

REVISTA CRÍTICA

DE

DERECHO INMOBILIARIO

---

Año I

Noviembre de 1925

Núm. 11

---

## Asociación a compras y mejoras en Cataluña

### I

A) En las capitulaciones matrimoniales que ante Notario se otorgan en la provincia de Tarragona (1) y términos limítrofes de otras provincias, singularmente de la de Lérida, se acostumbra a incluir un pacto por el que los futuros marido y mujer (2) se asocian por mitad a todas las compras y mejoras que se hagan durante su matrimonio. La fórmula es análoga a ésta: «Los futuros cónyuges Don... y doña..., se asocian a todas las compras y mejoras que efectúen constante su matrimonio.»

Tan arraigada está en las costumbres esta asociación a compras y mejoras, fundada en el matrimonio, que Fontanella (3) dice: «Et ita est consuetum poni istud pactum in terra praedicta de consuetudine ut existimetur a pluribus non esse jam nunc necesarium quod expresse apponatur, quia cum sit de consuetudine, jam censatur appositum eo ipso quod quis inibi contrahit matrimonium...»

(1) Progresivamente va disminuyendo el número de estas escrituras, pero todavía son muy frecuentes. En alguna Notaría de la provincia de Lérida es el documento que más abunda, quizás, después de las ventas y cartas de pago.

(2) Parece ser que en la provincia de Lérida es raro ese pacto, y que sclo se consigna cuando los contratantes proceden de la provincia de Tarragona o de pueblos con ella lindantes.

(3) Citado por Sella y Forgás en su *Código civil de Cataluña*.

Se estiman ganancias o compras y mejoras, comprendidas en los efectos de tal asociación, las adquisiciones hechas a título oneroso y las mejoras que se han verificado en los bienes patrimoniales, o, como expresa Fontanella: «Opera, solertia vel industria per alterum ex conjugibus constante matrimonio factis et adhibitis»; o como elegantemente dice otro autor: «todo lo comprado con dinero que no haya venido de fuera del matrimonio, especialmente para uno de los cónyuges, se reputa adquirido con los ahorros que de la renta del patrimonio o de los rendimientos del trabajo logran el buen cálculo y esfuerzo del marido y el cuidado que la mujer tiene en las cosas domésticas» (4). Claro que también se reputa mejora todo lo que contribuye a robustecer los bienes asociados, como son las cancelaciones o redenciones de gravámenes (5).

Si bien el marido alguna vez compra durante el matrimonio por sí sólo y vende en igual forma, lo corriente es que las adquisiciones se hagan por mitad y pro indiviso, por ambos consortes. En ninguna de estas escrituras se alude a la asociación.

Se disuelve esta asociación al fallecimiento de uno u otro de los consortes o siempre que por otra causa se disuelve el matrimonio, base de la sociedad, y entonces es cuando se liquidan las mejoras y compras, y para determinar el beneficio partible entre el sobreviviente y los herederos del prefallecido (6) se agrupan las mejoras a un lado y las pérdidas a otro, haciendo la oportuna compensación.

B) Es lo general que cuando alguno de los que contraen el matrimonio fué nombrado anteriormente heredero por sus padres o se le nombra tal en la escritura de capítulos matrimoniales o se le hace donación universal *mortis causa* o donación universal *inter vivos*, con reserva del usufructo a favor de los padres, prosiga el *hereu* viviendo en la casa y compañía de sus padres (7). En este caso, el pacto de asociación a compras y mejoras se extiende a dichos padres y aún a los abuelos vivientes en la misma casa. La fórmula típica que se emplea dice: «Don... y Doña..., padres de

(4) Brocà y Amell. *Instituciones del Derecho civil catalán*.

5) Pella y Forgás: Ob. cit.

(6) Idem.

(7) Victorina Santamaría. *Las capitulaciones matrimoniales y la hipoteca por razón de dote*.

Don..., y éste y su futura esposa, Doña..., se acogen y asocian a todas las compras y mejoras que se harán durante el matrimonio de los segundos, dividiéndose mientras vivan los cuatro al cuarto, viviendo tres al tercio y viviendo solamente los dos futuros esposos por mitad» (8).

Muchas veces se tiene en cuenta que el *hereu* es una continuación de la personalidad de los padres, y se dice que «Que Don... y Doña... y su hijo Don, asocian y acogen a la futura esposa de éste a todas las compras y mejoras hacederas durante el matrimonio.» Quizá esta fórmula se ajuste más a la esencia de la institución; pero las consecuencias finales son las mismas.

Constituída así la asociación, las adquisiciones suelen hacerse por padre e hijo o por cualquiera de ellos. Frecuentemente o es el *hereu* el que las hace o, si son padre e hijo, aquél adquiere el usufructo y éste la nuda propiedad. Tampoco se alude a la asociación (9). En las enajenaciones intervienen padre e hijo porque representan a sus respectivas consortes.

Se disuelve esta amplia asociación en todo caso por muerte de la mujer, haya o no sucesión, pues si el marido supérstite queda viviendo con sus padres no hay sociedad, porque el *hereu* forma una continuación de la personalidad de sus padres y, si se separa, por este hecho queda rota la relación social.

Siendo el marido quien falleció dejando hijos y continuando la viuda con ellos en la casa, la asociación subsiste y los hijos representan la cuota paterna. Si la viuda, con hijos o sin ellos, se separa de la casa, también queda disuelta la asociación, por falta de convivencia.

En cuanto al caso de no quedar hijos y continuar la viuda viviendo en la casa, es varia la práctica. Desde luego hay que respetar lo pactado. A falta de pacto especial, opinan los prácticos que la sociedad no continúa (10). No cabe duda que queda disuelta por segundas nupcias o divorcio.

(8) Pacto análogo se suele poner cuando se casa una *pubilla* y su marido va a vivir en la casa y compañía de los padres de ésta. A este caso es aplicable quanto vamos exponiendo *mutatis mutandis*.

(9) Hemos visto alguna escritura de compra en que intervienen los dos matrimonios, adquiriendo los padres el usufructo y los hijos la nuda propiedad.

(10) Santamaría: Ob. cit.

Como la base de esta asociación es el matrimonio, y, en parte, la existencia de sucesión, aunque fallezca uno de los padres o ascendientes, durante el matrimonio, no se disuelve, sino que desde aquel momento los gananciales se entienden al tanto proporcional de los individuos que forman la familia. De modo que la asociación subsiste ínterin vivan los dos esposos, que son la base de la misma (11).

C) Ya queda apuntado que en las escrituras de compra, cualquiera que sea su forma, no se alude para nada a la existencia de la asociación (12). De modo que cuando el marido compró solo, solo también puede enajenar y la escritura será inscribible en el Registro de la propiedad (13). Quizá por esto se ha reformado el párrafo primero del artículo 130 del anterior Reglamento de la Ley Hipotecaria. Decía éste: «Los bienes que con arreglo a fueros y costumbres pertenecieren a comunidad conyugal *se inscribirán como propios de ambos cónyuges*». Este mandato no podía cumplirse cuando en la escritura no constaba tal pertenencia. Más lógico, el Reglamento vigente substituye el precepto dándole carácter potestativo y el párrafo primero del artículo 218 evita ineludibles faltas reglamentarias y se cumple diariamente porque en las escrituras de compra se dice que los consortes adquieren por mitad y pro indiviso (14).

También el párrafo segundo del mismo artículo reglamentario hubo de reformarse en igual sentido. Decía: «Si estuvieren inscritos a favor tan sólo de alguno de ellos *se hará constar aquella circunstancia por medio de una nota marginal*». De oficio no podía hacerse, y, además, era inútil previsión mientras subsistiese la asociación, por cuanto el marido inscrito podía enajenar por sí solo, sin que lo impidiese la nota marginal que apareciese extendida (15). De conformidad con esto, establece el pár-

(11) Idem.

(12) Así resulta de las que hemos visto hasta hoy. Coincidén los datos obtenidos de diferentes Notarios.

(13) Brocà y Amell: Ob. cit.

(14) Ciento que se añade en algunas que el dinero pagado por la mujer procede de sus parafernales; pero tal afirmación nada significa en tanto no se prueba la procedencia de la cantidad satisfecha.

(15) Por eso los Sres. Brocà y Amell dicen, citando a Càmer y Fontanella, que al adquirir el marido, la mujer adquiere *revocablemente* la mitad.

rrafo segundo del citado artículo 218 del Reglamento vigente: «Si estuvieren inscritos a favor tan sólo de alguno de ellos, podrá hacerse constar aquella circunstancia por medio de una nota marginal». A instancia de parte puede extenderse esa nota al disolverse la sociedad, ya que antes carece de eficacia. No es frecuente que se pida la extensión de esa nota, y por ello, el viudo vende fincas que compró estando casado y se inscribe la escritura, porque la sociedad de gananciales no se presume en esta región.

A la disolución de la sociedad no se verifica partición (16), porque a virtud del heredamiento pactado en las capitulaciones los bienes de ambos cónyuges van a parar a uno de los hijos, que paga a sus hermanos la legítima en la forma determinada en la misma escritura (17). El heredero, generalmente el primogénito varón, inscribe mediante escritura de manifestación de herencia o escrito-relación de bienes, dejando a salvo el usufructo de la viuda o viudo, reservado también en los capítulos. Interviniendo el superviviente se inscribe a su favor la mitad indivisa de los que consideran gananciales.

## II

Expuesto queda, en síntesis, lo que de hecho es la institución consuetudinaria que motiva estas líneas, prescindiendo de otras análogas que citan los autores de Derecho civil catalán (18), así como su actual régimen jurídico (19).

¿Puede parecer raro que subsista esta institución en un país como Cataluña, regido por el Derecho Romano, en el que se des-

(16) Sólo cuando hay temores de pleitos con los herederos se autoriza escritura de liquidación de gananciales. En algún distrito, según datos de un Notario muy experimentado, la practica el superviviente solo sin intervención de la otra parte. Aunque el procedimiento sea un poco extraño, es el tradicional, y esas escrituras encuentran franca la entrada en los libros del Registro.

(17) Sr. Santamaría: Ob. cit.

(18) No se logra entender bien si no es examinando y estudiando en conjunto la capitulación matrimonial.

(19) Algunos Notarios consignan en las escrituras que la distribución se hará de conformidad a lo dispuesto en el Código civil común para los gananciales.

conoce la sociedad de gananciales? No; nos parece muy natural. Rigióse este país, antes de someterse a la invasión del Derecho Romano, por leyes visigodas y vivía costumbres de origen germano (20), de las que procede la sociedad de gananciales, tal como se conoce en Castilla, regulada por el Fuero Juzgo, por el Fuero Real después y hoy por el Código civil. Por eso el señor Santamaría, tantas veces citado, afirma que «pueden fijarse como reglas aplicables en muchos casos las que regulan los bienes gananciales en Castilla... y la mayor parte de los principios que rigen en la sociedad castellana pueden considerarse aplicables a la catalana»; y aun el propio Pella y Forgás en la obra citada declara que «comoquiera que las cargas competen a cada socio y cada uno debe cumplir sus personales obligaciones, de ahí que deba considerarse vigente (21), el artículo 1.409 del Código civil ya que este artículo claramente sintetiza aquella manera de proceder».

Observemos que estas asociaciones familiares, como obedecen a necesidades sentidas en todas partes, no son singulares de un país con carácter exclusivo, y de ello son ejemplo el *consorcio foral* en Aragón, la *casería* en Vizcaya y la *sociedad gallega*, de real existencia, aunque de muy discutido fundamento jurídico (22). La especialidad de la asociación que examinamos es que nace de un pacto. Con todo; ¿habrá de sentarse tan absolutamente este principio que no haya nunca lugar a que se presuma aun sin pacto? No es racional. Por de pronto tenemos la conocida sentencia citada por Fontanella: «...fuit dictum expresse de dicta consuetudine in Campo Tarracona vigente, et immo non siant capitula, et nihil dicatur de melioramentis et augmentis. Declaratur etiam quod si in capitulis tractatur et convenitur de quota, statur conventioni. Si autem nihil de ea dicitur, tunc intelligitur Association pactata de medietate». La prueba de que en esta provincia es costumbre inmemorial pactar la asociación es facilísima con sólo acudir a los archivos notariales (23).

(20) José María Manresa y Navarro: *Comentarios al Código civil español*.

(21) En Cataluña.

(22) J. Gil, *Proyecto.. acerca del Derecho Foral de Galicia*.

(23) No olvidemos, empero, que, como enseñaba J. Gil, la presunción en Derecho es peligroso

Se sobrepuso, pues, en esta región la costumbre a la ley escrita manteniendo una institución muy ventajosa y acomodada a los intereses familiares. En igual caso se encuentra el usufructo viudal. Contra la omisión del Derecho Romano álzase la conciencia y el buen sentido de los particulares, y el usufructo a favor de la viuda, mientras guarde ese estado, se pacta en las capitulaciones matrimoniales o se lega en testamento, quedando en este punto equiparada la viuda catalana a la aragonesa (24).

