el estrecho e inadecuado marco de la accesión. Como dice González, el Código mantiene con rigor el principio de la accesión, y el derecho de superficie no aparece con sus caracteres específicos ni directa ni indirectamente regulado, aunque subsista bajo el manto oficial de otros contratos» (1).

Asimismo los Cotos hállanse en estado constituyente, de organización inicial.

La futura legislación española, reguladora del derecho de superficie—anunciada ya en 1886 en la ley de Bases—que deberá acoger en su integridad la eficiencia social que tal derecho encierra, puede, debidamente orientada, dar poderoso impulso al desarrollo de los Cotos; y entretanto, a la voluntad contractual le será dado hacer mucho, si sabe descubrir y utilizar al servicio de ellos, el riquísimo contenido que lleva en sí la compleja esencia del derecho de superficie.

A diferencia del censo, el arrendamiento y otras instituciones análogas, de naturaleza definida, rasgos delimitados y límites precisos, el derecho de superficie, por su vaguedad e indeterminación peculiar, por la variedad de facetas y multiplicidad de figuras en que puede ostentarse su naturaleza jurídica, es susceptible de constituir asiento eficaz para las más variadas modalidades económicas y sociales, en especial para los Cotos, conforme hemos indicado repetidamente. «La ley—dice J. González, aludiendo a esta flexibilidad jurídica del derecho de superficie—no crea deberes, enlazándolos íntimamente con el derecho real (forma corriente en todas las legislaciones al regular el usufructo o la hipoteca), sino que advierte a los contratantes la necesidad de llenar el marco, si quieren extender el contenido legal del Erbbaurecht.

¡Y el marco es bien amplio! Al tipo sobrio, esquemático del derecho real romano, sigue una figura de líneas complicadas, que traducen las intenciones más diferentes y de abigarrados colores jurídicos que responden a las tendencias más fantásticas» (2).

(1) Página 86.

(2) Página 144.

Incipientes en España los Cotos y el derecho de superficie, hágase que su desenvolvimiento se verifique en acción coordinada, de forma que en la reglamentación del derecho de superficie se establezcan bases especiales de peculiar aplicación a los Cotos, y al organizar éstos, se tiendan las líneas necesarias para encuadrarlos en dichas bases, y se tendrá uno de los medios principales para dar eficacia y viabilidad a los Cotos y lograr su rápida implantación general.

CARMELO VIÑAS y MEY.

Prelación de costas procesales

Caso práctico

A., ejecuta a virtud de obligación escrituraria a B., practicándose en el Registro de la Propiedad la correspondiente anotación preventiva por 5.000 pesetas de principal y 3.000 pesetas para interés legal y costas. Este juicio ejecutivo se suspendió después de ser la sentencia firme, a virtud de pleito sobre nulidad de contrato usurario incoado por B. contra A. Resuelto este pleito de nulidad, en primera instancia, absolviendo al demandado, con costas al demandante, e interpuesta apelación, ha sido confirmada la sentencia por la Audiencia.

Anteriormente a dicha anotación preventiva y aún a la indicada escritura en que constaba la obligación para cuya efectividad se entabló la correspondiente acción ejecutiva, existía obligación hipotecaria del mismo B., a favor de C., que vencía en fecha muy posterior a la de la expresada anotación preventiva. Y a dicho vencimiento, más de un año después, C., entabló contra B. demanda ejecutiva a virtud de la escritura hipotecaria inscrita en el Registro de la Propiedad en garantía de 26.510 pesetas de principal, 3.552 pesetas de intereses y 2.425 de costas, en junto 32.487 pesetas.

Seguida la vía de apremio por C., y efectuada la subasta del inmueble de referencia, se han obtenido 50.000 pesetas, pero como el principal, intereses y costas de éste segundo juicio ejecutivo ascienden aproximadamente a 46.000 pesetas, preténdese que solamente se aplique a las responsabilidades de la sentencia de A. las 4.000 pesetas restantes; y por el contrario, A., entiende que C. no

tiene derecho preferente más que a las 32.487 pesetas para cuya garantía se constituyó la hipoteca, y que del exceso sobre ésta última cantidad tiene consiguientemente derecho a cobrar la totalidad de su principal, intereses y costas constantes en su correspondiente anotación preventiva.

Quid juris?

Respuesta.

Cuando en España discutía la Comisión de Códigos las normas del Derecho germánico, que iban a ser trasplantadas a nuestra ley Hipotecaria, se hallaban divididos los especialistas alemanes sobre la extensión de la garantía hipotecaria a las costas del procedimiento ejecutivo, desenvuelto para hacer efectivo el crédito.

De un lado, se concedían plenas consecuencias a la afirmación de que el procedimiento ejecutivo era la esencia misma del derecho real hipotecario, natural camino para hacerlo efectivo, y las costas correspondientes eran deudas accesorias engendradas por la principal, resolviéndose que la hipoteca se extendía *ipso-jure* a los gastos judiciales necesarios para desenvolver la acción característica del derecho, sin necesidad de mención o reserva en la inscripción principal.

De otro, se reconocía que los principios de publicidad, especialidad y determinación del crédito eran incompatibles con dicha afirmación, y que la seguridad del tercero y la precisión de los asientos hipotecarios exigen, no sólo la declaración de que las costas del procedimiento se entenderían garantizadas, sino que, además, debía de darse a conocer por medio de datos numéricos la extensión de la garantía principal por tal concepto.

Respecto de otros intereses atrasados, decía el artículo 43 de la ley Hipotecaria de Baviera, o por razón de mora, y también en las costas de demanda y ejecución del crédito, corresponde al acreedor un derecho real sobre la cosa hipotecada, en tanto el deudor sea poseedor de la misma; pero no podrá hacerlo valer contra un tercer poseedor ni contra otro acreedor hipotecario, fundándose en la preferencia de su inscripción.

Los artículos 67 y 68 de la ley Sajona seguían igual criterio: La hipoteca se extiende desde el crédito principal a los intereses

moratorios; pero a los prometidos, solamente cuando la promesa y el tanto por ciento se hubieran hecho constar en la inscripción. Con iguales requisitos puede extenderse una hipoteca a las costas, como créditos accesorios.

En la práctica, fueron imponiéndose unas hipotecas de caución o seguridad que fijaban el *máximo* a que podría ascender en su día la cantidad que, por razón de costas judicialmente liquidadas, debiera perjudicar a tercero.

En honor a la verdad, el artículo 114 de nuestra ley Hipotecaria parece haberse inspirado directamente en el artículo 54 de la ley de Wurtemberg, a cuyo tenor la hipoteca se extiende a los intereses del año corriente y a los atrasos de dos años. Nada dice de las costas. Pero de la lectura de los párrafos de la exposición de motivos de aquélla, que hablan del peligro del tercer adquirente de la propiedad gravada que no conoce el descubierto en que pueda hallarse el deudor, y queda perjudicado por omisión e incuria del acreedor o tal vez por su mala fe, combinada con la del deudor, se deduce que para las costas debe aplicarse más rigurosa medida.

Con toda claridad aparece este principio en el artículo 131 de la ley Hipotecaria vigente:

La regla quinta, en su párrafo primero, autoriza a la persona que como titular de la propiedad conste en el Registro para «satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca». El párrafo segundo concede a los acreedores, por razón de *carga o derecho real*, constituido con posterioridad a la inscripción de la hipoteca que garantiza el crédito del actor, igual facultad de satisfacer «el importe del crédito, intereses y costas asegurados con la hipoteca de la finca».

La regla décimaquinta permite al acreedor rematante que deduzca de la cantidad ofrecida en la subasta la cantidad a que ascienda el crédito y los intereses asegurados con la hipoteca, «sin perjuicio de que cuando se practique la liquidación de costas se reintegre el acreedor, con lo que haya consignado, del importe de las originadas hasta la cantidad asegurada con la hipoteca».

Por lo que se refiere al procedimiento ejecutivo regulado por la ley de Enjuiciamiento civil, ha de advertirse, ante todo, que se

halla en la actualidad profundamente modificado cuando se trata de bienes inmuebles por el final del mismo artículo 131 de la ley Hipotecaria.

Cuando el importe de los vendidos excediera al crédito del actor, se le hará entrega, según el artículo 1.516 de aquel Cuerpo legal, del capital e intereses, y hecha y aprobada la tasación de costas y la liquidación que proceda, se le abonará *lo demás que tenga derecho a percibir*.

Las dudas justificadas que en otros tiempos ha provocado el artículo 1.520 de la misma ley Procesal, que prohibía la aplicación de las sumas realizadas al pago de derechos posteriores en rango, sin estar reintegrado completamente el ejecutante de su crédito y de *todas las costas de la ejecución*, fueron brillantemente desvanecidas por Galindo y Escosura en párrafos que no podemos menos de copiar :

«El primer acreedor hipotecario sólo tiene preferencia respecto al segundo, en el capital e intereses de dos años y la parte vencida del tercero ; las costas gozan igual privilegio cuando en la escritura se señaló una cantidad determinada para su pago y responde de ella la finca ; pero cuando no se ha señalado cantidad ninguna para el pago de costas, cubierto el primer crédito hipotecario y los antedichos intereses, lo que resta pertenecerá al segundo hipotecario.»

«Aun cuando el referido artículo 1.529 expresa que sin estar reintegrado completamente el ejecutante del capital e intereses de su crédito y de *todas las costas* de la ejecución, no pueden aplicarse las sumas realizadas a ningún otro objeto que no haya sido declarado preferente por ejecutoria, esto ha de entenderse subordinado al pensamiento general de la ley, que quiso ajustar los trámites ejecutivos respecto a acreedores con hipoteca, a los principios de la Hipotecaria. No hay crédito por privilegiado que sea, con prelación a la hipoteca inscrita. Los mismos intereses de la hipoteca anterior, en lo que exceden de tres años, consecuencia de ella misma y que implícitamente están inscritos al inscribirse el crédito, ceden a la segunda hipoteca.»

«Para responder de las hipotecas la finca hipotecada, la inscripción tiene la fuerza de una ejecutoria. Al decir el artículo 1.520 que sin estar reintegrado completamente el ejecutante de todas las

costas, no podrán aplicarse las sumas realizadas a otro objeto, se entiende a otro objeto distinto de los créditos hipotecarios de que tratan todos los artículos, desde el 1.516, que forman un grupo separado de los demás de la tramitación de apremio. Sería una cosa inconcebible que el primer hipotecario, sólo por serlo, además de la preferencia hipotecaria que la ley concede a su crédito, como más antiguo en el tiempo, contra los créditos posteriores, gozará de otro privilegio respecto a un crédito simple que no constaba inscrito, contrariando el precepto del artículo 24» (1).

Examinando los artículos 1.923 y 1.924 del Código civil, llegamos a la misma conclusión. El primero no alude a los gastos judiciales como preferentes, y el segundo se limita a conceder prelación a los gastos de justicia y administración del concurso en interés común de los acreedores, hechos con la debida autorización o aprobación.

I I

Las consideraciones que acabamos de exponer son de indudable aplicación cuando un acreedor hipotecario y un titular inscrito traten de hacer efectivos sus derechos sobre un mismo objeto. ¿Pero se ajustará a las mismas normas la concurrencia de un acreedor hipotecario y del anotante de un embargo trabado para garantizar las resultas de un procedimiento?