Dejamos consignado que la asociación a compras y mejoras es muy ventajosa y acomodada a los intereses familiares y no queremos dejar sin rectificar en parte esta afirmación. La asociación nos parece de equidad y justicia en la clase rural, en la que el marido y mujer, como también los demás miembros de la familia, toman parte casi igual—cada uno en su especialidad—en las faenas domésticas y agrícolas (25); pero ya no nos merece igual calificación—y de esto nos va convenciendo la reflexión de año tras año—en otras clases o jerarquías sociales (26), en las que el trabajo del marido es el único elemento productor del capital social (27).

Para terminar, séanos permitido dejar sentado, dentro de la más perfecta sinceridad, alejados de todo apasionamiento, que el llamado Derecho foral catalán no tiene de qué ufanarse en el punto que nos ocupa, ya porque esa asociación no es genuina del país, ya porque para su régimen jurídico precisa acudir frecuentemente al Derecho civil común.

DOMINGO TARRIO

Montblanch, Octubre de 1925.

(24) La diferencia, no obstante, es esencial. Aquí no es preceptiva por ley la *viudedad* como en Aragón. Lo mismo sucede al viudo varón.

(25) La organización de la familia catalana, cuyo fundamento es la integridad del patrimonio, quizás contribuya al desarrollo de la industria y del comercio; porque, haciéndose cargo el *hereu* de la totalidad de aquél, vense forzados los demás hijos a orientar su actividad en otras direcciones.

(26) Conatos de poesía no son razones; J. Gil, ob. cit.

(27) Hemos visto varias escrituras de capítulos matrimoniales de familias acomodadas, no rurales, en las que no hay pacto de asociación.

# El principio de inscripción en el Derecho Hipotecario

Bajo la frase *principio de inscripción* (*Eintragungsprinzip*) suelen agrupar los juristas alemanes las cuestiones que inmediatamente se plantean al estudiar el valor de los asientos hipotecarios en relación con la adquisición, modificación, transferencia, gravamen y extinción de los derechos sobre fincas.

Aunque apenas usada la denominación por los hipotecaristas españoles, que tratan la materia de un modo empírico y fragmentario, nos servirá para condensar la doctrina relativa a las funciones de la inscripción.

Vamos, por lo tanto, a estudiar en nuestro sistema los siguientes extremos :

- A. Valor jurídico de la inscripción y sus efectos inmediatos.
- B. Ambito en que se desenvuelve.—; Abarca todos los derechos reales sobre inmuebles ?
- C. Necesidad o voluntariedad de la inscripción.
- D. Presupuestos o elementos que le sirven de base o la perfeccionan.

Intimamente unidas con estos problemas se hallan las modalidades que el régimen impone, como consecuencias lógicas del principio de inscripción, a la existencia y descripciones hipotecarias de fincas y derechos y a los títulos inscribibles.

## I

## VALOR JURÍDICO DE LA INSCRIPCIÓN

El más superficial examen del desarrollo de los sistemas hipotecarios (1) pone de manifiesto la gama de colores fundamentales y de variadísimos matices que presentan las legislaciones inmobiliarias de los últimos cien años.

Después de poner frente a frente en las primeras páginas, con un esquematismo simplista, los dos sistemas hipotecarios frances y prusiano, la Exposición de Motivos de la L. H. de 1861 se preguntaba : «¿ Deberá adoptarse el principio de la transcripción, o el de la inscripción ? » Y contestaba con la frase precisa que la caracteriza : « Nuestro Derecho, hasta ahora, ha preferido la inscripción ; no hubiera esto sido motivo suficiente para decidir a la Comisión, si la inscripción no fuera bastante a fin de dar a la propiedad, a los demás derechos en la cosa, a la contratación y al crédito, toda la firmeza que se busca al reformar la legislación antigua. »

« Las legislaciones modernas no están acordes respecto a este punto : unas transcriben, otras inscriben. La transcripción tiene las ventajas de representar con toda fidelidad el documento, de constituir dobles archivos que mutuamente se fiscalicen, de evitar los errores a que pueda dar lugar un extracto mal hecho, de necesitar menos capacidad en los Registradores. Al lado de estas ventajas tiene graves inconvenientes, nacidos de la complicación y abultado volumen de las titulaciones, de la poca sencillez y precisión de los formularios de las escrituras... y, sobre todo, el de que en las enajenaciones y constitución de derechos reales de poco valor difícilmente compensaría los gastos que requiere. »

La discusión apenas si puede plantearse en la actualidad. Los desenvolvimientos del sistema germánico han ido tan lejos en orden a la substancialidad de la inscripción como resultado de un especial procedimiento hipotecario, han separado tanto la contratación de los derechos reales, han hecho de los folios registrales cuadros sinópticos de tan fácil examen, que los razonamientos contrarios resultan arcaicos e incomprendibles.

(1) Véanse los capítulos II y siguientes de mis *Estudios Hipotecarios*.

Pero aun dentro de las legislaciones modernas de inspiración germánica, no son los mismos, ni mucho menos, los efectos que la inscripción produce, y conviene echar una rápida ojeada sobre todos ellos para hacerse cargo de la posición de nuestro sistema.

La influencia de la tradición romana en las primitivas ordenanzas hipotecarias fué un poderoso obstáculo que impidió se concedieran a la inscripción los efectos de un modo absoluto de adquirir.

El dominio podía ser transferido y gravado mediante título y posesión. El asiento hipotecario garantizaba por regla general al adquirente, y las discordancias entre realidad jurídica y registro inmobiliario se salvaban admitiendo una propiedad natural frente a otra civil, u otorgando a los terceros que contrataban bajo la fe hipotecaria una protección especial contra las cargas, condiciones y derechos clandestinos.

Faltan en las leyes prusianas de 5 de Mayo de 1872 las bases generales de la adquisición de la propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles. Particularmente se hacía depender la transferencia *inter-vivos* de la inscripción en virtud de acto jurídico (*Auflassung*), y la constitución de los gravámenes hipotecarios, del asiento practicado con el solo consentimiento del propietario; pero las servidumbres y cargas reales podían existir sin necesidad de inscripción, aunque al hacerlas efectivas contra tercero se pusiera de relieve el valor de ésta, así como la transmisión y gravamen de los derechos *limitados*, especialmente de la hipoteca, tenía lugar fuera del Registro, y las limitaciones o prohibiciones de enajenar producían efectos contra quien las conociera sin necesidad de estar inscritas.

El principio de substantividad que, reconociendo la naturaleza abstracta de los asientos y su valor de cosa juzgada, llega a la consecuencia de que la relación jurídica inscrita es independiente de sus presupuestos y causa estado, no sólo frente a terceros, sino entre los mismos contratantes, se había abierto camino en Sajonia, Hamburgo, Lubeck y Mecklemburgo.

En cambio, el Código civil alemán, como más tarde el suizo, no acepta este radical principio y distingue en la técnica de las inscripciones las que dan vida al derecho real (constitutivas) de las que únicamente le reconocen como existente (declarativas). En el primer caso nace la modificación inmobiliaria con el asiento; en

el segundo, fuera del Registro, y provoca la inexactitud del mismo.

Anque nuestra ley Hipotecaria primitiva fué denominada por Cárdenas Código de la Propiedad territorial, y aunque, según la opinión de cuantos intervinieron en su redacción y discusión, se le asignaban por fines principales asegurar el dominio y desarrollar el crédito inmobiliario, aparece incluida entre las que pudiéramos llamar leyes de protección al tercero, y ley de terceros ha sido denominada.

Sabido es por las actas de la Comisión de Códigos cómo se llegó a este resultado. La Comisión general de Codificación que desde Octubre a Diciembre de 1843 redactó las bases del Proyecto de Código civil, después de declarar que no se reconocería acción hipotecaria sino sobre fincas determinadas y en virtud de toma de razón en el Registro público, extendiendo a las cargas, salvo excepciones, esta norma, aprobó bajo las entusiastas inspiraciones de Luzuriaga (1) la base 52.<sup>a</sup>, cuyo texto dice :

«Para que produzcan efecto los títulos constitutivos y traslativos, tanto universales como particulares, ha de ser precisa la toma de razón de bienes raíces en el Registro público, y se establecerá, si bien como una medida transitoria, que la inscripción ha de ser extensiva a los títulos de adquisición anteriores a la publicación del Código..»

En la nueva Comisión nombrada por Real decreto de 11 de Septiembre de 1846 se discutió desde el primer momento sobre los elementos esenciales de la transmisión de dominio.

García Goyena la hacía depender del consentimiento por lo que toca a los contrayentes; Luzuriaga la estimaba perfecta cuando se realizara la inscripción y la entrega (2), y como resultado de la

(1) La radical proposición de Luzuriaga fué hecha en la sesión que el 25 de Octubre de 1843 celebró la Sección de lo Civil para discutir la ponencia del Sr. Ruiz de la Vega sobre el derecho de hipoteca, y en atención a su importancia se dejó la solución del problema a la Comisión general. Esta aprobó dos bases que aparecen fundidas en la definitiva, el 5 de Diciembre del mismo año. Sin embargo, en la lista de asistentes de esta última no figura el nombre del Sr. Luzuriaga.

(2) Oliver (*Der. Inmol.* 41) dice que no estuvo feliz Luzuriaga en su tesis, que tampoco estaba de acuerdo con la ley Hipotecaria de Sajonia. Efectivamente, el artículo 2.<sup>º</sup> de este cuerpo legal establecía: «La propiedad civil sobre inmuebles, como derecho real, se adquiere solamente por la inscri-

discusión, la transcripción base fué modificada, introduciéndose el nuevo concepto en la siguiente forma :

«Para que produzcan efecto *en cuanto a tercero* los títulos constitutivos y traslativos de dominio, tanto universales como particulares, ha de ser precisa la toma de razón de bienes raíces en el Registro público.»

Por ese cauce marcharon los desenvolvimientos legislativos. La técnica de la adquisición del dominio quedó en un estado nebuloso, y mientras de los preceptos de la ley Hipotecaria la inscripción aparecía de un lado como prácticamente necesaria para ejercitar acciones procedentes del dominio y derechos reales, y de otro como condición indispensable para que se entendiesen adquiridos, transmitidos o extinguidos de un modo perfecto y absoluto, o sea en cuanto a tercero, no faltaban textos en la Exposición de Motivos que la considerasen como una operación subalterna y formal que «no altera las obligaciones y derechos por falta de inscripción entre los que son parte en el acto o contrato en que debe hacerse, limitándose a salvar los derechos del tercero que adquirió el dominio u otro derecho real sobre bienes inmuebles, en la seguridad de que estaban libres de las cargas o responsabilidades que no aparecían en el Registro (1).

Se conservan, por lo tanto, los modos de adquirir clásicos con el juego, decisivo en algunos momentos, de la posesión, pero subordinando la materia a las declaraciones del Registro cuando surge una persona (tercero) que por él deba ser protegida.

Como consecuencia fatal de este eclecticismo, el concepto unitario y absoluto del dominio se desintegra, y no sólo es posible, mejor dicho, frecuente, que un contratante sea dueño con relación al otro, sin que se entienda traspasado el dominio respecto a todos, sino que el goce exclusivo y la facultad de reivindicar, notas carac-

ción en el Registro. No se necesita la transferencia de la posesión para transmitir la propiedad de fincas». Pero basta leer los comentarios (V. Heyne: *Com. über das König. Sachs. Gesetz.*) para comprender la importancia de la opinión contraria.

(1) Véanse los párrafos de la citada Exposición relativos a la inscripción de las obligaciones *contraidas* y no inscritas antes de la publicación de la ley, y la crítica de Oiiver (páginas 574 y siguientes de su obra, *Dº Imm.*º).

terísticas de la propiedad, desaparecen de su definición para dejar paso franco a una cuádruple concepción :

a) La propiedad contractual del adquirente frente al transferente ; b) la propiedad natural que comprende el derecho a poseer (*jus possidendi*) y a adquirir o reivindicar la posesión de cualquier persona no favorecida como tercero por el Registro ; c) la propiedad meramente formal o del libro que facilita para enajenar y gravar, limitada por el caso a) o el caso b), y d) la propiedad perfecta por su fondo y registro, única que responderá al tipo clásico.

Para alcanzar esta última situación jurídica se necesita : 1.<sup>o</sup> un título inscribible, o sea un documento o varios de los que resulte por ministerio de la Ley o por voluntad del anterior dueño la transferencia, nacimiento, modificación o extinción de un derecho ; 2.<sup>o</sup> en ciertos casos la entrega de finca o derecho, y 3.<sup>o</sup> la inscripción en los libros principales del Registro.

¿Qué fundamentos pueden servir de apoyo a esta concepción jurídica ?

En una carta que el eminentísimo jurista D. Eduardo Pérez Pujol dirigía desde Archena al insigne hipotecario Sr. Oliver, y de que ya he hablado en esta Revista (1), en 14 de Mayo de 1893, sobre la obra del último recientemente publicada, se exponen con notable precisión.

«Yo distingo el derecho real cuando se constituye por un modo originario de adquirir de cuando procede de un modo derivativo. Primer caso : yo adquiero por la ocupación (caza en terreno abierto y tiempo legal) la pieza que he cobrado. El dominio, el derecho real que en ella tengo no supone más que estos elementos de derecho : un sujeto activo, yo ; un sujeto pasivo, todas las personas individuales y sociales y una relación jurídica que es mi simple facultad de disponer libremente, mientras no hiera el derecho ajeno, y es en el sujeto pasivo obligación general negativa de no perturbar mi derecho, de respetar su legítimo ejercicio. Segundo caso : cuando el derecho real se adquiere de otro que lo posee, de quien se deriva, los elementos jurídicos se complican : hay un sujeto activo, el adquirente, y dos sujetos pasivos, el cedente y todas las

(1) Véase el núm. 2, pág. 81.

personas individuales y sociales; hay dos relaciones jurídicas: una entre el adquirente, sujeto activo, que tiene la facultad de exigir del primer sujeto pasivo que le entregue y mantenga en la posesión del derecho real cedido; lo que constituye una obligación personal del cedente; y hay, además, otra relación jurídica entre el adquirente, que tiene la libre facultad de disponer, y la sociedad, el público, todos, que tienen la obligación de respetar el ejercicio de esa facultad. A este concepto se ajusta perfectamente la teoría latina de la distinción entre el título y el modo de adquirir. El primero engendra la obligación personal del transferente; el segundo produce la obligación general negativa de respetar el derecho constituido....»

«Analizados los elementos constitutivos de los derechos reales, ¿cómo se aplica a cada uno de ellos el principio de publicidad? La publicidad por medio del Registro tiene verdaderamente fuerza substantiva para hacer nacer la obligación general negativa de los terceros—dice muy bien nuestra ley Hipotecaria—de los no otorgantes del acto inscrito, de los no ligados con obligación personal positiva, y esto es perfectamente justo desde que el Registro es accesible al público, o por lo menos a todo interesado....»

«Pero si la publicidad germánica entraña el principio sustancioso de la obligación personal de modo que el acto inscribible no sea válido sino mediante la inscripción (Permanyer), y con tal validez que haga legítimo un acto nulo, el principio de publicidad, en el sentido de obra del derecho público, de invasión del Estado en el terreno del Derecho civil, concluye con una injusticia, la de confiscar una obligación personal, justa y legítimamente constituida, sin provecho de nadie, sólo por una razón, más aparente que sólida, de orden público. El término medio propuesto por el Sr. Cárdenas, que no es componenda ecléctica, sino una síntesis atinada y completa de los elementos que entran en el derecho real, es el principio en que se funda nuestra ley Hipotecaria, que, aun cuando se ha explicado en forma casuística, obedece rígidamente a ese principio.»

«El título transmisible de un derecho real, si es válido envuelve el nacimiento de una obligación personal; si es nulo no engendra tal obligación; pero *ex post facto* pueden subvenir obligaciones personales. La inscripción no puede dar al título lo que ya tiene

ni puede alterarlo: no le da validez si la tenía, no le convalida si era nula y no anula las obligaciones que, siendo nulas, pueden nacer por un hecho posterior. Sin hacer la inscripción, como después de hecha, el sujeto activo puede exigir del pasivo la prestación del hecho o entrega de la cosa, la evicción, los perjuicios por culpa o dolo, todo por acción personal...»

«Si la obligación nacida del título es nula, la inscripción no la convalida, aunque no perjudique a tercero que tiene inscrito su derecho. En tal caso el tercero conservará el derecho real inscrito, y declarada la nulidad del título, *ex post facto*, por el efecto de esta nulidad, el adquirente estará sujeto con obligación personal a indemnizar los daños y perjuicios al primer cedente o al perjudicado por el título nulo.»

«Anular todas estas obligaciones personales o subordinarlas al hecho de la inscripción, solamente para regularizar la entrada de la propiedad en los Registros para los efectos de la estadística y de la tributación, es convertir el ejercicio de los derechos civiles en medio fiscal; y demasiada ingenuidad del Fisco en nuestra ley Hipotecaria tenemos ya para aumentarla.»

Por brillante que sea este alegato, acaso el más filosófico que en castellano se haya escrito, en defensa del sistema adoptado por nuestra ley Hipotecaria, presenta confusiones que la moderna jurisprudencia ha puesto de relieve y afirmaciones que ha combatido.

Aquí tan sólo podemos aludir a la deficiente visión de la teoría del título y del modo, a la falta de diferenciación entre obligaciones y derechos reales, a la confusión del deber con el ser, de la obligación con la prestación, y al empeño de justificar con razonamientos de estadística un mecanismo de derecho privado.

Lo esencial en un sistema que intenta asegurar la propiedad y descubrir sus cargas es fijar el valor de cada uno de los momentos que concurren a modificar la situación real, y esto no en interés de la estadística oficial, sino primordialmente como base del derecho inmobiliario. En su consecuencia, los efectos característicos de la obligación deben separarse netamente de los del derecho real, como separamos la obligación de extender un cheque de la extensión y efectos del documento ya extendido. No por eso se niega la repercusión de la causa más o menos remota de la adquisición so-

bre este mismo fenómeno jurídico, pero a la técnica corresponde señalar la trascendencia y relación de los elementos con la precisión y fijeza exigidas por el tráfico y la vida jurídica.

Supongamos que el titular según el Registro vende a una persona con entrega de la finca, y el comprador, que no ha inscrito su título, a su vez cede a un tercero el inmueble sin tradición: el primero sigue siendo un dueño hipotecario *erga omnes*; el segundo tiene la propiedad respecto a todos los que no se apoyen en el Registro; el último será tan sólo dueño respecto de su cedente. ¿No parece que se juega con el concepto del dominio? ¿O significa lo mismo la palabra en todos los casos?

Y si para cohonestar esta terminología se realzan las obligaciones recíprocas que enlazan a estas tres personas, añadiremos el equívoco a la obscuridad, porque no hay campo común entre la obligación y el derecho real.

Las corrientes doctrinales a favor de la substantividad de la inscripción, cada vez más enérgicas en nuestra patria; el papel cada vez más absorbente de la posesión que desnaturalizaba el Registro; el concepto cada vez más impreciso y embrollado del tercero hipotecario, y la resistencia del Tribunal Supremo a considerar la inscripción como fuente de derechos, provocaron un movimiento legislativo de aproximación a los patrones germánicos. Ya en el artículo 35 de la ley del Catastro, de 24 de Mayo de 1906, se ordena el estudio de los medios adecuados para crear títulos reales definitivos, es decir, inatacables.

Por otro lado, la promulgación del Código civil suizo y la publicación de su exposición de motivos, fácilmente accesibles ambos en la traducción francesa a los interesados en asuntos hipotecarios, hallaron eco, sobre todo, en la Junta Central de la Asociación de Registradores y en el Director general de los Registros, D. Pablo Martínez Pardo, a quienes se deben las profundas modificaciones del sistema introducidas por los artículos 15 y 16 de la ley de 21 de Abril de 1919 (41 y 24, respectivamente, de la edición vigente de la ley Hipotecaria).

Según el primero de los citados artículos, quien tenga inscrito a su nombre el dominio de inmuebles o derechos reales, se presume, a los efectos del Código civil, que tiene la posesión de los mismos, y, por lo tanto, gozará de todos los derechos consignados

en el libro II del referido Código, a favor del propietario y del poseedor de buena fe...

Aunque la preocupación o, mejor dicho, la obsesión de los juristas que redactaron dicho artículo era la lucha entre la posesión y la propiedad inscrita (1), no cabe dudar de que, en primer término, establece una presunción legal a favor del titular, según el Registro, asimilable a la consignada en los artículos 891 del Código civil alemán y 937 del Código civil suizo.

« La inscripción—dice el citado Sr. Martínez Pardo—no debe (2) convalidar los actos nulos o falsos; pero mientras subsista, ínterin los Tribunales no la hayan anulado mediante las solemnidades de un juicio declarativo, debe surtir forzosamente todos sus efectos e imponer por sí misma el imperio del estado jurídico de que es proclama y garantía.»

En otros términos: la ley Hipotecaria, sin decidirse a conceder a la inscripción la fuerza de *cosa juzgada*, establece la presunción *juris tantum* de que quien aparece como titular en el Registro lo es de conformidad con el Derecho civil substantivo para entablar acciones o ser demandado, y para transmitir, gravar y realizar actos de dueño o titular.

Aun cuando falten los supuestos jurídicos en que toda inscripción debe fundarse, produce la inscripción sus efectos mientras que Registro y realidad no se pongan de acuerdo.

«No podrá ejercitarse—dice el segundo de los citados artículos—ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable la demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio.»

Ofuscados los Tribunales y comentaristas españoles con las relaciones de inscripción y posesión, ni pusieron de relieve la presunción mencionada ni examinaron su valor jurídico, ni supieron obtener del precepto legislativo los frutos que lleva en germen.

De unas y otros se tratará detenidamente en las columnas de

(1) Véase el opúsculo del Sr. Aragonés y Carsi. *Modificación de algunos artículos de la ley Hipotecaria española por la de 22 de Abril de 1909*. Madrid, Góngora, 1909.

(2) En el prólogo (pág. XXVI) a la Reforma de la Legislación Hipotecaria de D. P. Higueras. Tomo I. Madrid, *La Correspondencia Militar*, 1909.

esta Revista, y como por el momento nos vemos obligados a admitir que los artículos 15 y 16 de la ley de 1909, no han consignado una presunción *juris et de jure* que subordine la realidad jurídica a la declaración hipotecaria, nos vemos igualmente forzados a reconocer que en el conflicto entre aquélla y ésta los Tribunales pueden decretar la rectificación del Registro en virtud de la prueba aportada.

¿Cuándo, pues, estará equivocado el Registro?

La contestación a esta pregunta, que pone al descubierto el eje del sistema, depende de los que consideremos presupuestos necesarios: a) para el nacimiento de una situación real, y b) para la práctica de una inscripción legítima.

Si el derecho real surge fuera del Registro, como en el caso de un heredero único que acepta la herencia, previas las justificaciones necesarias, pero sin inscribir la sucesión, la realidad se impondrá a la inscripción antigua, el dueño (por título hereditario) podrá ejercitar la acción reivindicatoria o cualquiera otra de carácter real, aunque la inscripción siga extendida a nombre de su causante, y el poseedor demandado (1) no podrá alegar el artículo 41 de la vigente ley Hipotecaria para negar la acción del demandante.

Por el contrario, la persona que haya adquirido mi finca mediante la extralimitación de mi administrador, cuyos poderes no le autorizaban para enajenarla, se verá condenado, a pesar de la inscripción que le favorece, en el pleito que contra mí entable para entrar en posesión del inmueble.

Consecuencia natural de estos razonamientos es que algunas inscripciones sirven para reconocer o declarar un estado jurídico que de antemano parece dotado de acciones reales, mientras otras sirven de complemento a los supuestos extrahipotecarios y constituyen con ellos el derecho real.

Esta distinción de inscripciones declarativas y constitutivas, tan indispensable para decidir: primero, cuando se concede el carácter y ventajas de derecho real a una situación jurídica; segundo, cuando el Registro se ajusta a la realidad civil, y tercero, cuando existe buena fe en los terceros adquirentes, ¿puede recibir carta de naturaleza en la técnica hipotecaria española?

(1) Naturalmente, si no es el tercero a que alude el art. 389 de la ley.

Sinceramente reconocemos que no ha sido objeto de investigaciones en nuestra patria, y que aunque del examen de los textos y comentarios sobre el valor, ámbito y presupuestos de la inscripción, así como de la jurisprudencia hipotecaria, se desprende lógicamente la deducción de que la inscripción es una condición necesaria, mas no suficiente, para la modificación de una situación real inmobiliaria, *erga omnes*, en cambio, falta la base para fijar los límites de la presunción establecida por el artículo 41.

Nadie se atreve, es cierto, a sostener que este texto legal declare dueño inatacable al titular inscrito; pero tampoco nadie se ha percatado de la necesidad de señalar al juez el campo en que puede moverse para determinar el valor probatorio de la presunción. Se ha separado de un mecanismo una pieza que no puede jugar mas que en íntimo enlace con las demás que lo integran.

Es necesario, por lo tanto, revisar los modos de adquirir la propiedad y los derechos reales, así como los actos modificativos o extintivos de las situaciones reales para graduar los efectos de la inscripción.

## II

### INSCRIPCIONES DECLARATIVAS Y CONSTITUTIVAS.

El más somero examen de la materia pone de manifiesto un grupo de situaciones jurídicas nacidas por obra de la ley, por sentencia judicial o por decreto administrativo que llevan, desde el primer momento, características reales y se hallan garantizadas *erga omnes*, no obstante el silencio del Registro.

Entre las adquisiciones legales aparecen en primer término las hereditarias. Los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte (1), y los herederos, no sólo suceden al difunto por el hecho de su muerte (2), sino que continúan sin interrupción en la posesión de los bienes hereditarios (3). Si la partición no se inscribe o el heredero único que acepta la herencia no formaliza la descripción de bienes, y un tercero sin título trata

(1) Art. 657 del Código civil.

(2) Art. 661 del Código civil.

(3) Art. 440 del mismo Código.

de gozar o apropiarse los frutos de un inmueble, el juez no pondrá obstáculo al ejercicio de la acción negatoria por el verdadero propietario.

Las afirmaciones que Aragonés y Carsi (1) hace sobre la imposibilidad de ejercitar acciones procedentes del difunto sin inscribir el título de heredero, pecan de ligeras, y de confuso el razonamiento: «la herencia es un *título*, una *manera de adquirir*, y como *adquisición* necesita que se inscriba» (2).