Cuantos han saludado la exposición de motivos de la ley Hipotecaria conocen los sólidos y elegantes razonamientos con que la Comisión de Códigos trazó la línea divisoria de la hipoteca judicial y de la anotación preventiva, y precisó los efectos de las «prohibiciones de enajenar, cuyo objeto es que en su día la sentencia tenga ejecución cumplida».

Cualesquiera que sean las confusiones y dudas que la descuidada redacción de los artículos 1.923 y 1.927 del Código civil haya introducido en la materia, Tribunales y comentaristas afirman unánimemente que la anotación preventiva tomada para asegurar las consecuencias de un juicio no declara ningún derecho, ni convierte en real al personal, ni crea, desde luego, una acción hipotecaria a

(1) Hoy párrafo primero del artículo 25.

favor del titular, ni cambia la materia del crédito ni la fuerza del título. Únicamente concede al acreedor una mayor seguridad contra los actos y responsabilidades del deudor que hicieran imposible la total ejecución del fallo, y una preferencia sobre los acreedores que tengan contra aquél otro crédito contraído con posterioridad a la anotación.

En su virtud, el derecho hipotecario de C., integrado, según el Registro, por el principal de 26.510 pesetas, 3.552 pesetas de intereses y 2.425 de costas goza de su natural preferencia respecto del crédito correspondiente al acreedor B., después, como antes, de la anotación preventiva. Ciertamente es que algunas de estas partidas (intereses y costas) no habrían producido cargo alguno contra el deudor, y el derecho hipotecario respectivo estaba *en vacío*, por decirlo así. Pero como la hipoteca, por razón de intereses y costas todavía no causados, es una hipoteca de caución o seguridad, a medida que los créditos correlativos vayan naciendo, quedan colocados en el puesto privilegiado que la inscripción les reserva, aunque con posterioridad a la misma se hayan inscrito otras hipotecas o derechos de naturaleza real o se hayan tomado anotaciones preventivas de cualquier especie.

Dejando a un lado el privilegio concedido a las dos anualidades de intereses y la parte vencida de la corriente por el artículo 114 y concordantes de la ley Hipotecaria, debemos hacer notar que este texto legal no concede ninguna preferencia a las costas judiciales no garantizadas por una hipoteca de *máximum*.

Acaso se conteste que el artículo últimamente citado limita los intereses exigibles en perjuicio de tercero y deja intactos, frente a los acreedores que no tengan este carácter, los privilegios que, como crédito escriturario, corresponden al título inscrito atendida su fecha.

En efecto, basta recorrer la jurisprudencia del Tribunal Supremo desde la sentencia de 5 de Abril de 1878 hasta la de 9 de Julio de 1923, pasando por las de 5 de Enero de 1876, 28 de Mayo de 1887, 27 de Enero de 1890, 16 de Diciembre de 1892, 7 de Mayo y 10 de Julio de 1896, 16 de Julio de 1898, 25 de Enero de 1899, 12 de Julio de 1904, 21 de Junio y 10 de Noviembre de 1906, 20 de Octubre de 1908, 2 de Marzo de 1910..., para convencerse de que, no solamente las tercerías de dominio, sino también las de mejor

derecho, no encuentran obstáculo en la anotación preventiva provocada por la ejecución de un derecho inferior en rango ni en la misma sentencia de remate, aunque este extremo ya haya sido objeto de rectificación.

Solo que en todos los supuestos de concurrencia de créditos es- criturarios necesita demostrarse, cuando de inmuebles se trata : primero, que existe un privilegio ; segundo, que el derecho privilegia- do existía antes que el protegido por la anotación, y tercero, que no puede ser considerado como posterior a la misma.

Veamos ahora si el crédito, por razón de costas, cumple con estas exigencias :

1.º En los tratados doctrinales extranjeros se encuentra, en pri- mer término, la afirmación de que la hipoteca garantiza el *objeto entero* de la obligación, ó sea el capital, los intereses, los valores íntimamente unidos al crédito (gastos de inscripción y ampliación, daños previstos, penas estipuladas...) y las costas judiciales puestas a cargo del obligado o motivadas por su injusta oposición o por el procedimiento ejecutivo a que el acreedor se vió obligado a re- currir para obtener plena ratificación de sus derechos.

Después vienen las sentencias que imponen los principios de publicidad y especialidad, y como en las legislaciones italianas, francesa y alemana la hipoteca judicial goza de los beneficios con- cedidos a quien inscribó con mayor energía que en nuestro sistema, resulta en la práctica que las costas judiciales para cubrir más que los gastos de conservación y liquidación, han de ser precisamente garantizadas en la escritura primitiva con fijación de su importe, en la ampliación de hipoteca concedida después, ó en la toma de razón del procedimiento ejecutivo una vez puesto en marcha.

Ya hemos indicado que en nuestro Código civil ha desaparecido por lo tocante a la ejecución judicial, en sentido estricto, la prefe- rencia por razón de *gastos de justicia*, en general.

En este sentido, las costas ocasionadas por el acreedor hipote- cario al vencer su crédito, como por el enfiteuta que reclama pen- siones atrasadas, ó el hudo propietario que procede contra el usu- fructuario, no gozan de ninguna preferencia radicalmente basada en las escrituras a su tiempo inscritas en el Registro.

A todo más y siguiendo el paralelismo establecido por el Tribu- nal Supremo entre el concurso de acreedores en un patrimonio y el

que se realiza sobre una cosa, llegaríamos a conceder el puesto del apartado A, número 2.º del artículo 1.924 del citado Cuerpo legal.

Los gastos de conservación, administración y venta hechos en interés común de los acreedores con la debida autorización.

Cierto, se dirá; pero los artículos 1.516 y 1.520 de la Ley de Enjuiciamiento civil resuelven directamente la cuestión de prelación, y contra ellos no son aplicables en el caso examinado, los razonamientos que antes se han hecho valer partiendo de la existencia de un tercero hipotecario.

Lo dispuesto en las reglas del artículo 131 en cuanto a la subsistencia de las hipotecas y demás gravámenes anteriores o preferentes al crédito del ejecutante, es aplicable, según el párrafo final del mismo artículo, no sólo a los casos en que este crédito sea hipotecario, sino también a aquellos otros en que se ejercite cualquier acción real o personal que produzca la venta de bienes inmuebles.

Así, pues, si se trata de fincas inscritas, el libro de inscripciones decide cuáles derechos han de quedar subsistentes y cuáles han de ser cancelados.

El procedimiento ejecutivo instado por A., para hacer efectivo el principal de 5.500 pesetas con sus intereses legales y costas correspondientes, ha debido, en su consecuencia, tramitarse respetando la carga hipotecaria preferente, y si no hubiera sido por los obstáculos con que tropezó, habría terminado por una venta en pública subasta o una adjudicación en pago sujeta únicamente a las responsabilidades mencionadas en la inscripción.

El segundo procedimiento entablado por C., para hacer efectivo su crédito hipotecario, después de pronunciada y firme la sentencia de remate a favor de A., no puede prescindir de la nueva orientación adoptada por la ley Hipotecaria para proteger los intereses que se amparen en el Registro de la Propiedad. A., por lo tanto, debió haber sido citado y pudo haber satisfecho el importe del crédito, intereses y costas aseguradas con la hipoteca de la finca (artículo 1.210 del C. c. y 131, regla 5.ª de la L. h.).

Es más, el artículo 1.516 no declara que sean preferentes las costas de la ejecución satisfechas por el actor: «se le abonará, dice, lo demás que *tenga derecho* a percibir». Y el 1.520, tampoco decide las tercerías que contra el abono por costas puedan susci-

tarse. Únicamente exige una ejecutoria para que se apliquen las sumas realizadas a un objeto distinto del pago de capital, intereses y costas, sin incluir nunca en éstas las ocasionadas para defender al deudor. Suscitada tercería la sentencia de tal juicio determinará el orden de preferencia (artículo 1.536 de la Ley de Enjuiciamiento civil).

2.º Las costas pudieron haber sido causadas después de estar reconocido por la sentencia de remate un derecho de crédito a favor de A. En este sentido, el crédito por costas es posterior al solemne reconocimiento del crédito escriturario de aquél. No basta, en su virtud, alegar que el derecho hipotecario es anterior, para resolver que todas las derivaciones mediatas del mismo entran en la línea privilegiada con el capital. Cuando existe una caución hipotecaria, como si tuviésemos una fianza a favor de varios acreedores (artículo 1.926, regla 2.ª del C. c.), la prelación se determina por el orden de fechas de la prestación de la garantía. En el caso examinado, y por lo que se refiere a las costas no aseguradas con la hipoteca, se impone respecto a tal exceso el aforismo jurídico *privilegia sunt strictissimae interpretationis*.

Según el número 3.º del artículo 1.924, los créditos privilegiados a que se refiere, han de constar en escritura pública, y el exceso de costas ni constaba, ni había nacido, ni estaba protegido cuando se pronunció la sentencia de remate a favor de A.

Esta consideración adquiere decisiva importancia ante la doctrina que, rectificando el criterio inspirado en Legislación de Partidas, colocó la sentencia de remate a la altura de un fallo pronunciado en juicio declarativo. Notable y concluyente es en tal extremo la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de Noviembre de 1917, que reconoció prelación a una sentencia de remate pronunciada en 15 de Diciembre de 1890 y firme el 30 del mismo mes, frente a una sentencia dictada en juicio declarativo el 17 de Enero del mismo año, que no había quedado firme hasta el año siguiente. El apartado B del número 3.º del citado artículo 1.924 del Código civil, innova y revoca el derecho antiguo, según lo reconoce expresamente aquel fallo, y así lo sostiene «la doctrina moderna y reiterada sobre su contenido, expuesta en diferentes sentencias dictadas por este Supremo Tribunal». Las «Sentencias de remate se hallan comprendidas en aquel precepto *antecitado*, no solo por estar revesti-

das de solemnidades tan importantes como las escrituras públicas, a las que equipara toda sentencia firme reconocedora de un crédito, sino también por cuanto la misma ley Procesal en diversos artículos y a los efectos que expresa, les reconoce este carácter de firmeza, y es consecuencia legal, que han de conservar su fuerza y eficacia para determinar en preferencia con relación a otras, o a las escrituras públicas en su caso, aunque aquéllas se obtengan en los amplios trámites del juicio ordinario, hasta tanto que en otro independiente del de tercera, se resuelva sobre su nulidad por alguna de las causas reconocidas por el derecho vigente».

3.º Aun reconociendo que los efectos de la anotación preventiva la acercan a las prohibiciones de enajenar, está claro en nuestro sistema hipotecario que el anotante se coloca, a su vez, en una situación inexpugnable respecto a los créditos posteriores al asiento. Si en el Registro se hallaba ya extendido uno en garantía de 5.500 pesetas por principal y 3.000 por interés legal y costas a favor de A., el exceso de costas ocasionadas con posterioridad por C., se encontraba con un triple obstáculo para adquirir el carácter de privilegiado: 1.º la falta de prelación de los gastos generales de justicia en el Código civil. 2.º la existencia de una anotación que produce efectos respecto de los créditos *posteriores* y 3.º la sentencia de remate que ratifica y consolida el crédito de A., con sus expresos accesorios.