Sin necesidad de profundizar la discusión de si la sucesión hereditaria es un modo por virtud del que adquiere el heredero el dominio sobre los bienes de la sucesión, como sostiene nuestro Azcárate (3), o un vínculo jurídico que reúne los caracteres de derecho real, como sostiene el eminent civilista Sr. Sánchez Román (4), o engendra una relación jurídica del heredero a una ideal unidad, como la técnica alemana admite con Helwig (5), ha de reconocerse que todas las doctrinas coinciden en no exigir la inscripción en el Registro de la Propiedad para conceder al heredero el ejercicio de las acciones reales.

De igual carácter es la adquisición de bienes en los regímenes matrimoniales que comunican a uno de los esposos las aportaciones o adquisiciones del otro, y acaso en la división pactada de cosa común se provoque el mismo fenómeno jurídico.

Como adquisiciones por decisión judicial que motivarán inscripciones declarativas tenemos las sentencias que reconozcan una situación real inmobiliaria, y las que adjudiquen bienes de esta naturaleza en procedimientos divisorios.

En fin, pertenecen a la misma categoría los decretos administrativos que terminen los expedientes de expropiación forzosa, y los que otorguen una concesión administrativa.

(1) *Compendio de Legislación Hipotecaria*. Madrid, Jaime Ratés, 1909. páginas. 152 y siguientes del Tomo primero.

(2) Es decir, causa jurídica (*título*), modo (*manera de adquirir*), y resultado (*adquisición*): madre, padre e hijo en una sola persona.

(3) *Ensayo sobre la historia del Derecho de propiedad*, Tomo III, pág. 107. Madrid. *Revista de Legislación*, MDCCCLXXXIII.

(4) *Estudios de Derecho civil* — Tomo 6.º, vol. 1º, pág. 28, 2.ª edición. Madrid. Sucesores de Rivadeneira, 1910.

(5) *Anspruch und Klagerrecht*, 2.ª ed., pág. 46. Leipzig. Deichert, 1910.

Todos los mencionados supuestos admiten desenvolvimientos reales fuera del Registro, y son *insolubles* en el derecho de obligaciones. Cuando el Registro no contenga los asientos correspondientes estará equivocado, y el titular no inscrito desvanecerá sin otro esfuerzo que el probatorio la presunción contenida en el artículo 41.

La finca inscrita todavía a favor del antiguo titular, si el mismo cae en quiebra, no formará parte de la masa por el solo hecho de la inscripción.

¿Qué inscripciones serán constitutivas, esto es, transformarán en real la situación jurídica que no está cualificada de ese modo?

En los Códigos alemán y suizo figuran en primer término las que acreditan adquisiciones por acto jurídico (*inter vivos*). En nuestra patria la respuesta ha de ser distinta.

Ni el Código civil ni, por de contado, las legislaciones forales, ni la ley Hipotecaria requieren la inscripción como requisito *sine qua non*, para la transferencia de la propiedad.

El párrafo segundo del artículo 609 del Código civil (1) sanciona la técnica de la tradición romana, de tanto arraigo en la península, y su concordante el artículo 1.095, después de preceptuar que el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla, declara netamente que no adquirirá *derecho real* sobre ella hasta que le haya sido entregada. Podrán discutirse las formas de la tradición y sus clases: natural, real, simbólica, presunta, ficta, longæ manu, brevi manu, constitutum possessorum...; pero cuando no exista, los problemas se resolverán aplicando las reglas del Derecho de obligaciones. La inscripción del título adquisitivo, sin embargo, transformará la situación obligatoria en real, aunque en este supuesto los textos citados nada digan (2), mientras en el de tradición, reconocerá el derecho real constituido. Es decir, será constitutiva o declarativa, según los casos.

Mayores son las dudas que surgen al estudiar la constitución

(1) La propiedad y los demás derechos sobre bienes se adquieren y transmiten . por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

(2) El art. 1.473, refiriéndose a la doble venta de una cosa, dice: Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito. En su final parece admitir la adquisición de la propiedad *sin tradición*, con título y buena fe.

de los derechos reales. Certo es que el citado párrafo segundo del artículo 609 se refiere indistintamente a la propiedad y a los demás derechos sobre los bienes, de suerte que en principio a todos deben aplicarse las reglas de transferencia por medio de tradición; mas la técnica de este modo de adquirir nunca se ha extendido por nuestros jurisconsultos en tan desmedida proporción. En la definición de la *Traditio* empleaba el romanista más seguido por nuestros juristas del siglo XIX la frase transferencia de cosa corporal (1), y de la definición hacia fluir como axioma que no existe tradición de cosas incorporales, sino cuasi tradición por el consentimiento (*patientia*) del concedente y el uso o ejercicio del derecho por parte del que recibe (2). Ahora bien: para el ilustre autor, el título sin la tradición o la cuasi tradición confería un verdadero derecho real: primero, en la hipoteca; segundo, en las servidumbres negativas; tercero, en las adjudicaciones hechas en los juicios divisorios (comunidad, herencia y deslinde), y cuarto, en las adquisiciones por última voluntad (3).

El Código civil, en los títulos correspondientes a los derechos reales, apenas si da luz, mejor dicho, confunde con el empleo de una terminología deficiente e inadaptada a su sistema. Según el artículo 468, el usufructo se constituye por la ley, por la voluntad de los particulares manifestada en actos entre vivos o en última voluntad, y por prescripción. En los artículos 537 y 539 declara que las servidumbres continuas y aparentes se adquieren en virtud de título o por la prescripción de veinte años, y las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, sólo podrán adquirirse en virtud de título. El 1.628 preceptúa que el censo enfitéutico sólo puede establecerse sobre bienes inmuebles y en escritura pública.

¿Qué valor tendrán las palabras adquirir, constituir y establecer

(1) *Heineccii Elementa Juris Civilis*, I, 147. Mauriti. Boix, 1846. De igual modo en las *Recitaciones de Derecho civil Romano*, I, 240. Trad. Collan es. 7.<sup>a</sup> edición. Valencia. Aguilar, 1879.

(2) *Elementa*, párrafo 382. *Recitaciones*, I, 241.

(3) *Elementa*, párrafo 339 in fine. Hasta dónde llegaba la incondicional adhesión de nuestros juristas a esas afirmaciones puede apreciarse comparando este párrafo con el 739 del *Febrero novísimo*, refundido y adicionado por García Goyena y Aguirre. Madrid. Boix, 1842.

para determinar el nacimiento del derecho real? ¿Serán matices o jalones que midan el camino recorrido hacia la perfección de la situación real?

En mi modesta opinión, el legislador no se ha planteado el problema, y basta comparar los citados artículos con sus concordantes (1) del proyecto de Código civil de 1851, que no aceptaba el sistema de tradición, para convencirse de ello.

Es más, al puntualizar el momento en que surge la hipoteca, el párrafo primero del artículo 1.875 emplea el verbo constituir en dos sentidos diferentes: «es indispensable—dice—para que la hipoteca quede válidamente *constituida* (*nacimiento del derecho real*), que el documento en que se *constituya* (*formalización del título inscribible*) sea inscrito en el Registro de la Propiedad».

Desenvolviendo la doctrina común a las servidumbres personales y reales, admite el Sr. Sánchez Román (2) como maneras o modos de constituir las la voluntad, la ley y la prescripción, y con referencia a la primera precisa su pensamiento con estas palabras: «La voluntad en forma de acto jurídico—contrato, testamento—, siempre que el concedente de ella tenga derecho para hacerlo, o, lo que es lo mismo, cumpliéndose en su constitución las reglas del *título* o del *modo* de adquirir los derechos reales, puesto que la servidumbre es un derecho real.» Y como para el insigne autor la *cuasi-tradicón* representa la misma esencia jurídica que la tradición, y puede ser definida, «el ejercicio del derecho por parte del adquirente y la aquiescencia por la del transmitente» (3), será necesario en cada caso concreto someter a discusión los elementos concurrentes para decidir si existió o no antes de la inscripción la servidumbre.

La materia es de difícil acoplamiento hipotecario, porque el contrato real de establecimiento de servidumbre (*pactio* y *cuasi-traditio* que inmediata y efectivamente la engendraban) se halla a

(1) Por ejemplo, los artículos 436, 537, 538.

(2) *Estudios de Derecho civil*, 3.<sup>o</sup>, 510 de la tercera edición.

(3) Op. cit., III, 240. La doctrina se halla atenuada, sin embargo, por la tradición *ex ministerio legis*, que el autor justifica en la misma página con una teoría que ahora no podemos discutir.

veces confundido con promesas cuyo cumplimiento es necesario para pasar de la obligación al derecho (1).

En resumen, y para no hacer interminable este artículo, la inscripción de hipoteca es *constitutiva* siempre; en los demás supuestos hay que examinar a la luz de la especial técnica de la adquisición en litigio la situación jurídica extra-hipotecaria para saber si nos hallamos o no en presencia de una inscripción *declarativa* (2).

Todavía más incierta se presenta la doctrina de los modos de perderse el dominio y de extinguirse los derechos reales, y, por consiguiente, la repercusión de los mismos sobre el Registro de la Propiedad.

Con referencia al dominio, el Sr. Sánchez Román ha agrupado la materia en el capítulo XI del tratado de Derechos reales (3), distinguiendo los modos voluntarios de perderlo (abandono expreso o tácito y enajenación) de los involuntarios (extinción de la cosa, accesión, decreto judicial y ministerio de la ley); pero fuera de los casos en que, por haber adquirido otra persona lo que el dueño pierde, quepa incluir esta doctrina en la ya indicada de los modos de adquirir, el trabajo del ilustre autor sólo puede servirnos como base de investigación.

(1) En las fincas provinciales, que no eran susceptibles de *mancipatio e in jure cessio*, podían, según Gayo, ser establecidas las servidumbres *pactionibus et stipulacionibus*. La *pactio* es aquí el contrato dirigido al establecimiento de la servidumbre (por ejemplo, compra, donación de la servidumbre, etc.), mientras la *stipulatio* en esta aplicación tiene por finalidad asegurar el goce del contenido de la servidumbre. El procedimiento, en su conjunto, se reducía al establecimiento y ejercicio efectivo de la servidumbre sobre la base del citado contrato substantivo de establecimiento, y aparece, en su consecuencia, como una cuasi-tradicón de servidumbre. Czyhlarz-Lehrbuch der Institutionen des Romischen Rechtes, 17 Aufl. Leipzig, 1920. 9 Freitag., págs. 124.

(2) Aunque no carece de importancia para este análisis, pasamos por alto el art. 1.280 del mismo Código, a cuyo tono deberán constar en documento público los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, porque el Tribunal Supremo admite (S. 12 de Mayo de 1897 y 1 de Julio de 1901), que las partes pueden cumplir las obligaciones y crear una situación jurídica a que afecte a los extraños, sin necesidad de elevar el contrato a escritura pública.

(3) Pág. 298 y siguientes de la citada edición de los *Estudios de Derecho Civil*.

Así por ejemplo, el artículo 928 del Código civil alemán exige para que se entienda renunciada la propiedad de una finca inscrita que el propietario declare la intención de abandonar ante el Registrador y que se inscriba el abandono.

Para las leyes de Partidas (1), «desamparando algún ome alguna su cosa que fuese rayz, porque se non pagasse de ella, luego que de ella saliesse corporalmente, con intención que non quissiese que fuese suya dende adelante, quien quier que primeramente la entrasse, ganaría el señorío de ella». El Código civil, después de reconocer que el poseedor puede perder su posesión por el abandono de la cosa (2), declara que la posesión de las cosas inmuebles y de los derechos reales no se entiende perdida ni transmitida para los efectos de la prescripción en perjuicio de tercero, sino con sujeción a lo dispuesto en la ley Hipotecaria (3). Dejando a un lado las cuestiones que se suscitan al comparar el texto de las Partidas que se refiere a la pérdida de la propiedad con los del Código civil, que se limitan al abandono de la posesión, ¿cuál será la posición de quien, en realidad, haya abandonado la finca con ánimo de perder el dominio y no inscribiera su renuncia? ¿Y qué condiciones habrá de tener la declaración de abandono? ¿Será unilateral o bilateral, abstracta o causal, revocable o definitiva? ¿Continuarán las servidumbres que el predio abandonado tenga sobre otros, como sirvientes, a pesar de su carácter de mostreno? ¿Y cómo se garantizarán los derechos de los terceros? ¿Se transformarán los derechos a la cosa en acciones para exigir daños y perjuicios?

Si la ley admite que la finca pase a ser *nullius* antes de que se inscriba la renuncia, la inscripción será *declarativa*, y el Registro estará equivocado mientras no se realice.

En su consecuencia, el dueño a quien se le exija responsabilidad por los daños que una finca ruinosa haya causado a un transeunte, podrá impugnar la presunción del artículo 41 de la ley Hipotecaria y demostrar que había dejado de ser dueño cuando el derrumbamiento se produjo (!).

(1) Ley 50, título 28 de la Partida III.

(2) Número primero del artículo 460.

(3) Artículo 462.