Llegamos con esto a plantearnos el siguiente problema: Admitida la prelación de las 32.487 pesetas a que asciende el principal, intereses y costas aseguradas por la primer hipoteca y la posición privilegiada del segundo crédito que importa 8.500 pesetas respecto de los posteriores ¿no habrá gastos que deban satisfacerse por ambos acreedores en atención a que tuvieron por finalidad un interés común?

Así lo entienden las legislaciones en que, por regla general, se ha inspirado nuestro Código civil, y así lo declara la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de Marzo de 1897 considerando que el juicio ejecutivo tiene dos partes: una que, en interés peculiar del ejecutante, termina con la sentencia de remate y otra que constituye el procedimiento de apremio que se lleva adelante en interés común, por lo que la declaración de ser un crédito preferente a otro, no puede afectar a las costas del procedimiento de apremio

que son de previo abono, como causadas en cierto modo por los dos concurrentes.

RESUMIENDO: el acreedor C., prevaleándose tan solo del carácter escriturario de su crédito, no tiene derecho a cobrar todas las costas a su instancia provocadas con preferencia al acreedor A.

JERÓNIMO GONZÁLEZ.

Cuestiones de interpretación

Comentando el artículo 980

El Código civil, respetuoso en este punto con la tradición histórica, no sólo ha conservado la institución de la reserva, reglamentada en casi todos los Cuerpos legales anteriores, sino que ha ampliado considerablemente su campo de acción. Antes del Código sólo estaba obligado a reservar el viudo que, teniendo hijos de su primer matrimonio y habiendo heredado o adquirido bienes de su cónyuge, contraía segundas nupcias. El Código impone, además, esta obligación al viudo que tenga un hijo natural reconocido. Pues bien, al estudiar este nuevo aspecto de la reserva, han supuesto los autores, fundándose en un precepto mal redactado de la Ley, que para que el viudo que tenga un hijo natural reconocido deba reservar en favor de sus hijos legítimos los bienes adquiridos de su cónyuge, es preciso que el nacimiento de ese hijo natural haya tenido lugar durante la viudez de su cónyuge padre, y que, por lo tanto, no incumbe tal obligación al viudo que en estado de soltero reconoció un hijo natural. Se trata ahora de demostrar que la misma obligación existe en un caso y en otro.

El artículo 980, que es el aludido precepto, dice así: «La obligación de reservar, impuesta en los anteriores artículos, será aplicable al viudo o viuda que aunque no contraiga nuevo matrimonio, tenga, en estado de viudez, un hijo natural reconocido o declarado judicialmente como tal hijo. Dicha obligación surtirá efecto desde el día del nacimiento de éste.» La generalidad de los tratadistas, comentando este artículo, ni siquiera ha supuesto que el Código pudiera referirse tanto a los hijos naturales reconocidos antes de

matrimonio, como a los posteriores. Solo Manresa pregunta si el reconocimiento en estado de viudez de un hijo natural habido antes de contraer el primer matrimonio, motiva también la reserva cuestión que resuelve en sentido negativo. Es evidente, sin embargo, que del espíritu de la institución se deduce lo contrario, y aun algo más. ¿No es acaso el objeto de esta reserva evitar el peligro de que los bienes que fueron de un padre salgan de su cauce natural y vayan a parar por otra unión de su cónyuge a hijos de éste, a quienes no une con aquel lazo alguno sanguíneo, con detrimento del derecho de los hijos legítimos de ambos consortes? Pues si así es, preciso será reconocer que la existencia de hijos naturales reconocidos tanto si se concibieron antes como después de matrimonio, debe motivar la reserva. ¿Por qué entonces esa preferencia que los autores conceden al hijo natural, reconocido antes de matrimonio? ¿Por qué el nacido después de extinguidas unas nupcias, aun siendo legítimo, ha de ser más castigado? Recuerdese que tanto uno como otro tienen derecho a una porción hereditaria, y supóngase, por un momento, el siguiente caso: Una mujer pobre tiene la fortuna de casarse con un hombre rico, quien, a su muerte, le deja un hijo y toda su herencia. Aquella mujer contrae, luego, segundas nupcias, teniendo, en su nuevo matrimonio, varios hijos. Pues bien: en vano éstos, a la muerte de su madre, reclamarán la legítima que por derecho les corresponde: su madre nada tenía para ellos; cuanto poseía estaba reservado por la Ley para el hijo de su primer matrimonio. Y piénsese ahora que si esos hijos no fueran legítimos, sino naturales reconocidos y hubieran nacido con anterioridad a las primeras bodas de su madre, gozarían apaciblemente, dada la interpretación de los autores, de la legítima que a aquéllos se niega. ¿No es absurda esta diferencia? ¿No es razonable creer que la Ley no ha querido pretenderla? ¿No es justo exigir, al menos, igual tratamiento e iguales derechos para los hijos legítimos que para los naturales?

Como si no bastaran estas razones de equidad, la opinión apuntada se deduce, tras un ligero examen del mismo texto del artículo. Según éste, deberá reservar el viudo «que aunque no contraiga nuevo matrimonio, tenga en estado de viudez un hijo natural reconocido».

Manresa dice: «El artículo 980 habla de *tener* en estado de viu-

dez un hijo natural reconocido, con lo cual parece que la ley exige que el hijo natural nazca cuando ya es viuda la persona obligada a la reserva». No lo entiendo yo así, porque si bien es cierto que tratándose de mujeres se emplea el verbo «tener» en el sentido de «dar a luz» (así se dice: «Fulanita ha tenido una niña», en lugar de «ha dado a luz a una niña»), es indudable que con mucha más frecuencia se usa dicho verbo, no para expresar el hecho del nacimiento, como supone Manresa, sino la existencia o no existencia de hijos. Sirven de ejemplo frases tan vulgares como ésta: «¿Cuántos hijos *tiene* usted?» «Yo no *tengo* ninguno». «¿Es posible que aquel viudo *tenga* un hijo natural?» Parece clarísimo, pues, que el Código emplea en este sentido el verbo tener, es decir, que no le importa, ni mucho menos lo considera como requisito para los efectos de la reserva, que el hijo natural de un viudo haya nacido antes o después de su matrimonio. Le basta con que siendo viudo tenga algún hijo natural. Lo que ocurre es que el artículo expresa esta idea de modo confuso porque repite el concepto de «viudo» sin necesidad. Si en lugar de decir «al *viudo* que tenga *en estado de viudez* un hijo natural», hubiera dicho, simplificando, «al viudo que tenga un hijo natural» o «a la persona que tenga en estado de viudez un hijo natural» habría quedado expuesto el pensamiento del legislador con más claridad y se habrían evitado las dudas que toda redacción viciosa lleva consigo. Pero de todos modos, una falta de redacción en el articulado, nunca es obstáculo para que la Ley se interprete y se aplique tal como de su espíritu se desprende. ¿Cómo no lo entendieron así nuestros ilustres tratadistas?

Respecto al breve párrafo final del artículo que estoy comentando, debo advertir que no se opone como pudiera creerse a la opinión que sustento, antes bien la confirma. Cuando el hijo natural se reconoce con anterioridad al matrimonio de su padre, es evidente que éste sólo estará obligado a reservar desde el momento que, por cualquier título lucrativo, haya adquirido bienes de su consorte, siempre, por supuesto, que tenga hijos legítimos. El caso es tan sencillo que el Código no ha tenido necesidad de regularlo. En cambio, como tratándose de hijos naturales nacidos y reconocidos después de las nupcias de su padre, cabe la duda de si la obligación de reservar debe surtir efectos desde el día del nacimiento o desde el momento del reconocimiento del hijo natural, el Código

resuelve con acierto esta cuestión diciendo que «dicha obligación surtirá efecto desde el día del nacimiento de éste.»

Históricamente, también se robustece mi opinión. Si el actual objeto de la reserva fuera, como ha sido en épocas anteriores, disminuir la frecuencia de las segundas nupcias, que se veían por la Ley con cierta prevención, claro está que sólo el binubo estaría obligado a reservar. Pero el fundamento de esta institución ha variado mucho. Hoy solamente se propone proteger los intereses de los hijos legítimos y asegurar el orden natural de las transmisiones. Por eso el Código civil obliga a reservar al viudo que tenga un hijo natural reconocido. Por eso, también, no hay motivo para distinguir, como han hecho los autores, entre los hijos naturales nacidos antes y después de matrimonio. Mientras exista algún hijo natural reconocido, hay el peligro de que vayan a parar a su poder sino todos, gran parte, al menos, de los bienes que con tanto cuidado, la Ley reserva para los hijos legítimos.

Se me dirá, tal vez, que si los autores no creen que esté obligado a reservar el viudo que de soltero reconoció a un hijo natural, es porque cuando una persona contrae matrimonio teniendo un hijo ilegítimo, es de presumir que su cónyuge conoce o conocerá durante la vida común la existencia de dicho hijo y que, por lo tanto, tomará las medidas necesarias para evitar que pasen a éste sus bienes. Así sucederá en efecto, en muchas ocasiones. Pero en otras, no: los convencionalismos sociales obligan, a veces, a guardar en el mayor de los secretos, una relación de paternidad ilegítima, y muy bien puede ocurrir que, por causas tan diversas como fáciles de comprender, muera una persona ignorando que su consorte tenía un hijo natural reconocido, apesar de que el reconocimiento, como acto público que es, lleva aparejada la consiguiente publicidad. Esa ignorancia es mucho más probable todavía, si se trata de un viudo que, arrepentido de la falta cometida en su juventud, reconoce al hijo natural que fué el fruto de una pasión efímera anterior a su matrimonio. En estos casos la institución de la reserva tiene indudablemente tanta razón de ser, como en los que admiten la generalidad de los autores patrios.

Acaso, el culto lector que, influido por las tendencias modernas, crea que la reserva obedece a un sistema de recelos y desconfianzas opuesto al espíritu general de la época y, sobre todo, a los

principios dominantes en el actual derecho sucesorio, hará notar que, por eso, por tratarse de una institución odiosa y antieconómica, es preferible limitarla todo cuanto sea posible. Muy justo y atinado es este razonamiento. Mas es preciso convenir que, puesto que el Código civil admite la reserva, hay que aplicarla, al menos, en la forma y en los casos que él ordena, de acuerdo con el espíritu de esta institución.

Además, en todos los tiempos y en todas las legislaciones, se han concedido más derechos al hijo legítimo que al hijo natural: ¿podrá alguien creer, después de lo dicho, que el artículo 980 establece una excepción a este principio fundamental? Espero que no.

TRINIDAD ORTEGA COSTA.

Carta abierta

A todos los Registradores de la Propiedad

Mis distinguidos compañeros y amigos: El día 17 del actual, tuvo lugar en Barcelona un acto de excepcional importancia para el Cuerpo de Registradores y Oficiales de la Dirección; mucha, por lo que el acto fué en sí, y mucha más por algunos de sus detalles.

Me refiero a la sesión de clausura del Congreso Internacional de la Propiedad Urbana.

Si habéis seguido con atención las sesiones de dicho Congreso, y leído detenidamente la de clausura, y las conclusiones aprobadas en el mismo, habréis notado dos cosas, a saber: la proclamación de la propiedad urbana como «la forma especialmente importante de la propiedad» y el olvido completo, absoluto, rotundo de los Registradores y Oficiales de la Dirección en dicho Congreso y en las conclusiones aprobadas.

Yo no sé si mis amores por el Cuerpo a que hace diecisiete años me honro pertenecer, si mis cariños a la Institución a que he dedicado los mejores años de mi vida, me harán ver las cosas bajo un prisma más pesimista de lo que lo es la realidad, y por eso dirijo esta carta abierta a todos, a los que la nieve de los años ha dado mayor serenidad y experiencia, y a los que el fuego de la juventud presta mayores entusiasmos, para que veáis si realmente esos síntomas tienen la gravedad que yo aprecio, para la propiedad rústica, para el Cuerpo y para la Institución.

Dice la conclusión 1.^a al tema 1.^o: «Considerando que la propiedad urbana es una forma especialmente importante de la propiedad y que merece tanta mayor protección en cuanto el propietario urbano ha dado una prueba especial de su confianza en los destinos de la patria, incorporando su fortuna al suelo nacional, proclama el carácter esencialmente intangible de la propiedad y especialmente de la propiedad urbana... etc. etc.»

Resulta de aquí, que el propietario rural, que con su fortuna y su trabajo es el más sagrado de los capitales, convierte los eriales en campos cultivados, que puebla de vides y arbolado los terrenos yermos, los cuales no han de darle producto alguno hasta pasados bastantes años, que incorpora al suelo nacional su fortuna y, lo que es más, su sangre y su vida por la desecación de terrenos pantanosos, haciendo con su cultivo a su patria no sólo más bella, sino más sana y rica, y permitiendo la vida en las grandes poblaciones (de cuyas comodidades no disfruta), a los propietarios urbanos, es menos digno de protección que estos, y su propiedad que es su vida y la fuente de la vida de todos, es menos intangible que la propiedad urbana.

No. De ninguna manera. No diré que sea más digno de protección, porque ambos laboran por la riqueza patria, pero sí que es absolutamente igual, y que si el propietario rural, especialmente el pequeño propietario, es más pobre y menos ilustrado en general que el urbano, pues hay excepciones, por carecer de los medios de éste, no es esa una razón para preterirle, sino para apoyarle más, y nosotros que estamos todos los días en contacto con él, que conocemos como nadie sus privaciones, sus angustias, su amor a la tierra y, por consiguiente, a la Patria, que somos con los Notarios sus consejeros de más confianza, debemos constituirnos en sus defensores, por justicia y por gratitud, ya que ellos son el nervio del Registro de la propiedad, y proclamar muy alto, que dar supremacía a la propiedad urbana es fomentar el urbanismo, aumentar el absentismo, dar alicientes al éxodo de los campos y aumentar su despoblación, cuando las corrientes modernas tienden a todo lo contrario, sobre todo en nuestra Patria, en que la propiedad rústica es el baluarte contra las revoluciones y la garantía de paz.

Y pasemos a otro extremo.

Hace más de sesenta años que existe el Cuerpo de Registradores de la Propiedad; un cuerpo de funcionarios que jamás ha pedido nada al Estado, que en todo momento ha estado al lado del poder constituido, que dedica todas sus energías, toda su inteligencia, su vida entera, al estudio de los problemas de la propiedad inmueble, a su seguridad, a su crédito, a las mejoras y reformas de su legislación; hace el mismo tiempo que existe un Organismo oficial dedicado a lo mismo, al que pocos igualan y ninguno supera en amor al trabajo y en capacidad técnica, y ni el Cuerpo de Registradores ni su Dirección han tenido la menor intervención en el mencionado Congreso, dando la sensación ante el extranjero de que en España o se mira la propiedad solamente en su aspecto económico, o no hay en las esferas oficiales quien estudie y domine los problemas jurídicos que con la propiedad se relacionan, y de esto, queridos compañeros, a relegarnos al desván de los trastos inútiles, no hay más que un paso.

Según los periódicos, los congresistas visitaron la Diputación Provincial, el Parque, la Catedral, y... nadie se acordó de que en Barcelona hay tres Registros de la propiedad, predominantemente urbanos, donde también habría quizá algo que estudiar y mucho que aprender.

Y, finalmente, en lo que hace referencia a la Institución, leed la conclusión segunda del tema primero y veréis que en ella se formula el deseo de que «las Cámaras oficiales den su voto, *por lo menos consultivo*, en todas las cuestiones que afecten a la propiedad, tanto en las materiales y LEGISLATIVAS, como en las que derivan de las disposiciones del Gobierno, Provincia o Municipio.

Si las Cámaras han de emitir su voto, por lo menos consultivo y acaso mañana decisivo, en las cuestiones peculiares nuestras, como son las legislativas y disposiciones del Gobierno, si como es de justicia esto se extiende a la propiedad rústica. ¿No es de temer que en día no lejano se inviertan los términos y la Dirección tenga que suprimirse por inútil, pues sus funciones las asume la Cámara, y los Registradores de la propiedad pasen a ser un negociado meramente económico de las Cámaras? Reflexionad y decidme si hay o no motivo para este toque de alarma o por lo menos de atención.

¿A quién debemos culpar de lo sucedido? ¿Cómo evitar los

peligros que se avecinan y que nos amenazan en el orden técnico y de prestigio profesional?

Al Gobierno no podemos hacerlo responsable, porque no ha intervenido para nada en la organización y desarrollo del Congreso, que ha sido única y exclusivamente obra de las Cámaras, habiéndose limitado aquél a la alta inspección y aceptar la presidencia que se le ofreció. A las Cámaras en justicia tampoco puede culpárseles, porque nos hemos manejado de tal manera, que como tales entidades desconocen que existan los Registros y los Registradores.

Los culpables somos única y exclusivamente nosotros, por nuestra apatía, nuestra pasividad, la excesiva confianza en nuestra importancia, que nos hace considerarnos intangibles, sin ver que la acción del tiempo va desmoronando nuestra casa solariega, a nuestro aislamiento, no sólo material, sino espiritual, que nos tiene casi sin intercambio del pensamiento.

Somos quinientos y pico funcionarios, atentos casi exclusivamente al trabajo del día, dedicados al estudio de los problemas concretos que se nos presentan, cristalizado en los recursos gubernativos que nadie más que nosotros lee, y como la nuestra es labor obscura y callada, nadie se entera de que existimos, ni nos conoce; somos quinientos y pico consejeros gratuitos de los propietarios, que, a pesar de estar convencidos de que nuestra opinión es para ellos decisiva, nos limitamos a dirigirlos en el caso concreto sin generalizar, así es que si bien los componentes nos respetan y aprecian, el compuesto o sea las Cámaras Agrícolas y de la Propiedad Urbana, como tales entidades, punto menos que desconocen nuestra existencia oficial.

Vista va la enfermedad y sus causas, estudiemos el remedio que debe aplicársele, y para eso os llamo a consulta, para que entre todos busquemos el tratamiento, ya que a todos nos afecta la dolencia de un ser querido como es nuestra Institución, y todos somos causantes de su enfermedad. Y como siguiendo el simil médico, el que provoca la consulta debe ser el primero que da su opinión, allá va la mía, que fundo en el principio alopático de *Contraria contrariis curantur*.

El primer remedio y el más urgente es dar señales de vida en el terreno oficial, y para ello nada mejor que dirigirnos a la Junta

Central y a la Dirección, como cabeza de nuestro Cuerpo, interesándole que haga presente al Gobierno, que en todos los asuntos que se relacionan con la propiedad, sea rústica o urbana, porque las dos no son más que una sola fuente de riqueza y bienestar del solar patrio, reclamamos un puesto de honor, y como tal de trabajo, y sin remuneración de ninguna especie. Somos Registradores de la Propiedad, y nada de lo que con la propiedad se relacione puede ser extraño a nosotros.

Segundo. Para demostrar que sólo y exclusivamente nos mueve el amor a la Institución y el deseo de recabar para ella y para nosotros los prestigios que nos son debidos, reclamar por los mismos medios que a los Registradores de la Propiedad se nos considere como asesores natos de las Cámaras Agrícolas y de la Propiedad urbana, enclavadas en el territorio de nuestra jurisdicción con carácter absolutamente gratuito y sin que conceda derechos de ninguna clase, no debiendo las Cámaras elevar al Gobierno acuerdo alguno de orden jurídico sin dictamen del asesor.

Y tercero. Suplicar al Gobierno por los mismos conductos, que los proyectos de orden económico, fiscal, o que de cualquier manera afecten a la propiedad inmueble, se comuniquen con la antelación debida a la Dirección general de los Registros, para que ésta los circule a los Registradores, a fin de que puedan estudiarlos, dar su opinión, hacer las observaciones que su práctica les sugiera, y, lo que en muchas ocasiones será más importante, ayudar con sus consejos y aclaraciones a los particulares, a formar un estado de opinión en el territorio de su jurisdicción.

Estoy convencido de que algo más y mejor podréis proponer respecto al asunto, porque abundan las cabezas y plumas mejores que la mía, pero si en tales conceptos os reconozco superioridad a todos, en amor hacia el Cuerpo no os concedo más que igualdad a lo sumo.

Creo haber cumplido con mi deber dándoos la voz de alarma, a todos ruega, pues, que cumplais con el vuestro, ayudando a conseguir y mejorar su propósito, vuestro afectísimo amigo y compañero que os saluda.

FRANCISCO OLIETE.

Olmedo, 22 de diciembre de 1925.

NOTA.—Abundando en los deseos del Sr. Oliete que, a raíz de constituirse el actual Ministerio, me había escrito en el mismo sentido, tuve el honor de escribir al Sr. Aunós, pidiéndole un puesto en el Congreso Internacional de la Propiedad Urbana para un Registrador. El Sr. Ministro de Trabajo me contestó que telegrafiaba con interés a la Cámara de la Propiedad de Barcelona organizadora del Congreso, a quien correspondía la decisión.

J. G.

Gaceta notarial e hipotecaria

Gaceta del 27 de Diciembre de 1925.—Real decreto nombrando vocal de la Comisión de Codificación, afecta a la Sección tercera, a D. Francisco García-Goyena y Alzugaray.—Página 1.652.

— Otro promoviendo a la plaza de Jefe de Sección de tercera clase del Cuerpo técnico de Letrados del Ministerio de Gracia y Justicia a D. Eduardo Gómez de Baquero.—Página 1.653.

Gaceta del 29 de Diciembre de 1925.—Reales órdenes nombrando: a D. Antonio Saura Barberán, Registrador de la Propiedad de Zamora, para el Registro de Avilés, de segunda clase; a D. José de la Torre Añel, que sirve el de Trujillo, para el de Haro, de primera clase; a D. Eduardo Cortiñas Riego, que sirve el de Santa Marta de Ortigueira, para el de León, de cuarta clase; a D. Alejandro Alonso de Medina, que sirve el de Calamocha, para el de Albarracín, de segunda clase; a D. Jesús Acedo Pérez, que sirve el de La Vecilla, para el de Estrada, de cuarta clase, y a D. Emilio Martínez Borso, que sirve el de Viella, para el de Puenteáreas, de cuarta clase.—Páginas 1.677 y 1.678.

Dirección general de los Registros y del Notariado.—Anunciando hallarse vacantes los siguientes Registros de la Propiedad:

Trujillo, de tercera clase; de la Audiencia de Cáceres; turno de provisión, primero o de clase; fianza, 1.750 pesetas.