A la extinción de los derechos reales dedica el Código civil (1) mayor número de artículos, y esta circunstancia podría autorizarnos para esperar alguna regularidad en la técnica, si la de dicho Cuerpo legal no estuviese tan distante de la hipotecaria.

Prescribe el artículo 513 que el usufructo se extingue: primero, por muerte del usufructuario; segundo, por expirar el plazo o cumplirse la condición resolutoria; tercero, por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona; cuarto, por la renuncia del usufructuario; quinto, por la pérdida de la cosa; sexto, por la resolución del derecho del constituyente, y séptimo, por prescripción.

Basta echar una ojeada al artículo para adquirir inmediatamente la convicción de que las cancelaciones correspondientes a estas diversas causas de extinción no tienen igual carácter, porque algunas acreditan la muerte del derecho fuera del Registro, o *automáticamente*, en tanto que las otras responden sólo a presupuestos cuya fuerza destructiva hace explosión en el momento de extenderse el asiento hipotecario. La quiebra del usufructuario, transcurrido el plazo o cumplida la condición resolutoria, no perjudicará, naturalmente, al nudo propietario que no ha solicitado la cancelación del usufructo. ¿Podrá decirse lo mismo en el caso de cesión contractual o renuncia abstracta, si no se han presentado en el Registro los títulos correspondientes antes que el auto judicial declarando al comerciante en estado de quiebra?

A iguales consideraciones se presta el artículo 546 del mismo Código, que declara extinguidas las servidumbres: primero, por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente; segundo, por el no uso durante veinte años; tercero, cuando los predios vengan a tal estado que no pueda usarse la servidumbre; cuarto, por llegar el día o realizarse la condición; quinto, por la renuncia del dueño del predio dominante, y sexto, por la redención.

¿Será necesario distinguir aquí causas legales de extinción y causas voluntarias, admitiendo que las primeras obran fuera del Registro, y las segundas por mediación del mismo? Llegaremos

(1) Hacemos referencia al mismo y prescindimos de las escasas variantes del Derecho foral para simplificar la argumentación.

entonces a cancelaciones declarativas y constitutivas, respectivamente.

La teoría sería aplicable a la extinción de los derechos reales, en general, y nos conduciría directamente a la solución de problemas que en la actualidad parecen insolubles.

Así en el Registro existe a mi favor un crédito hipotecario por un millón de pesetas sobre una finca que se halla en poder de tercera persona. Entre el deudor y yo existen cuentas que se traducen en un saldo variable. Es la posición a que se llega corrientemente cuando se recibe del Banco Hipotecario una cantidad a préstamo que se entrega inmediatamente en sus ventanillas para acreditarme una cuenta corriente a favor del prestatario.

Caso de caer en quiebra el acreedor, ¿se entenderá disminuído el crédito hipotecario en el saldo de la cuenta corriente favorable al deudor, que acaso cubra la total cantidad del préstamo? ¿O entenderemos que el crédito hipotecario forma parte del activo y el saldo favorable al prestatario del pasivo de la quiebra, ingresando en la masa el derecho real que garantiza un millón de pesetas y pagándose en su día el dividendo o tanto por ciento del saldo, como a los demás acreedores de la quiebra, a sueldo la libra?

Las relaciones entre el préstamo y las entregas a cuenta pueden ir estrechándose de modo que materialmente se vea bajar la cantidad asegurada con hipoteca, hasta llegar al pago de la total cantidad.

¿Sostendremos entonces que el Registro está equivocado y que no existe el derecho hipotecario por falta de contenido? ¿O tan sólo reconoceremos la existencia de una obligación de cancelar a cargo del titular inscrito?

En el primer supuesto la cancelación será *declarativa*; en el segundo, *constitutiva*.

En resumen: si queremos responder a la voluntad del legislador, tal y como se desprende de las manifestaciones de quienes introdujeron en nuestra técnica los artículos 24 y 41 de la ley Hipotecaria, negaremos que la inscripción sea inatacable fuente de derechos y desecharemos por anticuada la jurisprudencia que no ve en ella ningún apoyo nuevo cuando falta el tercero hipotecario, para sostener, como lógico término medio, que o bien *declara* la existencia, modalidad y extinción de un Derecho real pro-

vocadas fuera del Registro, o bien perfecciona como elemento indispensable las relaciones jurídicas nacidas con tendencia real.

La inscripción será, pues, *declarativa* (rectificadora), como cuando acredita una adjudicación hereditaria, y *constitutiva* (creadora) si engendra un derecho hipotecario propiamente dicho (*stricto sensu*).

En ambos casos posee una fuerza legitimadora que se exterioriza como facultad de disponer y presunción legal a favor y en contra de terceras personas. Pero no produce efectos de cosa juzgada, sino que por apoyarse en un título jurídico voluntariamente presentado en el Registro corre su suerte, y es susceptible de impugnación mientras el principio de la *fe pública* hipotecaria no entra en juego.

Para concretar sus efectos necesitaríamos examinar separadamente las inscripciones primeras de posesión, de dominio, de títulos en el sentido tradicional... y las *segundas* que colocan al tercero adquirente bajo la protección del sistema, así como tendríamos que estudiar bajo epígrafes distintos las inscripciones propiamente dichas, las cancelaciones, anotaciones preventivas, menciones, prohibiciones de enajenar...

Pero nos basta en el actual momento con dar una fórmula general que oriente al lector. La inscripción completa o declara la existencia y características de una situación jurídica de naturaleza real o asimilable, cuyo objeto mediato es una finca. Es, por lo tanto, un asiento necesario, mas no suficiente por sí solo, para la perfecta (total) adquisición, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

Ha evolucionado la afirmación hecha por la Comisión redactora de la ley Hipotecaria en la Exposición de motivos: «resultará de hecho que para los efectos de la seguridad de un tercero, el dominio y los demás derechos reales en tanto se consideran constituidos y traspasados, en cuanto conste su inscripción en el Registro (1), quedando entre los contrayentes, cuando no se haga la inscripción, subsistente el derecho antiguo.» Y en su lugar pondremos la pre-

(1) También dice el mismo texto: «Cuando se tra a de los derechos de un tercero, sólo se entenderá transmitido el dominio desde la inscripción, no desde la posesión y menos desde el convenio.»

sunción germánica : El Registro se supone conforme con la realidad, en tanto no se demuestre lo contrario.

Dicho se está que con esto nos alejamos de la doctrina del Tribunal Supremo que ve en la inscripción un modo de corroborar y garantizar el título inscribible, al mismo tiempo que de la teoría cuyo desenvolvimiento anunciaba el Sr. Oliver con las siguientes palabras :

“Expondré la doctrina de la ley Hipotecaria contenida principalmente en los cuatro primeros títulos de la misma y confirmada por el Código Civil, sobre la INSCRIPCIÓN considerada como único modo *absoluto* de adquirir, conservar, transmitir, gravar y perder los derechos sobre cosas inmuebles.”

Cuando tales palabras fueron escritas se hallaba en embrión el Código Civil alemán, y no se pensaba en unificar el derecho de cosas suizo. Ambos han dado un golpe de muerte a la fuerza de cosa juzgada en el régimen hipotecario para aceptar el término medio en que se inspiró nuestro legislador de 1909.

JERÓNIMO GONZÁLEZ.

# Algo más sobre "Catastro" y "Registro de la Propiedad"<sup>(1)</sup>

I.—ESTUDIO COMPARATIVO DE LA ANTIGUA Y LA NOVÍSIMA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA SOBRE «CATASTRO PARCELARIO». II.—CONSIDERACIONES ESPECIALES SOBRE UN CATASTRO PARCELARIO, RÁPIDO, SENCILLO Y ECONÓMICO. <sup>(2)</sup>

Prescindiendo de preceptos legales promulgados sobre la materia, con fecha más o menos remota, los cuales ofrecen un relativo valor histórico, y concretando mi modesto estudio a los promulgados en el vigésimo siglo en curso, fácilmente podemos considerar ya como antigua legislación catastral la contenida en la Ley de 23 de Marzo de 1906, parcialmente reformada por las de 29 de Diciembre de 1910 y 12 de Junio de 1911 y completada por los Reglamentos de 1913 y 1917 e Instrucción de 1915 y Reales órdenes posteriores, y comprender, bajo el calificativo de *Novísima legislación*, el Decreto-ley de 3 de Abril del corriente año y los Reglamentos, Instrucciones y demás preceptos complementarios que deberán dictarse para su mejor aplicación.

Ahora bien : estudiando en líneas generales todos estos preceptos y, en particular de la Ley fundamental de 23 de Marzo de 1906 y el novísimo Decreto-ley de 3 de Abril, fácilmente podemos señalar cuatro puntos fundamentales, a saber :

(1) Véase el número 8 de esta Revista, páginas 602 y siguientes.

(2) El confinamiento a que nos obligan los Reales decretos de 7 Mayo y 12 Diciembre de 1924 no permitiendo más licencias que *una sola vez al año* por causa de enfermedad, o de quince días para asuntos propios, me impide hacer un estudio más documentado, como lo haría si me fuera posible censurar en las deliciosas Bibliotecas ese inagotable filón de libros, revistas, folletos, etc., que no pueden estar a mi alcance en estas pequeñas aldeas apartadas del mundanal ruido.

Primero. Efecto del Catastro en el orden físico o topográfico-descriptivo.

Segundo. En el orden jurídico.

Tercero. En el orden económico.

Cuarto. En el rentístico o tributario.

Estos cuatro puntos fundamentales conviene examinarlos estableciendo la debida separación entre la Ley de 23 de Marzo y el novísimo Decreto-ley de 3 de Abril.

#### A.—EN LA LEGISLACIÓN ANTERIOR.

1.<sup>o</sup> La referida Ley de 23 de Marzo de 1906, por medio del llamado «Avance Catastral», no podía dar certidumbre al dominio ni garantizar la propiedad de los bienes inmuebles, no ya en su aspecto jurídico, misión elevada y compleja que cumple desarrollar a las leyes civiles e hipotecarias (cual indicado queda ya en artículos anteriores), mas ni siquiera en su aspecto físico o topográfico descriptivo, pues de una parte, el sistema de «masas de cultivo» establecido por la misma, aún reducido a los casos concretos que determinaba el art. 10 del Reglamento, es sabido que estaba desechado y desacreditado en el extranjero, y de otra parte, el sistema de las «declaraciones» y «relaciones juradas» establecido por el artículo 14 de dicho Reglamento, como base para dar a conocer concretamente (en relación con el art. 14 de la Ley) la extensión de los predios, sus linderos, calidad, contribución que satisfacieran, etcétera, y sobre cuya base el perito agrícola debía proceder por polígonos a la confrontación de características, sin ser detestable en principio, lo era y en grado superlativo en la práctica, donde surgían las eternas corruptelas de los preceptos legales, encontrando un ambiente propicio en la falta de cultura, en la indocumentación, en la ignorancia supina y en la apatía general de los ciudadanos, que es la causa de las causas por la cual se puede fácilmente comprender cómo en España (lo mismo que en el extranjero) no basta que se promulguen leyes perfectas mientras haya ciudadanos que se ocupen y preocupen de ponerlas en vigor cooperando con los Órganos de la Administración, en vez de presentar una atonía y una resistencia pasiva destructora y anárquica.

Y así sucedía que estos procedimientos, siendo ya defectuosos e imperfectos *ab origen*, lo eran más en sus derivaciones y aplicaciones prácticas, pues ni las declaraciones juradas las extendían los propietarios muchas veces, ni eran exactas en su contenido, ni en los trazados de polígonos y confrontación de característica se procedía siempre en forma reglamentaria, sino, por el contrario, tales preceptos eran suplantados prácticamente por unos «croquis» que se levantaban a «ojo de buen cubero» por los Geómetras o peritos, a quienes «asesoraba» algún «práctico» de la localidad, frecuentemente analfabeto y ayuno de los más elementales conocimientos y noticias sobre el terreno que se examinaba (1).

Así es como sostenía Pazos (2) que «la base del Avance Catastral, en cuanto a la extensión y límites de las fincas, eran muchas veces sólo la deducción y el cálculo hecho, no sobre el terreno, sino en el Gabinete».

Y Martínez Santonja (3) insistiendo en las mismas ideas, decía : «El Avance Catastral se ha hecho mal... De todo ello resulta que no hay una cabida que coincida con la que consta en los títulos de propiedad ; que la partida suele estar también equivocada por error de los prácticos o porque tenga varias denominaciones aquel pasaje ; que lo que en el Registro de la Propiedad aparece unido, en el Catastro está separado, o viceversa», y así fué como... «este Catastro, que podía haber sido base de un vigoroso Registro de la Propiedad, no produjo por el momento otros efectos que encarecer y perturbar la titulación, obligando a los otorgantes a proveerse de una certificación Catastral en la capital de la provincia, cuya eficacia es casi siempre nula, ya que en la mayoría de los casos no coincide en el menor detalle con la descripción de las fincas en los títulos de propiedad» y en el Registro.

Y por ello, con gran razón, afirmaba en 1917 el maestro Morell y Terry (4) que «el Avance Catastral regía en contadas provincias,

(1) Así se ha dado el caso de omitirse fincas existentes en la realidad y otras veces incluirse en el Avance dos veces por radicar en dos términos.

(2) Diego Pazos. Memoria de la Asociación de Registradores, 1913.