Zamora, de primera clase; Valladolid; segundo o de antigüedad; 5.000 pesetas.

La Almunia de Doña Godina, de tercera clase; Zaragoza; segundo o de antigüedad; 1.750 pesetas.

Plasencia, de cuarta clase; Cáceres; antigüedad absoluta; 1.250 pesetas.

Viella, de cuarta clase; Barcelona; antigüedad absoluta; 1.125 pesetas.

La Vecilla, de cuarta clase; Valladolid; antigüedad absoluta; 1.000 pesetas.

Calamocha, de cuarta clase; Zaragoza; antigüedad absoluta; 1.125 pesetas.

Y Santa Marta de Ortigueira, de cuarta clase; La Coruña; antigüedad absoluta; 1.125 pesetas.—Página 1.686.

Gaceta del 30 de Diciembre de 1925.—Real orden nombrando para el Registro la Propiedad de La Cañiza a D. Salvador García Ataúce.—Página 1.690.

— Otras concediendo un mes de licencia por enfermos a los siguientes señores Registradores de la Propiedad: D. Valentín Rivas Larraz, de Sahagún; D. Manuel Núñez Torralbo, de Grazañema; D. Luis Rodríguez Luero, de Quintanar de la Orden; don Jerónimo del Prado Marazuela, de Priego (Cuenca); D. José Víctor Sánchez del Río, de Almendralejo; D. José María Ruiz de Elvira, de Montefrío, y D. Luis Suárez Sánchez, de Cangas de Tineo.—Páginas 1.690 y 1.691.

Gaceta del 31 de Diciembre de 1925.—Reales órdenes promoviendo a las plazas de Oficial primero, segundo y tercero del Cuerpo técnico de Letrados del Ministerio de Gracia y Justicia, Jefes de Negociado de primera, segunda y tercera clase, a D. Ramiro Molina y Agustín P. Ledesma, D. Enrique Veloso y Bazán y D. Manuel Alonso López, respectivamente.—Páginas 1.713 y 1.714.

Gaceta del 3 de Enero de 1926.—Real decreto-ley concediendo un plazo que expirará el 31 de Marzo de 1926, para que los propietarios de fincas rústicas o urbanas declaren los verdaderos valores en venta y renta de aquéllas.—Páginas 27 a 31.

— Otro ídem disponiendo que el Registro de arrendamientos, creado por el artículo 6.º de la ley de Reforma tributaria de 26 de Julio de 1922, se acomodará a las bases que se indican.—Páginas 31 a 33.

Gaceta del 7 de Enero de 1926.—Reales órdenes concediendo un mes de licencia por enfermos a D. Alfonso Ortí Peralta y a D. Roque Pesqueira Crespo, Registradores de la Propiedad de Sevilla-Norte y Valls, respectivamente.—Página 82.

Gaceta del 9 de Enero de 1926.—Real orden nombrando a don Joaquín Medina y García, Oficial tercero de Administración civil de la Dirección general de los Registros y del Notariado.—Página 121.

Gaceta del 10 de Enero de 1926.—Real orden aclaratoria del Real decreto de 21 de Diciembre último relativo a contratos de arrendamiento de fincas urbanas.—Páginas 131 a 133.

Gaceta del 13 de Enero de 1925.—*Ministerio de Gracia y Justicia*.—Real orden.—Ilmos. Sres.: Terminado el período de Pascuas, durante el cual se han concedido por el Gobierno expresamente a los funcionarios del Estado permisos especiales para ausentarse del lugar donde sus destinos les obligan a residir, y pasado ya el período durante el cual ha podido tener explicación una mayor tolerancia en la concesión de licencias y permisos, principalmente para Madrid, por la conveniencia de que el ministro oyera al mayor número posible de funcionarios sobre el estado de los servicios en las provincias, hay que entrar decididamente en un período de actividad que, a ser posible, supere a la que es debida, estando todos los funcionarios obligados a no dejar su residencia sin motivo justificado, para poder suministrar a este Ministerio, en cualquier momento en que les sean demandados, los datos e informes que se juzguen útiles o convenientes para el mejor estudio de las reformas que hayan de ser implantadas cuando el futuro presupuesto comience a regir, o antes, si no afectan al presupuesto.

No es de ocultar que algunos de los preceptos sobre licencias, términos posesorios, etc., que afectan a funcionarios de diversas carreras que dependen de este Ministerio deben ser modificados, procurando la identidad cuando sea posible, y cuando no, la mayor aproximación entre los casos que hoy ofrecen diferencias no justificadas. Pero no es de urgencia esta clase de medidas, y preferible es, a dictar normas que acaso pronto tuvieran que ser modificadas,

seguir con las ahora establecidas, esperando ocasión, que ha de encontrarse pronto, en que éste y otros puntos sean resueltos armónicamente.

Los preceptos actuales tienen que ser cumplidos, pues para tal efecto se dictaron ; y por lo mismo que las carreras dependientes del Ministerio de Gracia y Justicia están más directamente relacionadas con la aplicación de las leyes venimos cuantos a ellas pertenecemos más obligados que los funcionarios de otros Ministerios a cumplir lo mandado ; pero hay motivos para confiar fundadamente en que no sólo no han de darse casos en que proceda aplicar las sanciones establecidas para quienes infringen aquellos preceptos, sino que ni siquiera habrá que denegar licencias ni permisos indebidamente solicitados por el perfecto conocimiento de sus deberes en los funcionarios interesados.

Lo que sí hay que recordar, porque la experiencia lo aconseja, es que los Jefes de los Centros donde un funcionario sea baja accidental en el servicio por ausencia o por cualquier otro motivo, y el propio interesado cuando no tenga Jefe en la localidad, cumplan el deber de comunicarlo a este Ministerio inmediatamente, expresando el lugar donde va a residir el funcionario ausente, pues es de notoria necesidad que en el Ministerio sean conocidas en todo momento la situación y la residencia, aunque sea accidental, de cada funcionario.

Comunes las reglas que han de deducirse de las consideraciones que preceden a todos los funcionarios pertenecientes a carreras y Cuerpos que dependen de este Ministerio, deben ser adicionadas con alguna especial para los funcionarios de las carreras judicial y fiscal. Dadas como han sido las instrucciones convenientes para que cesen determinadas medidas, que si tuvieron explicación cuando se adoptaron, hoy podrían ser consideradas vejatorias, precisa que los funcionarios judiciales y fiscales restablezcan la costumbre antaño observada y caída en desuso de presentarse o comunicar su llegada a la primera Autoridad del Cuerpo a que pertenecen en el lugar donde hayan de residir durante sus licencias o permisos, costumbre que no necesitó cuando la practicábamos precepto legal alguno para su observancia, porque responde a los principios básicos de nuestra carrera de subordinación y respeto y que es de notoria utilidad para todos porque permite que el funcionario ausente de

su residencia oficial pueda en todo momento recibir las instrucciones y avisos que sus superiores tengan que comunicarle.

Por las consideraciones expuestas,

S. M. el Rey (q. D. g.) se ha servido disponer :

1.º Que a partir de la fecha de publicación de esta Real orden, no se concedan por quienes tienen facultad para otorgarlos, permisos ni licencias sino cuando resulten justificados el motivo de su concesión y el derecho del solicitante, y que las prórrogas de términos posesorios sean consideradas como casos de excepción cuya justificación sea innegable.

2.º Que las solicitudes de permisos o licencias o de prórrogas de éstas o de términos posesorios sean cursadas e informadas urgentemente por los funcionarios llamados a hacerlo, siendo resueltas sin demora por quien corresponda, concediéndolas o negándolas.

3.º Que en ningún caso pueda ausentarse un funcionario de su residencia oficial, salvo que deberes de su cargo lo impongan, sin recibir la autorización procedente.

4.º Que de toda baja en el servicio por razón de enfermedad que dure más de tres días, licencia o permiso, se dé cuenta telegráficamente al Director general respectivo por el Jefe del funcionario que sea baja o por el propio interesado, si no tuviera Jefe en la localidad donde resida, expresándose siempre, en los casos de ausencia, el lugar donde ha de residir el ausente. En la misma forma se comunicarán en su día las tomas de posesión y cualquier otra clase de altas.

5.º Que los funcionarios judiciales y fiscales, cuando lleguen a poblaciones fuera de su jurisdicción, se presenten en el mismo día o a lo sumo en el siguiente de su llegada, a la Autoridad judicial o fiscal superior respectiva de la localidad, si fuera de igual o mayor grado jerárquico, o lo comuniquen por escrito si fuera de grado inferior (en las poblaciones donde no haya Audiencia y sí Juzgado de primera instancia, los funcionarios fiscales lo harán al Juez de primera instancia), expresando su domicilio accidental; participándolo en la misma fecha el funcionario que reciba la presentación o comunicación al Director general respectivo. En Madrid, la presentación se hará por todos los funcionarios al Director general de Justicia, Culto y Asuntos generales, sin dejar de hacerla

los Jueces y Magistrados al Presidente del Tribunal Supremo, y los funcionarios fiscales al Fiscal del mismo Tribunal. Todos los funcionarios ante quienes hayan de hacerse las presentaciones recibirán a los que se presenten sin más espera que la inevitable cuando la requieran otras atenciones de sus respectivos cargos.

6.º Que las infracciones de lo preceptuado en esta Real orden sean corregidas disciplinariamente como faltas, según los respectivos Reglamentos o disposiciones por las cuales se rijan los funcionarios que las cometan.

De Real orden lo digo a V. I. para su conocimiento y efectos consiguientes. Dios guarde a V. I. muchos años.—Madrid, 12 de Enero de 1926.—*Galo Ponte*.

Señores Directores generales de este Ministerio.

Gaceta del 14 de Enero de 1926.—Reales órdenes concediendo un mes de licencia por enfermos a los siguientes señores Registradores de la Propiedad: D. Francisco Ruiz Martínez, de Albuñol; don Fernando J. de la Cámara Cailhau, de Cebrenos, y D. Celestino Gómez Gomoza, de Peñafiel.—Páginas 181 y 182.

Gaceta del 15 de Enero de 1926.—*Dirección General de los Registros y del Notariado*.—Circular.—La Real orden de este Ministerio, fecha 12 de los corrientes, dictando reglas para la concesión de permisos y licencias a los funcionarios de las diversas carreras que dependen del mismo, claramente consigna los fundamentos de los preceptos que contiene y la finalidad que se persigue, confirmando disposiciones anteriores respecto de la obligación de los funcionarios públicos de no abandonar su residencia sin motivo justificado y de que en todo momento se conozca su ausencia y hasta el lugar de su residencia accidental.

Por lo que se refiere a esta Dirección General, puede decirse que las disposiciones de la expresada Real orden se venían cumpliendo en todos los casos de licencia para los funcionarios que de ella dependen, y por tanto no sufre modificación el régimen reglamentario en vigor; pero al efecto de evitar toda duda y, al mismo tiempo, facilitar la aplicación de la citada Real orden en beneficio de aquellos a quienes alcanza, se llama la atención del personal de esta Dirección, de los señores Registradores, Notarios y Médicos del

Registro civil respecto de la ineludible exigencia de justificar debidamente la petición de permiso o licencia, prórroga de éstos o de términos posesorios, consignando además el lugar donde ha de residir el funcionario ausente, requisito preciso, no sólo en las licencias por enfermedad, conforme a la Real orden de 12 de Diciembre de 1924, sino también cuando se trate de licencia para asuntos particulares, en las cuales también deberá presentarse la posible justificación para su libre apreciación por este Centro, cuidando en todo caso de tramitar dichas peticiones por el conducto debido y con los demás requisitos exigidos por los respectivos Reglamentos de cada Cuerpo para evitar toda dilación en la resolución de las correspondientes instancias.

Lo que comunico a V. S. para su conocimiento y efectos oportunos. Dios guarde a V. S. muchos años.—Madrid, 13 de Enero de 1926.—El Director general, *Pío Ballesteros*.

Señores funcionarios de este Dirección, Registradores de la Propiedad, Notarios y Médicos del Registro civil.

Gaceta del 16 de Enero de 1926.—Real orden declarando jubilado al Registrador de la Propiedad, excedente, D. Francisco Beraud Cazaño.—Página 261.

Gaceta del 19 de Enero de 1926.—*Dirección general de los Registros y del Notariado*.—Circular concediendo un plazo de quince días para que los señores Registradores de la Propiedad subsanen los defectos que contienen sus instancias solicitando licencias por enfermedad u otros motivos.—Página 316.

Gaceta del 20 de Enero de 1926.—Real orden concediendo un mes de licencia por enfermo a D. Luis Riesco Alonso, Registrador de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias.—Página 325.

— Otras prorrogando por un mes la licencia que por enfermos se hallan disfrutando D. Alejandro Sevillano García, Registrador de la Propiedad de Telde, y D. Francisco Márquez Mira, de Amurrio.—Páginas 325 y 326.

— Otra declarando en situación de excedencia voluntaria a don Eduardo Martínez Mora, Registrador de la Propiedad de Sepúlveda.—Página 326.

— Otras, nombrando : a D. Angel Sebastián Arnáez y Navarro, Registrador de Borja, para el de Trujillo ; a D. Antonio Fernández Castañón, de Toledo, para el de Zamora ; a D. Mariano de Odriozola y Alvarado, de Egea de los Caballeros, para el de Doña Godina ; a D. José Aspiazu Ruiz, de Sedano, para el de Calamocha ; a D. José María Ruiz de Elvira y Benavente, de Montefrío, para el de Plasencia, y a D. José María Rodríguez Moreno, de Viver, para el de Viella.—Página 326.

Jurisprudencia del Tribunal Supremo referente al impuesto de Derechos reales

Sentencia de 2 de Marzo de 1925 (Gaceta de Madrid de 15 de Agosto de 1925).

Sociedades.—Transmisión de arriendos.—El exceso del valor resultante de comprobación de unos bienes transferidos a una Sociedad debe liquidarse por concepto de cesión; pero siendo dichos bienes derechos de arriendo de unas fincas, debe tributar no al 4 por 100, (número 14 de la tarifa), sino al 0,50 (número 7 de la misma), como cesión de arriendo. Así lo declara el Tribunal Supremo REVOCANDO acuerdo del Tribunal gubernativo del Ministerio de Hacienda.

*Fundamentos.—El art. 18, párrafo 2.º del Reglamento, determina claramente que el exceso de bienes aportados por un socio a una Sociedad sobre el valor de las acciones que éste le entrega, se reputa como cesión y el impuesto se pagará por ese concepto independientemente del que corresponda por la aportación representada por el valor de las acciones, puesto que si hubiera de entenderse siempre la aportación como el único liquidable, aunque hubiese exceso de ella, holgaría el *concepto* de cesión que dicho párrafo segundo establece, y por ello la aportación y la acción *pueden comprenderse* en un mismo documento. Si el exceso de las aportaciones se halla integrado por partidas que se valoran por separado y*

detalladamente y corresponden a actos de diversa naturaleza jurídica, no cabe, al amparo del artículo 46 del Reglamento, aplicar un solo concepto si hay otro específicamente comprendido en distinto número de la tarifa, ni menos liquidar por el tipo más elevado, porque tal norma es contraria al propio precepto que se invoca y se aparta del espíritu y letra de lo legislado; por lo tanto, no es natural ni recto ni lícito que al aplicar al todo global de los bienes aportados y demostrados por la comprobación, el importe de las acciones entregadas por la Sociedad se haga como si este capital proviniese todo de inmuebles para hacerle tributar como cesión al 4 por 100, y no procediese de la subrogación del arriendo de fincas, que tiene en el reglamento y en la tarifa (artículo 15 y número 7, respectivamente) el tipo especial de 0,50, por el que debe tributar; dadas las circunstancias, es más justo que el valor de las acciones se aplique a la aportación de inmuebles, el pequeño exceso de éstos sobre aquéllas tribute como cesión al 4 por 100, y el resto del exceso de aportación sobre aquéllas, o sea la cesión del arriendo, pague el 0,50.

Sentencia de 28 de Marzo de 1925 (Gaceta de Madrid de 24 de Agosto de 1925).

Beneficencia.—La institución de herederos a favor de la Congregación de Presbíteros naturales de Madrid, con la fórmula «para el mejor cumplimiento de sus obligaciones piadosas, y las que al testador correspondan, según instrucciones comunicadas a la Junta particular de aquélla», ha de liquidarse por el número 9, párrafo segundo, en relación con el número 28 de la Tarifa del Impuesto.

El liquidador aplicó el número 37 de la tarifa, o sea el de la herencia entre extraños, criterio confirmado por el Tribunal Gubernativo de Hacienda. El Tribunal Supremo *revoca tal* acuerdo y *hace* la declaración del epígrafe, *basado*: 1.º En que no es admisible que el testador, al hablar de *obligaciones piadosas*, excluyese los fines benéficos, como sostiene la resolución recurrida, pues éstos son parte integrante de los fines de la Congregación; 2.º En

que el adjetivo *piadosas*, según el *Diccionario de la Lengua*, cuadra primero a lo *piadoso*, a las cosas que mueven a compasión o se originan de ella antes que a lo religioso o devoto, y, dada la condición de sacerdote del testador no cabe suponer confundiese ambos conceptos, y si fuera su propósito referirse a Misas, sufragios o fiestas religiosas, lo hubiera consignado claramente; 3.º En que la procedencia de esta interpretación del testamento se corrobora porque el objeto de la Congregación heredera es el que los eclesiásticos necesitados encuentren *piadoso* asilo en sus necesidades, donde sean atendidos con decoro, y celebren culto, y ello revela que, con relación a esos fines benéficos predominantemente, y entre los que se han de contar los religiosos, por ser eclesiásticos los acogidos, quiso el testador dejar sus bienes sin que a esa apreciación en conjunto sean óbice las obligaciones *piadosas*; que, reconocido ya desde 1876 que dicha Congregación es una institución benéfica, la única cuestión es interpretar el testamento para determinar si le es aplicable el tipo privilegiado del impuesto para los establecimientos de Beneficencia particular, según el artículo 27 del reglamento y número 9 de la tarifa; y por las razones expuestas no existe motivo justo para negar la aplicación de tal tipo privilegiado al caso actual, ya que dicha institución da socorros y vestuario a los sacerdotes pobres.

Sentencia de 27 de Mayo de 1925 (Gaceta de Madrid de 9 de Septiembre de 1925, pág. 417).

Doctrina.—1) El beneficio otorgado por la ley de 26 de Julio de 1892 (artículo 26) a los edificios del Ensanche de Madrid y Barcelona de que sus transmisiones devenguen la mitad de los derechos de la tarifa, se refiere exclusivamente a los construidos, no a los que se hallan en construcción. 2) El valor de las hipotecas que gravan un inmueble transmitido y adjudicado por subasta judicial deben computarse en su totalidad y no prorratearse en proporción a la superficie del solar sobre el que se halla el edificio en construcción. 3) No abonada una liquidación complementaria es incompetente la jurisdicción contenciosa para entender de la demanda contra ella.

Presentada a liquidación una escritura de subasta judicial de una finca en construcción del Ensanche de Madrid, cuyo solar estaba gravado con dos hipotecas, y el edificio en construcción, con otras dos, a favor del adquirente, el liquidador liquidó por el importe de las tres primeras al 4 por 100, número 15 de la tarifa; y el Tribunal Administrativo ordenó incluir la última hipoteca, girando una liquidación complementaria, y confirmó las otras. El Tribunal Supremo se *declara incompetente* para conocer de la *liquidación complementaria*, por no haberse justificado su ingreso, y *confirma en lo demás* el acuerdo recurrido, *formulando las declaraciones* del epígrafe invocando los artículos 60 y 94 del reglamento, modificadas por Real Decreto de 6 de Septiembre de 1917, 26 de la ley de Ensanche de Madrid de 26 de Julio de 1892; 1.192, 1.176 del Código civil, y 105, 122, 123 de la ley Hipotecaria, y 6, 46, 48 de la ley de lo Contencioso, y 8.º de su reglamento.

Fundamentos.—*En cuanto a lo primero*, que el beneficio de la ley de 1892 sólo alcanza a los edificios construídos, no a los en construcción, porque, habiendo de durar seis años desde que empieza a tributar por territorial es inconcuso no cabe se cumpla esta condición hasta que el edificio esté terminado y tribute como tal; y aun en la hipótesis, inadmisible, de que el precepto se prestara a interpretación, siempre es más acomodado a los fines de la ley del Ensanche, y más ventajoso para los particulares, ya que el precepto no puede referirse a edificios que por unas u otras causas no se concluyen, sino al aumento de los construídos y habitables, en armonía con el incremento de la población; siendo más ventajoso el beneficio del menor gravamen si arranca del momento en que, construído, devenga contribución territorial, que del de la licencia de construcción, según establecía el artículo 17 de la ley de 1876, inaplicable a casos como el expresado. *En cuanto a lo segundo*, o sea la base de imposición, el criterio seguido por la Administración es el estrictamente legal, según las disposiciones civiles e hipotecarias invocadas; y abona además su mantenimiento el estar acreditado documentalmente que las dos primeras hipotecas, únicas que se refieren al solar (pues las otras dos gravaron la casa en construcción), afectaban al solar en toda su extensión, sin que consten acreditadas las dos segregaciones que se dice realizadas, sin probarlo ni indicar la fecha y sólo el acreedor hipotecario

era el demandante ; por lo que, pretendida la reducción de las hipotecas por el prorrateo de la segregación, de no ser, como es, impertinente, no se podría otorgar, por falta de pruebas de la certeza de esta última.

Sentencia de 28 de Mayo de 1925 (Gaceta de Madrid de 9 de Septiembre de 1925, pág. 421).

Personalidad de los albaceas para reclamar liquidaciones.—Vecindad foral.—Errores.—Los albaceas carecen de personalidad para formular reclamaciones económico-administrativas.—Las reclamaciones conexas de timbre y derechos reales pueden formularse en el mismo escrito. El extranjero nacionalizado en España con residencia en provincia foral durante más de diez años ganó vecindad allí y, por lo tanto, su viuda también, hallándose exenta del impuesto la sucesión de ésta en cuanto a los muebles. El expediente de comprobación de valores ha de notificarse a los interesados aunque se fije valor por los datos del Registro fiscal.

Así lo declara el Tribunal Supremo *revocando* acuerdo del Tribunal Gubernativo del Ministerio de Hacienda.