(3) Registro y Catastro. Boletín de la Asociación de Registradores. Madrid, 25 Junio 1923.

(4) Comentarios a la Legislación hipotecaria. Tomo II, págs. 120 y siguientes.

conteniendo bastantes errores. Y aun en esas provincias y términos el Catastro y el Registro marchan separados y más bien se estorban que se ayudan, por las grandes diferencias que se observan entre las fincas inscritas».

Por ello, con gran conocimiento de la materia, pregunta el señor Pando y Armand (1) : «¿ Cómo será posible hermanar la pureza del Derecho que representan nuestros Registros hipotecarios con la Anarquía introducida en el mismo por los fantásticos registros del Avance Catastral...? », afirmando que «el malestar que existe en el campo como consecuencia de los errores del Avance y de la equivocada orientación seguida hasta hoy, es unánime».

De la certeza de todos estos extremos, podemos certificar todos los ciudadanos que, por ser terratenientes, o por nuestra profesión, hemos tocado de cerca las *exquisiteces* del llamado «Avance Catastral» y las laberínticas certificaciones expedidas por el servicio de conservación.

## 2.<sup>o</sup> EN EL ORDEN JURÍDICO

La base era la simple relación o declaración jurada del que se suponía propietario o poseedor según el art. 14 de la Ley y el 14 de su Reglamento, con la particularidad de que el 13 de éste establecía que «el nombre y domicilio de los propietarios o poseedores de las parcelas se anotará según manifestación de la Junta pericial o su representación, o del propietario si asistiere, o de persona que le conozca..., y cuando no llegue a conocerse el nombre del poseedor se anotará la parcela con la indicación «desconocido» o «sin dueño», según los casos.

Después de esto no podía sorprender gran cosa que el art. 80 del mismo Reglamento dijera : «se considerará como *propietario o usufructuario* a la persona que como tal figure en las *inscripciones del Catastro* y además : a) el administrador del condominio ; b) el dueño del dominio útil ; c) el administrador de fincas .. ; d) el poseedor o tenedor judicial de fincas litigiosas, etc.

Menos mal que hubo un espíritu profundo de entre los ilustres

(1) El fracaso del Avance Catastral. REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, número 1.

redactores que agregó: «*esto se considera a los efectos del impuesto*», y algún alma caritativa que agregó estos tres renglones al arra la presente, y especialmente el *Código civil, la Ley Hipotecaria* *dad continuarán prestando sus servicios en la forma y organización actuales*», pues de otro modo, después de aquellos preceptos sólo quedaba agregar la siguiente *Disposición final*:

«*Quedan derogadas todas las leyes y preceptos que se opongan a la presente, y especialmente el Código civil, la ley Hipotecaria y la Notarial y sus correspondientes Reglamentos, Instrucciones, etcétera.*

Pero es lo cierto que sin consignarse expresamente en nuestra antigua Ley de 23 de Marzo tan absurda disposición, del estudio detenido de su articulado, y en especial de los artículos 1, 14, 28, 34, 35, 37 y 38, se veía claramente la perturbación manifiesta y errónea que se introducía en nuestro régimen jurídico-civil e inmobiliario.

Así como Novoa Seoane (2) decía con gran justicia ya en el año 1910 que «la perturbación que estas disposiciones pueden llevar a la propiedad privada, no obstante parecer inofensivas, es evidente.

Sin creer que la intención de la Ley fuera desconocer los derechos civiles y dominicales, ni crear un Registro Catastral con facultades de orden civil, ni suplantar a los Tribunales, Notarios y Registradores de la Propiedad en sus funciones regladas por otras leyes, ya se conocen trabajos de comentaristas que apuntan la idea del predominio de unos organismos sobre otros ...», y es de extrañar que «ninguna de las eminentias que tienen asiento en las Cámaras haya levantado su voz para impedir que una *Ley de ingeniería* penetre en terreno confiado por las demás leyes a otros organismos técnicos en la materia y encargados de aplicar la ley en el derecho privado de la sociedad y de la familia».

En 1913 el eximio Pazos (3), ocupándose con gran detalle de esta materia, hacía constar con gran sentido que, siendo la base del Catastro en el orden jurídico la simple declaración del que se

(1) También en el art. 28 de ésta, en el 64 de su Reglamento y en el 133 de la Instrucción de 1915, se da cuenta el legislador de la existencia en nuestra Patria de los Registros de la Propiedad.

(2) *Tratado de la teoría y de la práctica del Instrumento público.*

(3) Memoria de la Asociación de Registradores, ya citada

decía poseedor o propietario, «no era insólito ni extraño que aparecieran fincas omitidas en los polígonos y en los Registros Catastrales, que los arrendatarios aparecieran como dueños, o el marido y el tutor como propietarios de los bienes privativos de la mujer o de los pupilos menores o incapacitados...» y es que «la característica de la parcela en el orden jurídico es en muchas ocasiones *un enjambre de derechos reales* donde el nudo propietario convive con el usufructuario y con el acreedor hipotecario y con el subhipotecante y con el censualista y con el anotante y con el Estado...», y todo «eso no puede hacerse en contra o en competencia de *un estado de derecho consagrado por un régimen de inscripción o Registro de la Propiedad*».

Pero es lo cierto que los referidos preceptos y sus concordantes del Reglamento, al establecer como base del Avance las declaraciones (no identificadas ni legitimadas) de los propietarios o poseedores o arrendatarios de los inmuebles ; al conceder a los diez años de aprobado el parcelario todo el valor legal y jurídico de un título real, a la inscripción de las cédulas catastrales ; al exigir la ritualidad de acompañar con los títulos de propiedad el plano u hoja del Registro Catastral, que no coincidirá casi nunca con la descripción de las fincas en dichos títulos ni en la realidad muchas veces, y, sobre todo, al proclamar «que el solo Avance Catastral produciría todos los efectos tributarios, jurídicos y administrativos, dentro del año siguiente al de su aprobación definitiva», introducían un verdadero cisma, una verdadera revolución anárquica y perturbadora del régimen jurídico-hipotecario estatuido y reglamentado en nuestra patria, con superior criterio, delicadeza y precisión, desde el año 1861 por Leyes tan fundamentales como las Hipotecaria, Notarial, Reglamentos e instrucciones complementarias, Código civil, Enjuiciamiento civil y demás concordantes.

Por ello, semejantes preceptos, combatidos unánimemente (1)

(1) El conde de Colombí, en notables intervenciones parlamentarias, expuso en las últimas Cortes lo absurdo de las teorías y prácticas del Avance Catastral.

Pazos, en la citada Memoria preguntaba : «¿Hay legislación ni el régimen en que esto ocurra?»

Morell y Terry llamaba la atención en su citada obra sobre la trascendencia y gravedad de estos preceptos, y en especial del artículo 37.

Castañeda y Agundez (véase núm. 3 de esta Revista), con gran exactitud

por la opinión docta, inadaptables a la realidad, de un marcado antagonismo en pugna con otros más fundamentales y sustantivos, estaban llamados a desaparecer, minados *ab origen* por su propia base, y por ello sin duda ya la Real orden de 22 de Mayo de 1923 proclamaba de una manera solemne y categórica que *era ya hora de aprovechar los frutos de una experiencia bastante adelantada para la persecución de los fines económicos y jurídicos del Catastro, combinándolo con un buen sistema de Registro de la Propiedad, cual el hipotecario que hoy tenemos.*

Tales son los argumentos más patentes y contundentes para demostrar que *el Catastro no ha servido ni puede servir por si solo para el fin jurídico*, como atinadamente hace constar el Sr. Carazoni (1), coincidiendo con los especialistas en la materia.

### 3.<sup>º</sup> EN EL ORDEN ECONÓMICO ; y 4.<sup>º</sup> EN EL TRIBUTARIO.

El antiguo Avance Catastral no podía ejercer saludable influencia sobre la prosperidad pública ni asentar sobre sólidas bases el crédito territorial, porque, coincidiendo exactamente con Pando Armand en su citado notable artículo, hay que convenir que «la finalidad esencial del avance, reparto equitativo del impuesto», quedó transformada en un afán inmoderado de inflar la base tributaria, intentando presentarla como obra capaz de salvar los agobios de nuestra Hacienda.

Y es el caso que, a mayor abundamiento, y a pesar de ese proceso tributario inflatorio, los hechos, con esa su característica fuer-

declaran que «semejante absurda disposición (la del art. 34) es de un sabor anárquico tan grande que de haberse cumplido hubiera puesto en completa liquidación nuestro derecho de propiedad territorial, envolviendo a esta institución en el más lamentable estado de tinieblas y retrocesos».

Novoa Seoane proponía (en su citada obra) como principio fundamental que «el concepto jurídico del Catastro ha de entenderse con sujeción a las leyes que regulan la adquisición, posesión y transmisión de la propiedad y sus efectos y en armonía con ellas».

Y la Asociación de Registradores, por medio de su Boletín, publicaba una colección de interesantes artículos sobre la materia.

(1) Boletín de la Asociación de Registradores, núm. 18. Madrid, Junio de 1923.

za probatoria inquebrantable, demostraban hasta la saciedad el evidente fracaso del Avance catastrófico-catastral.

Pues, de una parte, lejos de establecer la «perecuación tributaria» (cual cumplía a su primordial objeto), se demostraba, por el contrario, que del estudio comparativo de los diferentes líquidos imponibles promediados y asignados por hectárea a las diferentes provincias... surgía una injusticia, una desigualdad y una arbitrariedad inauditas (1).

Y así, el descontento y las protestas individuales y colectivas de los terratenientes y propietarios iban en aumento, presentándose a veces en forma clamorosa, cual sucedía en la famosa Asamblea de agricultores celebrada en Salamanca en el año 1923 y en otras provincias españolas, y en la prensa profesional y en los diarios se exteriorizaba el malestar reinante en artículos que llevaban un encabezamiento tan significativo como éste: *El Catastro, como aparece, será la ruina del Agricultor* (2), suscrito por el Secretario del Ayuntamiento de Mancera de Abajo.

Y así, el Real Decreto de 10 de Agosto de 1923, recogiendo algunas justas peticiones, hubo de introducir algunas plausibles reformas en defensa de la Agricultura.

De otra parte, para el Tesoro público también resultaba ruinoso el Avance, pues se observaba por los técnicos y por los no técnicos que desde el año 1906, que se inició la obra, marchaba a tan lento paso que se calculaban unos cincuenta años para su terminación, con la manifiesta injusticia de asignar a fincas análogas valoraciones tan diferentes cual fueran las oscilaciones de los precios en tan distintos períodos de tiempo.

Por eso, muy certeramente dice el Sr. Castañeda (3): «Diez y nueve años se lleva haciendo este moderno amillaramiento, pomposamente llamado Avance, bautizado con el calificativo elocuente de Agronómico Catastral. Y al final de esta larga jornada existen amillarados por este sistema diez y siete millones de hectáreas de los cincuenta que componen el solar hispano».

(1) Como gráfica confirmación de estas ideas puede verse detenidamente el interesante mapa de líquidos medios imponibles publicado con el nombre de estudio del Sr. Pando, en el núm. 1 de esta Revista.

(2) Publicado en *El Adelante*, Salamanca, 15 Marzo 1923.

(3) Artículo citado, núm. 3 de esta Revista.

Y después añade: «A más de seis pesetas cuesta en la actualidad la hectárea amillarada por Avance». Y por ello Pando Armand pregunta aterrado «si se pueden gastar para este único fin trescientos millones de pesetas, a más de los cien millones que ya van derrochados».

Y así, atinadamente, concluye aquél diciendo que «el sistema de Avance, primero y parcelario después, que constituye el fundamento constructivo de la Ley de 1906 hubiera exigido a la Nación, para obtener el Catastro parcelario, un gasto de muy cerca de *seiscientos millones de pesetas* y ochenta y cinco años para conseguir este fin».

Indudablemente se equivocaban Senador Gómez en el año 1915 (1) y Barriobero y Herrán en 1916 (2) al presupuestar un costo de unos ochenta millones de pesetas, si bien uno y otro autor en sus interesantes obras apuntaban ideas muy plausibles sobre la confección del Catastro, indicando el primero de dichos publicistas la fórmula de imponer un tributo extraordinario de cinco pesetas por hectárea a toda la propiedad española, con prudentes rebajas para las grandes extensiones, donde serían menos costosos los trabajos de triangulación, y así, dice: «Se recaudarían fácilmente veinte millones de duros, pues no debe olvidarse que hay en España *veintidós millones* de fincas de propiedad particular.»

El segundo de dichos autores hace constar la idea o, mejor dicho, el hecho de que cuando se trató con el Estado de la cuestión del Avance las empresas y particulares que pretendieron prestar el servicio partían de la base de *cuatrocientos millones de pesetas para arriba*, según solicitudes y expedientes obrantes en los Ministerios de Fomento y Hacienda; así, dice: «Calculaban a nueve pesetas por hectárea, fundándose en que el Catastro de Túnez y Argelia costó al Gobierno francés a razón de 7,50 francos por hectárea.»

Pero bien queda demostrado que estas cifras, que parecían fantásticas en el año 1915, quedaron rebasadas con creces en la realidad, y así era como se desvirtuaban las esencias y elevados fines del Catastro parcelario.