Fundamentos.—Según el artículo 19 del reglamento de Procedimiento de 1903 (20 del actual de 1924), sólo pueden promover reclamaciones los interesados que estén en el ejercicio de sus derechos civiles, sus representantes legítimos o apoderados ; los albaceas, según el 892 del Código civil, sean cualesquiera sus facultades, no son ninguna de las tres cosas, y por ello no pueden reclamar en nombre de los herederos o legatarios, que son los contribuyentes de derechos reales y timbre, según los artículos 58 y 116 del reglamento de 20 de Abril de 1911 y 222 de la ley de 19 de Octubre de 1920. Las reclamaciones deducidas por el albacea como tal son ineficaces y han de entenderse consentidas las liquidaciones ; pero no así las formuladas por el mismo como representante legal de su esposa, que era una de las herederas ; las reclamaciones deducidas en el mismo escrito por derechos reales y timbre son conexas en cuanto tienen el mismo fundamento—disminución de la base im-
po-

nible—, y podían formularse en el mismo escrito, según el artículo 26 del reglamento de 1903. Y como no se pide en la demanda la única declaración procedente para corregir el error de la Administración, que, con infracción de dicho precepto, tuvo por no hecha la reclamación referente al timbre y reservó su derecho al particular para reproducirla por separado, puede ejercitar tal derecho; la Administración cometió error al negar valor probatorio a los documentos presentados para justificar la adquisición de la vecindad en territorio foral por la causante—consistentes en certificación de nacionalización de su marido, certificación del secretario del Ayuntamiento acreditativa de que éste residió en la ciudad de ... durante más de diez años, en la que falleció, así como su esposa, año y medio después que él; una información hecha ante el Juzgado de primera instancia para acreditar la vecindad de los cónyuges desde 1907 a 1918 y 1920, respectivamente, y las cédulas personales de 1919 y 1920, habiéndose aportado para mejor proveer al pleito certificación del liquidador del impuesto de derechos reales de la Diputación, acreditando pagó allí el de la herencia por haber ganado vecindad, y certificación del secretario del Ayuntamiento con relación al padrón municipal de vecinos—, declarándose en consecuencia que, nacionalizado el marido de la causante en España, contraído matrimonio hacía años, ganada la vecindad en territorio foral por su residencia durante más de diez años, conforme al artículo 19 del Código civil; fallecida la esposa año y medio después de aquél, sin dejar dicha vecindad, era aplicable a la herencia de dicha señora el artículo 2.º, número 3.º del reglamento del impuesto, estando exenta, por tanto, en cuanto a los bienes muebles, lo mismo que la del marido, ya que aquélla siguió la condición de éste, ganó vecindad con él y no la perdió después de muerto; que la comprobación de valores se ha de notificar a los interesados, según el artículo 79 del reglamento del impuesto, aunque el valor se fije por el Registro fiscal, y omitido este trámite, de rigurosa observancia, debe anularse la liquidación girada, a fin de que se subsane aquel defecto.

Sentencia del 12 de Junio de 1925 (Gaceta de Madrid de 15 de Septiembre de 1925).

Donaciones.—Plazo para liquidar.—Tarifas aplicables.—La liquidación de una donación hecha en documento privado, de la que tuvo conocimiento la Administración por un oficio del Juzgado de primera instancia, transcribiendo aquél, debe ser hecha por el mismo documento, cualquiera que sean sus defectos, y aplicar las tarifas entonces en vigor y no las que regían al terminar el expediente de comprobación, demorado por negligencia del liquidador.

Así lo declara el Tribunal Supremo, fundándose en que, remitido el testimonio judicial del documento privado de donación—hecha ésta en 1913—en 1916 debió ser liquidado el impuesto inmediatamente, ya que los defectos intrínsecos o de forma que alega el liquidador para no haberlo hecho hasta 1922 no impedían efectuarlo con los datos que ya conocía, según los artículos 5.º, números 17 y 40 del reglamento del impuesto; y causado el contrato antes de 1 de Abril de 1920, y conocidos de la Administración los datos necesarios para la liquidación antes de esa fecha, no son aplicables las tarifas de la ley de 29 de abril de 1920, sino las vigentes en 1916, o sea el 2 por 100, según la de 29 de diciembre de 1910, y no al 3,75 por 100; por otra parte, conocida por el recurrente la existencia de la donación, y manifestado el lugar y fecha del contrato, que no tenía en su poder, no le son imputables las deficiencias del documento.

Sentencia del 24 de Junio de 1925. (Gaceta de Madrid de 18 de Septiembre de 1925.)

Herencia.—No reclamada una liquidación en primera instancia, fué consentida, y no es posible reclamarla en la segunda ni en vía contencioso-administrativa.—La mujer sigue la condición del marido, y siendo incompatibles dos vecindades para una misma persona, debe aceptarse la última como válida, y a virtud

de la misma se declara que la causante, aunque alavesa de origen, había ganado la vecindad en Madrid por su residencia durante más de diez años y, por lo tanto, su herencia estaba sujeta a la legislación común en cuanto a los bienes muebles.

Así lo declara el Tribunal Supremo confirmando fallo del Tribunal Gubernativo de 25 marzo 1924, estableciendo como antecedentes: que la causante, alavesa de origen, continuó siéndolo por su matrimonio, por serlo su marido, que estaba empadronado y continuó sin interrupción en Alava desde 1879; que ambos cónyuges, según el documento particional y la documentación aportada, figuraban como vecinos de Portugalete (Vizcaya); que, igualmente, estaban inscritos, según certifica el Ayuntamiento de esta Corte en los padrones de 1905 y 1910, como ausentes en el de 1915 y nuevamente en el de 1910, en que falleció la causante, habiendo hecho constar el cabeza de familia en la hoja de 1905 que llevaban más de cinco años de residencia en la Corte; que se trata de un caso de residencia alternativa en varios Municipios; que, por lo tanto, ganada la vecindad por la residencia durante más de diez años en Madrid, perdieron la foral, conforme al artículo 15 del Código civil, al obtener por ministerio de la ley y por voluntad presunta e inexcusablemente presumible de su parte la vecindad de Madrid; y como nadie, según el art. 13 de la ley Municipal de 1877, puede ser vecino de más de un pueblo, es inexcusable estimar como vecindad cierta la última, ya que no manifestaron su voluntad en contra, y basta para acreditarla el empadronamiento según el art. 18 de dicha ley; que los causantes habían abandonado la vecindad alavesa por la vizcaína, y ésta por la de Madrid, probándose la habitualidad de la residencia aquí, a tenor de la sentencia del Tribunal Supremo 1.º junio 1909 por tener casa abierta, haber recibido las notificaciones sin protesta en ella y estar empadronados, todo lo cual hace este caso distinto del resuelto por el Tribunal Gubernativo en 17 de julio de 1923, referente a D. José Pantaleón de Zuazu, pues este señor se negó a ser empadronado en Madrid e hizo la declaración de ser vecino de Ochandiano. Y, por tanto, ganada por ambos cónyuges la vecindad en Madrid, su sucesión, en cuanto a los muebles, está sujeta al impuesto general.

JURISPRUDENCIA ADMINISTRATIVA

Acuerdo del Tribunal Económico-Administrativo de 14 de julio de 1925.

Procedimiento.—El acuerdo de un Tribunal Provincial, en asunto de la competencia de el jefe de la Dependencia de cuantía menor de 5.000 pesetas, no es reclamable ante el Central, sino ante el Contencioso Administrativo Provincial, por haber causado estado.

Así lo declara el Central en recurso de alzada contra acuerdo del Provincial que se declaró *incompetente* para conocer de reclamación, fundada en error de hecho, contra liquidaciones cuya cuantía era inferior a la expresada en virtud de lo dispuesto en el artículo 41, números 1.º y 47 del Reglamento de 29 julio 1924, porque el acto administrativo, constituido por dichas liquidaciones termina la vía gubernativa y no se puede estimar de cuantía indeterminada un asunto en que se concreta como base de imposición una cantidad; y por ello el único recurso procedente es el Contencioso Administrativo ante el Tribunal Provincial, según el artículo 11 de la ley 22 junio de 1894.

Sociedades.—Exenciones.—Acuerdo del Tribunal de 22 de julio 1925.—La constitución de una Sociedad cooperativa de producción, adquisición y consumo de fluido eléctrico entre los socios está sujeta al impuesto.—El Gerente a quien sólo se atribuye la firma social y la dirección y administración de la Sociedad encomendándose al Consejo de Administración la facultad de representar a aquella en todos los asuntos gubernativos, carece de personalidad para recurrir.

Así lo declara el Tribunal Central en cuanto a la última cuestión, fundado en que los estatutos sociales, aunque atribuyen la firma social al Gerente, otorgan *exclusivamente* al Consejo de Administración la representación de la Sociedad en los asuntos gubernativos; debió, además, justificarse la condición de cooperativa conforme a la ley de Asociaciones de 30 de junio de 1887 en sus artículos 1.º, párrafo 2.º, y 8. En cuanto al fondo, la cuestión es si

es aplicable a la constitución de la Cooperativa Valenciana de Electricidad la *exención* establecida en el art. 3.º número 20, de la ley del Impuesto-texto refundido de 1920 y art. 6.º, número 27 del Reglamento de 20 abril 1911, que declara exentas las Sociedades cooperativas de obreros, de producción o consumo... ; cuestión que se resuelve *negativamente*: 1.º porque la redacción gramatical de la exención no autoriza a suponer se refiera a dos clases de Sociedades diferentes de las de obreros, sino a dos formas de constituirse éstas, y por ello la ley y Reglamento no conceden la exención más que para favorecer la mutualidad entre la clase obrera. 2.º Porque habida cuenta de que los artículos 124 del Código de Comercio, 109 del Reglamento de Registro mercantil, de 20 de septiembre 1919 y 1.º de la ley de Asociaciones mencionan solamente las Sociedades cooperativas de crédito, producción o consumo, debe estimarse que la interpretación más racional y jurídica de la exención del impuesto de derechos reales es que no se comprenden en ella más que las Sociedades de producción o consumo en cuanto sean de obreros, y las de crédito mutuo constituidas por agricultores, aunque sea cierto que hay otras formas de Sociedades cooperativas distintas de las enunciadas, como son las de compra, almacenaje, tenencia, elaboración, etc., sujetas a la ley de Utilidades de 22 de septiembre de 1922, la cual, por otra parte, se inspira en el mismo criterio de conceder la exención tributaria a las cooperativas de obreros en su tarifa 3.ª, disposición 3.ª, sujetando, en cambio, a tributación a las demás cooperativas. Y, por todo ello, es inadmisibile se interprete la exención del impuesto de derechos reales en sentido de que alcance a todas las cooperativas de obreros y, además, en todo caso a las de producción y consumo.

Cargas deducibles.—Acuerdo del Tribunal Central de 28 julio de 1925.—No son deducibles, al liquidar una testamentaria, como deuda del caudal hereditario los tres años de intereses pactados en escritura de préstamo hipotecario contraído por el causante y que gravaba una de las fincas transmitidas, los cuales, según el documento particional y la escritura de pago posterior a éste, se adeudaban al acreedor, siendo sólo deducible el capital del préstamo.—Tampoco lo son los gastos hechos para protocolizar el testamento y otros gastos de testamentaria.