(1) Véase *Castilla en escombros*, páginas 66 y siguientes.

(2) Véase *De Cánovas a Romanones*, páginas 78 y siguientes.

## EN RESUMEN

1.<sup>º</sup> La Ley de 23 de Marzo de 1906 no cumplía con su fin más primordial y básico, cual era dar a conocer e identificar físicamente la propiedad inmueble.

2.<sup>º</sup> En el orden jurídico resultaba anárquica y perturbadora, traspasando los límites de su competencia e invadiendo la esfera de acción del Derecho civil y la legislación hipotecaria, sin facilitar fórmulas claras, sencillas y armónicas, sino contraproducentes.

3.<sup>º</sup> En el orden económico, para el contribuyente resultaba injusta, arbitraria y absurda en cuanto a la perecución.

4.<sup>º</sup> En el orden rentístico resultaba ruinosa para el Tesoro en grado superlativo, por el costo disparatado de la confección del Avance y del Catastro.

Tal era el lamentable estado de cosas perfectamente expresado en estas palabras de la Exposición de Motivos del Decreto de 3 de Abril :

«Forzoso es reconocer el fracaso del sistema, que a su vicio original agregó los obstáculos de una reglamentación profusa, muchas veces inadaptable y con frecuencia en desacuerdo con los principios fundamentales de la Ley.»

## B. NOVÍSIMO DECRETO DE 3 ABRIL 1925

Precedido de algunos trabajos científicos y de abundantes artículos periodísticos publicados en la Prensa diaria y en la Profesional, hizo su aparición en la *Gaceta* de 4 de Abril último el anhelado Decreto-ley sobre *Catástro parcelario... jurídico*.

En cuanto a su estructura, el referido Decreto aparece integrado por una breve pero interesante *Exposición* de motivos, a la que sigue la parte dispositiva, desarrollada en 66 artículos (1), distribuidos en XV capítulos, y terminando con diez adicionales, en su ma-

(1) La Ley de 23 Marzo 1906 constaba sólo de 50 artículos en VIII capítulos y un artículo transitorio.

yoría consagrados a regular el tránsito del antiguo al novísimo sistema catastral estatuido.

Examinando en conjunto el nuevo Decreto-ley, acaso lo más notable del mismo es, de una parte, dicha *Exposición o Preámbulo* que lo encabeza, y de otra, el artículo décimo adicional, que lo clausura; éste por la derogación expresa y categórica que hace de la pasada legislación catastral, y aquél por las esperanzas y orientaciones que atisba y señala para lo por venir, recogiendo en principio determinadas corrientes, que constituyen verdaderos postulados de la ciencia jurídico-hipotecaria en las altas esferas del pensamiento, y a la vez son provechosas enseñanzas de la realidad en aquellos países más cultos y adelantados que los practican, por medio de sus perfectos sistemas hipotecarios y de Registro.

Examinando *grosso modo* el articulado puede observarse que los artículos 1.<sup>º</sup> y 2.<sup>º</sup> reproducen casi literalmente el 1.<sup>º</sup>, 2.<sup>º</sup> y 3.<sup>º</sup> de la Ley de 23 de Marzo; Queda derogado (bien derogado) el artículo 4.<sup>º</sup> de ésta, que establecía los dos períodos de Avance Catastral, y Catastro parcelario, y en su lugar se va derechamente a la formación de éste sobre la base de los trabajos topográficos por medio del trazado de las líneas perimetrales dentro de las cuales se sitúan los polígonos topográficos, localizándose dentro de éstos las parcelas catastrales (*artículo 3.<sup>º</sup>*) en forma similar a la antigua Ley (artículo 5.<sup>º</sup> de la misma), si bien se prescinde con acierto del desacreditado sistema de «masas de cultivo».

*El artículo 4.<sup>º</sup>* sigue, sin embargo, definiendo éstas, y además contiene la novedad de definir la «subparcela rústica» los «montes» y «la parcela catastral urbana».

*Por el artículo 5.<sup>º</sup>* se crea para la unificación de los trabajos el «Instituto Geográfico y Catastral» y la «Junta Superior del Catastro» para conocer en primera instancia de las reclamaciones que se formulen, ocupándose especialmente de su composición y atribuciones los artículos 64 y 65.

Entre los elementos constitutivos de la misma, aparte otros, se destacan como técnicos un Registrador de la Propiedad y un Notario (designado con acierto por Real orden posterior), los cuales *pueden y deben realizar* una positiva labor práctica, procediendo de acuerdo con los Colegios Notariales y con la Asociación de Registradores, llevando al futuro *Reglamento algo más práctico y fac-*

tible en el orden jurídico-catastral que los manifiestos errores que se destacan en los artículos 10 y 11 del Decreto.

El artículo 10 contiene algo notable y pausible, cual es introducir la acertada novedad del «deslinde de fincas» ordenando el señalamiento de las líneas, de separación de las parcelas por medio de cercas, mojones o estacadas «lo más permanentes posibles».

De sentido común es que el Ingeniero o perito que ha de levantar el plano de una finca o parcela, lo primero que necesita es conocerla, identificarla, «destacarla físicamente» del resto que la circunda, y para obtener este destacamiento lo más primordial y elemental es el trazado de líneas o cercas o hitos perfectamente divisables.

La antigua Ley olvidó detalle tan sencillo como interesante, si bien regló los deslindes de términos municipales. El nuevo Decreto recoge esto de la antigua Ley y además se ocupa con acierto del «Deslinde de las fincas radicantes en cada término, en la forma expuesta» (1).

Por consiguiente, en el nuevo Decreto desaparecen los «croquis levantados a ojo» y las «declaraciones» del antiguo Avance, y en su lugar se establecen por el referido artículo 10 las «Actas de deslinde» y seguidamente el deslinde real y efectivo de las parcelas por medio de cercas, hitos o mojones.

Dicho artículo 10, por lo demás, resulta censurable y censurado quedó detenidamente en mi anterior artículo (2) porque «esas actas de deslinde»: 1.º no deben archivarse en los Ayuntamientos; 2.º ni extenderse por los mismos propietarios colindantes; 3.º ni menos autorizarse por otro vecino propietario, aunque sea miembro de la Junta pericial; entre otras varias razones, porque es muchísimo más perfecto, legal y viable que si existe en España desde el año 1862 una Ley Notarial que en su artículo 1.º estatuye que «*El Notario es el funcionario público autorizado para dar fe con arreglo a las leyes de los contratos y de los demás actos extrajudiciales*», sean estos funcionarios públicos depositarios de la

(1) Lástima grande que nadie se haya acordado de la gran conveniencia de señalar las parcelas con números colocados sobre el hito más visible para su más perfecta identificación y para su confrontación con los títulos inscritos en los Registros de la Propiedad y con las certificaciones del Catastro.

(2) Publicado en el número 8 de esta Revista.

«fe» los que extiendan y autentiquen dichas actas de deslinde, incorporándolas a su respectivo protocolo y expidiendo ellos (y no los Secretarios de los Ayuntamientos) a los interesados las correspondientes copias.

Estas, *de no existir asiento contradictorio, se inscribirán en los Registros de la Propiedad, con la equitativa reducción de Aranceles e impuestos en beneficio de la pequeña propiedad y en sustitución de los dilatorios, caros y absurdos expedientes posesorios y de dominio, en los cuales toda la pesada mole formularia de «resueltos» y «considerandos» de la resolución judicial que los finiquita se apoya sobre la base de las declaraciones testificales de dos vecinos más o menos propietarios del término municipal, llevando en todo caso por «marchamo» la incierta fórmula de «sin perjuicio de tercero de mejor derecho».*

*El artículo 11 introduce una peligrosa y equivocada doctrina al conceder «plenos efectos jurídicos al plano parcelario y a las actas de deslinde».*

*La necesidad de reformar y perfeccionar tal materia en el próximo Reglamento Catastral ha quedado ampliamente expuesta en mi anterior artículo, ya citado (inserto en el número 8 de esta Revista), el cual doy por reproducido en este lugar, remitiéndome en especial a los Proyectos de reforma que en el mismo quedan consignados.*

A mayor abundamiento sí haré constar que el citado artículo 11 tiene sus puntos de contacto y sus íntimas analogías con el absurdo y censurado artículo de la antigua Ley de 23 de Marzo y además desvirtúa, se halla en pugna y trunca las sanas doctrinas que sobre el aspecto jurídico catastral se inician en los artículos adicionales 1.<sup>º</sup> y 2.<sup>º</sup> y, sobre todo, en la atinadísima Exposición de motivos del Decreto al proclamar la necesidad de *poner en relación constante de avencencia el Catastro y el Registro de la Propiedad*, si bien dictándose separadamente las medidas legislativas que tiendan a facilitar la inscripción en el Registro de la Propiedad, a fin de que *exista la menor desproporción posible entre la propiedad catastrada y la propiedad inscrita*.

Con lo cual los nuevos legisladores no hacen mas que seguir las sanas doctrinas del Derecho inmobiliario «constituyente» ya contenidas en las bases 7.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup> del notable Proyecto que redactó la

Comisión presidida por el Sr. Echegaray, y el cual, acogido favorablemente por el Sr. Maura, con pequeñas variantes, se tradujo en la Ley de 23 de Marzo de 1906.

*Los artículos 13 y 14* desarrollan bajo el capítulo V la interesante materia de la rectificación de amillaramiento en aquellos términos municipales donde no esté aprobado el Avance, con un sabor marcadamente tributario.

*Los artículos 15 al 19* desarrollan con alguna mayor perfección y detalle la materia referente a los *trabajos topográficos*, que constituyen la primera fase del Catastro parcelario, sobre la base de triangulaciones geodésicas y topográficas de términos municipales y levantamiento de los planos perimetrales de los mismos y de sus polígonos, con las divisiones parcelarias de las fincas comprendidas dentro de ellos.

#### EN EL ORDEN ECONÓMICO Y TRIBUTARIO

Ya queda indicado que el nuevo Decreto prescinde, con acierto, del antiguo período llamado de «Avance» y va derechamente a la formación del «Catastro parcelario».

La referida innovación es acaso la de mayor trascendencia, pues, a juzgar por los técnicos (1). *Por la Ley de 1906 el Catastral parcelario, cuesta setecientos millones de pesetas (Avance y Catastro) y ochenta y cinco años de trabajos. Y por el nuevo Decreto costará trescientos millones de pesetas y treinta y cinco años de trabajos.*

En honor a la verdad, y aun en el supuesto de que los referidos técnicos no se equivoquen al hacer estos cálculos, debemos reconocer que tal resultado de tiempo y de dispendios para llegar el Estado a conocer las existencias de su riqueza inmueble rural y urbana es harto costoso y duradero, estando el procedimiento muy lejos del *desideratum* sobre la materia.

Mas, como hay algo de cierto en las notables teorías de la relatividad (sin conocer a fondo las de Einstein), forzoso es reconocer las ventajas del nuevo Decreto sobre la Ley de 1906.

(1) Véase el citado artículo del Sr. Castañeda y Arriñer en el número 3 de esta Revista.

Reglado lo referente a los trabajos topográficos que constituyen la primera fase del Catastro, el nuevo Decreto se ocupa detenidamente de los evaluatorios, que constituyen la segunda fase, estableciendo, como la antigua Ley, la separación debida entre la riqueza rústica y la urbana, e introduciendo plausibles preceptos sobre la riqueza forestal en el capítulo VIII, y, en general, respetando el derecho agraviado de los propietarios y reglamentando cumplidamente la materia de reclamaciones con espíritu recto y justiciero, y lo mismo la de «exenciones tributarias» absolutas, permanentes, temporales y parciales (arts. 41 al 47).

*Los artículos 55 al 63 se dedican a la «Conservación del Catastro», última fase del mismo, reproduciendo esencialmente preceptos fundamentales de la antigua Ley, e insistiendo en la necesidad de que se organicen las Oficinas de Conservación Catastral en estrecha relación con el Registro de la Propiedad.*

El Decreto termina con los capítulos XIV y XV, dedicados al estudio de la «Junta Superior del Catastro» y a la «Organización de Servicios», y con diez artículos adicionales dedicados a regular el tránsito del antiguo al nuevo sistema, y destacándose de ellos el 1.<sup>º</sup> y 2.<sup>º</sup> artículos, en los que el Gobierno insiste de nuevo en la necesidad de estudiar las disposiciones precisas para *implantar la coordinación del Catastro y Registro de la Propiedad (1), de manera que... se llegue lo antes posible a la creación de títulos con verdadera eficacia de reales, mediante la purificación de los derechos, como base del crédito de la propiedad territorial y movilización del mismo.*»

Y a mayor abundamiento, y percatándose el legislador, el gobernante, de la trascendental importancia que tiene para la confección de un Catastro (topográfico y tributario) la existencia desde el año 1963 de un Registro de la Propiedad (o Catastro jurídico), proclama y estatuye categóricamente en el referido artículo 1.<sup>º</sup> adicional, que «los Registradores de la Propiedad facilitarán a los funcionarios autorizados del Instituto Geográfico y Catastral los datos y antecedentes que éstos les pidan con relación a los libros hipotecarios.»