El Tribunal declara que no lo son los primeros, porque el artículo 95 del Reglamento del impuesto dispone que sólo son deducibles las deudas del causante de la sucesión si se acredita su existencia por documento público o privado de indudable legitimidad bastante a hacer fe en juicio conforme al art. 1.429 de la ley de Enjuiciamiento civil no siéndole las reconocidas por los herederos en la escritura particional, a menos de ser comprobadas por documento con dichas condiciones anterior a la fecha de la sucesión; y en este caso el *documento anterior* a la herencia es la escritura de préstamo que sólo acredita la deuda del capital y la obligación de abonar intereses, pero no que éstos no se han abonado, no existiendo documento público anterior a la muerte del causante que lo demuestre; y, por otra parte, quien afirma la deuda de éstos son los propios herederos en la escritura particional y el acreedor hipotecario en la de cancelación de hipoteca y ambos documentos *por ser posteriores al fallecimiento* del causante son ineficaces para demostrar la carga deducible, según el art. 95 citado; siendo por ello inadmisibles las razones de los recurrentes que alegaban que, conforme a los artículos 1.156 y 1.157 del Código civil; las obligaciones sólo se extinguen por el pago o cumplimiento y que confesado por el acreedor que el causante debía los intereses hasta que se otorgó la escritura de cancelación por los herederos era preciso estimarlos subsistentes y deducibles de la herencia lo mismo que el préstamo. Y el Tribunal declara, además, que tampoco son deducibles los gastos de la testamentaria (respecto de los que se alegaba que, según el art. 1.064 del Código civil los gastos de partición hechos en interés común son deducibles de la herencia, debiéndolo, por lo tanto, a los efectos del impuesto o ser deducibles o estimarse como adjudicación para pago de deudas) porque el mismo artículo 95 declara que no lo son las deudas contraídas por los herederos, aunque sean originadas por gastos u otras obligaciones, y en tal caso, y supuesto continúa su importe formando parte de la herencia y ha de pagarse el impuesto por la sucesión hereditaria y *no para pago de deudas que requiera el previo conocimiento de tal deuda, lo que a los efectos fiscales no es posible.*

Acuerdo de 28 de julio de 1925.

La herencia de colaterales de tercer grado en la cuantía de 1.000,01 a 10.000 pesetas, debe liquidarse al 15 por 100, y no al 13, no siendo aplicables ni exigible a los mismos el impuesto para retiros obreros.

Así lo declara el Tribunal Central en recurso de apelación interpuesto por la Dirección de lo Contencioso, según el artículo 127 del Reglamento, a virtud de la facultad revisora que el mismo establece y de lo dispuesto en el artículo 30 del mismo, y número 33, letra b) de la tarifa.

Acuerdo del Tribunal Económico-Administrativo Central de 15 de septiembre de 1925.

La competencia para tramitar y resolver una reclamación por duplicación de pagos a consecuencia de liquidación girada por la Abogacía del Estado de la Caja general de Depósitos por concepto que había sido liquidado anteriormente por la de una provincia e ingresado oportunamente, radica en la Dirección general de lo Contencioso.

Fundamentos.—La Real orden de 17 de diciembre de 1909 dispuso que las reclamaciones por ingresos indebidos de impuestos hechos efectivos en la Tesorería Central, deben tramitarse y ser resueltas por las Direcciones respectivas, y el art. 6.º del Reglamento de Procedimiento de 29 de julio de 1924, que las reclamaciones por ingresos indebidos pueden solicitarse de la Delegación de Hacienda en el plazo de cinco años por los contribuyentes, de cuyos preceptos se infiere que la reclamación por ingresos indebidos, fundada en duplicación de pago, no reviste los caracteres de una reclamación económico-administrativa, propia de los Tribunales de ese orden, según el artículo 42, número 1 de dicho Reglamento, sino que es un acto de gestión cuya resolución corresponde al Centro gestor respectivo, o sea en el caso enunciado a la Dirección general de lo

Contencioso del Estado, por estarla atribuida la administración del impuesto de derechos reales.

Acuerdo del Tribunal Económico-Administrativo de 15 septiembre de 1925.

Herencias. Adjudicaciones para pago de deudas. Notificaciones.

Las deudas de un causante sólo son deducibles, al liquidar la testamentaria, si se justifica su existencia con documento que reúna los requisitos del artículo 95, párrafo primero, del Reglamento del impuesto, debiendo liquidarse la herencia al heredero; pero adjudicados bienes muebles para pago de deudas, ha de liquidarse también esta adjudicación independientemente de la herencia, aunque las deudas no sean admisibles.

Para que las deudas sean deducibles y causen baja del caudal a los efectos del impuesto, conforme al artículo 95, párrafo primero del Reglamento, es indispensable se acrediten por escritura pública o privada de indudable legitimidad bastante para hacer fe en juicio a tenor del artículo 1.429 de la ley de Enjuiciamiento civil; los gastos de testamentaria en ningún caso son deducibles, según el párrafo segundo de dicho artículo, y para que lo sean los de entierro, funeral y última enfermedad, es indispensable se pruebe la inversión de las entidades correspondientes; no admitidas tales deducciones, la suma de las mismas ha de liquidarse como transmisión hereditaria por fallecimiento del causante a sus herederos; pero aparte de esto, la *adjudicación para pago de deudas* realizada en la escritura particional, siquiera sea con carácter temporal, constituye un acto sujeto al impuesto, puesto que existen *dos adquisiciones* en virtud de títulos independientes y en momentos diferentes, como lo son el del fallecimiento del causante y el de la escritura particional, y así se deduce de los artículos 47 y 51 del Reglamento, según los que, hasta que esté probado el hecho de la transmisión—en las sucesiones hereditarias—para que se exija el impuesto, aunque no haya o no se presente documento, y que la adquisición se entiende hecha el día del fallecimiento del causante;

según el párrafo noveno del artículo 8.º del Reglamento, cuando se adjudican al heredero o legatario bienes que excedan de su haber, ya se consignen o no los créditos cuyo pago sea de cargo del heredero y *aunque* no se *haga expresa* adjudicación para pago de aquéllos, se satisfará el impuesto por concepto de adjudicación, y, por tanto, con mayor razón ha de estimarse la adjudicación para pago de deudas cuando la adjudicación se hace a un extraño a la herencia, por existir una verdadera enagenación, teniendo derecho a la devolución de las cuotas si se acredita que en el término de un año han sido cedidos los bienes a los acreedores o enagenados con tal objeto, todo según los artículos 8.º, párrafos cuarto y séptimo, 167 y 168 del Reglamento del impuesto; el Tribunal tiene competencia para acordar la práctica de todas las liquidaciones, aunque éstas no estuvieran planteadas, por tenerla para decidir todas las cuestiones que ofrezcan los expedientes, según el artículo 20 del Reglamento de 29 de julio de 1924. Las notificaciones, según el artículo 34 del Reglamento de 29 de julio de 1924 deben contener el acuerdo íntegro y expresión del recurso procedente plazo para interponerlo y autoridad ante la que se ha de presentar, sin lo que no son válidas y sólo producen efecto desde que las partes se dan por notificadas. El interesado incurre en multa y demora si no ingresa en tiempo reglamentario, aunque haya promovido reclamación y ésta tarde en sustanciarse sin culpa suya, dado lo terminante del artículo 3.º del Reglamento de procedimiento de 29 de julio de 1924.

Noticias y recortes

Desde el próximo Febrero principiaremos a publicar el *Suplemento Semanal* los días 8, 15, 22 y 30 de cada mes.

El número mensual de REVISTA CRÍTICA contendrá como hasta ahora 80 páginas.

Los precios de subscripción seguirán siendo de 30 y 35 pesetas al año, en España y el extranjero, respectivamente.

—Con fecha reciente han fallecido los Registradores de Almunia de Doña Godina, Plasencia y León, D. Miguel Garriga Aznar, D. Antonio Pastor y Pastor y D. Antonio Martín Massa, números 175, 328 y 359 del Escalafoncillo.—D. E. P.

—También ha fallecido el Registrador de Reus, D. Ricardo Vázquez Rey, número 56 del Escalafoncillo.

—Ha solicitado la jubilación D. Francisco Beraud y Gazapo, Registrador de la Propiedad excedente y número 22 del Escalafoncillo.

—Con el objeto de seguir de cerca y al día la evolución del pensamiento jurídico en España y en el extranjero, hemos remitido nuestra colección a las revistas y periódicos de mayor importancia en la especialidad a que nos dedicamos, solicitando el cambio, y al contestar a nuestra oferta, nos dedican todos frases de aliento y consideración, que nos obligan de un modo extraordinario.

Sinceramente deseamos servir a nuestros colegas, aunque no pueda ser en la medida que tan amables contestaciones auguran y tan desproporcionada se halla con nuestras fuerzas.

—La proyectada reforma agraria italiana, según un artículo que en *El Debate* de 14 del corriente ha publicado el ingeniero

agronomo Sr. Martín Sánchez, tiene por rasgos principales los siguientes:

Primero. Expropiación de todas las fincas mayores de 50 hectáreas, mal cultivadas, que se hallen en un radio de 10 kilómetros en torno a pueblos y de tres alrededor de estaciones ferroviarias. He aquí el famoso sistema de la «mancha de aceite». Económicamente, es absurdo, por el precio y las dificultades que suponen los transportes, y además poco humano, porque es un género de inhumanidad enviar un grupo de familias al destierro.

Segundo. Fundación del «Instituto regional para la parcelación y colonización del latifundio siciliano», con capital suministrado por el Banco de Sicilia—que es de emisión—, en consorcio con otros Bancos y aportación del Tesoro público. Ese Instituto adquiere, por el precio de expropiación, los terrenos; realiza las parcelaciones y obras indispensables, y cede las parcelas. El Instituto es la garantía firme del propietario expropiado y el más seguro inspector-ayuda de los nuevos colonos.

Tercero. Las parcelas son dadas en enfiteusis con canon perpetuo, redimible a los treinta años o redimible en todo momento. En ningún caso la parcela podrá ser vendida ni dividida antes del trentenio, salvo autorización especial. La parte positiva de la ley hace un caluroso elogio de la enfiteusis, a la que llama «el más útil de los contratos agrarios».

—*La Memoria anual.*—Suponemos en poder de todos los compañeros los impresos para la Estadística y el tema de la Memoria, que es el siguiente:

«Reforma de las inscripciones en general. Medios para reducir al mínimo los datos que deben contener los asientos del Registro. Modelos. ¿Pueden reducirse a un encasillado los asientos del Diario?»

Nuestros compañeros se harán cargo de la importancia del tema, y seguramente colaborarán en él con observaciones que, dejando a salvo el aspecto técnico, el cual debemos siempre destacar, lleven al máximo la sencillez, concisión y brevedad que son de desear en las operaciones del Registro.

—*Sobre roturaciones arbitrarias.*—La *Gaceta* del 23 de Di-

ciembre último inserta un Real decreto en el que se determina que la legislación de roturaciones arbitrarias hechas en terrenos pertenecientes al Estado se regirá por lo dispuesto en el decreto-ley de 1 de Diciembre de 1923 y su Reglamento de 1 de Febrero de 1924, y que las verificadas en terrenos comunales o de propios pertenecientes a los pueblos se ajustarán a lo prevenido en dicho Real decreto.