(1) Ello constituye artículo de primera necesidad para los propietarios, y para el mismo Estado tutelar de los derechos de aquéllos.

Detalle de gran importancia si se tiene en cuenta que el Registro de la Propiedad es, en cuanto a éste, algo así como el Registro civil en cuanto al estado y condición de los ciudadados de un país; es la única Oficina en la que, de manera fehaciente, se da a conocer el estado jurídico de los inmuebles y el estado físico sobre la base de su descripción ideográfica, y acaso por este olvido y a la vez por el prurito de subplantar o crear un Registro físico y tributario, en pugna con ese Registro de la Propiedad, es por lo que fracasó ruidosamente la tan debatida Ley del Catastro del año 1906.

En resumen :

Primero. En el nuevo Decreto sobre el Catastro parcelario impera el carácter identificatorio o topográfico descriptivo de la propiedad (1) y el evaluatorio fiscal o financiero, cual corresponde a una buena Ley catastral, desenvolviendo uno y otro aspecto con una notable mayor perfección sobre la Ley de 1906, aun cuando bien se echa de ver que ella ha servido de norma o pauta.

Segundo. En el orden económico el nuevo Decreto representa también una mayor perfección sobre la Ley de 1906, porque el mismo tiende cual es debido y dicta los preceptos normativos correspondientes para ello, al elevado fin de establecer la debida proporcionalidad entre la riqueza y el tributo, haciendo que éste no absorva todas las energías productoras de la tierra y de la propiedad inmueble sino en aquella medida justa y equitativa y a la par indispensable para que el Estado pueda atender a la realización de sus múltiples fines, quedando de esta manera desen vuelto y cumplido el principio fundamental de la perecuación tributaria, que es uno de los ejes fundamentales de toda Ley fiscal.

(1) Puede observarse como una notable innovación, la del art. 64 del Real Decreto al determinar que entre los vocales de la «Junta superior del Catastro» figurará «un jefe de Servicio de Aviación, especializado en levantamientos topográficos desde el aire».

¡Lástima grande que la aerofotografía, lo mismo que la planimetría, sirvan para poco, tratándose de fincas rústicas, y para nada en las urbanas, cuya identificación rápida, absoluta y económica se conseguiría con dos números inalterables el de la casa y el de la calle, inscribiéndose obligatoriamente en los Registros de la Propiedad.

Tercero. En el orden financiero, el nuevo Decreto, al prescindir de los dos períodos de Avance Catastral y Catastro parcelario, preconizado por los legisladores del año 1906, y al establecer de rechamente la unificación de los mismos, caminando en derechura hacia la formación del Catastro parcelario, da un paso gigantesco, que se traduce en una considerable economía de gastos en beneficio del Tesoro público, ya calculados y expuestos por los técnicos, y en una considerable reducción de tiempo en beneficio mismo de la institución y de los propietarios que han de ser los primeros favorecidos por la reforma.

Y acaso éste sea de entre todas las innovaciones que introduce el Real Decreto que tengo el honor de estudiar la de mayor importancia teórica y práctica, por las positivas ventajas que de ella han de derivarse en todos los aspectos de la vida económica individual y social.

Cuarto. Por último, en el orden jurídico son dignas de especial mención y cumplido elogio las sanas orientaciones que se manizan en la documentada Exposición de motivos y en los artículos adicionales 1.<sup>º</sup> y 2.<sup>º</sup> del referido Real Decreto, si bien en parte ellas quedan desvirtuadas por los artículos 10 y 11 ya comentados, y cuya urgente reforma y derogación se impone.

Ello, no obstante, y a pesar de las indudables ventajas que el referido Decreto representa sobre la legislación anterior, cabe preguntar si es posible pensar en la confección de un Catastro parcelario mucho más rápido, más sencillo y más económico que el antiguo Avance Catastral y que el Novísimo Catastro parcelario, pero la materia es compleja y delicada y las consideraciones sobre la misma serán objeto de un próximo artículo.

JOSÉ M.<sup>a</sup> DEL RÍO Y PÉREZ.

Abogado Registrador de la Propiedad

# Un anteproyecto de Código civil español <sup>(a)</sup>

Art. 158. Deberán constar en documento público :

1.<sup>º</sup> Los actos jurídicos que tengan por fin la creación, transmisión, modificación o extinción de Derechos reales sobre bienes inmuebles.

2.<sup>º</sup> Todos los demás respecto de los cuales la Ley lo preceptúe especialmente o, sin ello deban serlo, dada la necesaria intervención notarial o de otra autoridad o funcionario público, para ellos prescrita.

Art. 159. Deberán constar por escrito, aunque no sea en documento público, todos los actos jurídicos respecto de los que la Ley lo preceptúe.

Art. 160. Los que otorguen o celebren un acto jurídico, declaración, testamento, fundación o contrato, pueden consignar las manifestaciones o establecer las disposiciones, cláusulas, condiciones, estipulaciones o pactos y reglas que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las Leyes, a la moral, ni al orden público (1).

Art. 161. La condición es un hecho incierto o eventual de ignorada realización, en sí mismo o en el tiempo en que sobrevenga, cuyas vicisitudes afectan a una relación jurídica y a la perfección (2) de resultados del acto que la produce (3).

Art. 162. Las condiciones son siempre de una de dos es-

(a) Véase el núm. 8 de esta Revista, pág. 625 y siguientes.

(i) Al margen.—¿Y las buenas costumbres, deben estimarse comprendidas en la moral?

(2) Entre líneas.—o a la caducidad, extinción, resolución.

(3) Al margen.—mejorar redacción.

pecies : suspensivas o resolutorias, según que su cumplimiento determina, en las primeras, la perfección del acto y la eficacia de la relación ; o en las segundas, la resolución e ineficacia de los mismos.

Art. 163. Los actos y relaciones afectados por condiciones suspensivas no se reputan perfectos, aquéllos, ni exigibles los derechos y prestaciones de éstas, no pudiendo pedirse su cumplimiento, mientras la condición suspensiva que los afecta no se cumpla ; pero los que lo estén por condición resolutoria, sin perjuicio de los efectos restitutorios de la resolución del acto cuando sobrevenga el cumplimiento de la condición de esta clase, mientras esto no suceda, se reputarán celebrados puramente y producirán todos los efectos de su naturaleza.

Art. 164. En ambas especies de condiciones, la perfección y efectos del acto giran sobre la distinción de pendientes, realizados o seguro, ya que no se realizarán los hechos en que la condición consista.

Artí 165. Además, pueden ser las condiciones puestas en un acto jurídico : potestativas, casuales o mixtas ; positivas o negativas divisibles o individuales, simple o única, conjuntas o alternativas, expresas o tácitas, según sus respectivas denominaciones indican : pero debiendo subordinarse todos estos caracteres a su principal distinción en suspensivas o resolutorias.

Art. 166. Las condiciones que recaen sobre hechos imposibles o las que son contra Derecho, no se reputan jurídicamente tales, y se tienen por no puestas o anulan el acto jurídico, restituyendo las consecuencias producidas por el mismo hasta la declaración de su nulidad, según los casos y reglas de la Ley.

Art. 167. Sin perjuicio de las reglas generales establecidas en los artículos anteriores, se estará en esta materia de condiciones a lo dispuesto por este Código, de modo especial para cada clase de actos otorgados o celebrados bajo condición, según su naturaleza, especie y clase.

Art. 168. Se entienden afectados un acto jurídico y la relación que produce del elemento accidental del plazo, siempre que se hace depender su perfección o caducidad (4), de un espacio de tiempo

(4) Entre líneas.—de sus efectos.

o se le señala; para lo uno y lo otro, una fecha, expresa o tácitamente.

Art. 169. El plazo es suspensivo o resolutorio, o desde y hasta cierto día, según que su influjo en la relación sea o no determinante de la perfección o de la resolución de dicho acto y efectos legales normales de su naturaleza.

Art. 170. Si en las Leyes se habla de meses, días o noches, se entenderá que los meses son de treinta días, los días de veinticuatro horas y las noches desde que se pone hasta que sale el sol.

Si los meses se determinan por sus nombres, se computarán por los días que respectivamente tengan.

Art. 171. Cuando el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio de un derecho o el cumplimiento de una obligación tenga lugar en domingo o día festivo, se entenderá trasladado al siguiente laborable.

Art. 172. Interviene modo, como elemento accidental de un acto jurídico, cuando al otorgarlo o celebrarlo se expresa el fin especial para que se realiza; pero sus efectos se determinan por las reglas de la condición suspensiva, siempre que se haga depender la perfección de aquél de su previo cumplimiento.

No siendo así, el modo no impide la perfección del acto, y afecta sólo a la consumación del mismo, en la cual puede exigirse dicho cumplimiento, y aún puede ser éste objeto de previa garantía que le asegure.

Art. 173. Sólo puede ser objeto de ratificación los actos jurídicos que reunan los requisitos expresados en los artículos 121 y 122.

Art. 174.—La ratificación de los actos jurídicos puede hacerse expresa o tácitamente. Se entiende que es ratificación tácita cuando con conocimiento de la causa de nulidad y habiendo cesado ésta, el que tuviese derecho a invocarla no lo hiciera así y, en cambio, ejecutase un acto que implique necesariamente la voluntad de renunciarlo.

Art. 175. La ratificación no necesita el concurso de aquella de las partes interesadas en el acto jurídico ratificado a quien no corresponda ejercitar la acción de nulidad.

Art. 176. La ratificación de un acto jurídico en la forma especial que exigiera la Ley para dar validez, o en otra cualquiera, si no

fuerá legalmente precisa una forma determinada, le purifica de cualquier vicio de nulidad.

Si el acto ratificado fuera ya válido de antemano, su ratificación sirve para su prueba.

Art. 177. No puede pedirse la declaración de nulidad de un acto jurídico cuando ha sido ratificado por quien corresponde al Derecho de solicitarla.

Art. 178. El acto jurídico, aunque tenga vicio de nulidad, puede ser objeto de novación por confirmación o ratificación de los que le otorgaron, la cual se reputará como una nueva declaración de voluntad purgada de aquel vicio.

Art. 179. Si los términos de un acto son claros y no dejan duda sobre la intención de quienes lo celebraren, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los mismos prevalecerá ésta sobre aquéllas.

Art. 180. Para juzgar de la intención de los otorgantes de un acto jurídico deberá atenderse principalmente a los actos de estos coetáneos y posteriores al mismo.

Art. 181. Cualquiera que sea la generalidad de los términos con que aparezca celebrado un acto, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los otorgantes que lo celebraron se propusieron hacerlo.

Art. 182. Si alguna cláusula de un acto jurídico admitiese diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

Art. 183. Las cláusulas de los actos jurídicos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Art. 184. Las palabras que puedan tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza, objeto y fines del acto.

Art. 185. El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los términos en que estuvieran concebidos los actos, supliendo en éstos la omisión de cláusulas que de ordinario suelen establecerse.

Art. 186. La interpretación de las cláusulas oscuras de un acto

no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad.

Art. 187. Cuando fuere absolutamente imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del acto, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses. Si el acto fuere oneroso, la duda se resolverá en favor de la mayor reciprocidad de intereses (5).

Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo, recayesen sobre el objeto principal del acto, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fué la intención o voluntad de los que lo celebraron, el acto será nulo.

Art. 188. A no ser que la Ley prescriba en algún caso lo contrario, incumbe la prueba de los actos jurídicos y de los hechos que alegue para ello, al que reclama su cumplimiento, y la extinción y la de los hechos que alegue al efecto, al que la opone.

Art. 189. Los documentos o títulos auténticos y los Registros públicos hacen fe (6) de los hechos que constaban, siempre que su inexactitud no se acremente y se declare así por Tribunal o autoridad competente en decisión firme.

La prueba de la inexactitud de aquellos hechos no está sometida a especie ni forma particular alguna, salvo lo dispuesto por las reglas del procedimiento aplicable al caso (7).

Art. 190. La prueba de los actos jurídicos puede ser extrajudicial y judicial.

La primera es la que resulta simultáneamente del acto de su celebración, obtenida por el cumplimiento de formas auténticas, voluntariamente establecidas por convención de los otorgantes o exigidas por la Ley, salvo el caso de que éstas sean redarguidas criminalmente de falsas o civilmente de nulas.

La prueba judicial de los actos jurídicos, sus medios y reglas para su práctica, se ajustarán a lo dispuesto en la ley de Enjuiciamiento civil.

Los medios de prueba pueden ser documentos de Registros pú-

(5) Al margen: y el lucrativo completara o aclarara.

(6) Entre líneas: prueba.

(7) Al margen: se suprime por repetido y pasa a ser el 194.

blicos o privados, confesiones, inspección judicial del Juez, peritos, testigos y presunciones.

Tanto para la una como para la otra, se observarán las disposiciones contenidas en los siguientes artículos : 191 a 196 de este Código.

Art. 191. Son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la Ley.

Art. 192. Los documentos en que intervenga Notario público se regirán por la legislación notarial.

SÁNCHEZ-ROMÁN-ALDECORA-CHARRÍN.

# El problema de los Foros

---

## Cotejo de bases

Comparación entre las *bases* del Anteproyecto de Decreto-Ley sobre redención de los foros en Galicia, Asturias y León, redactadas por la mayoría de la Comisión creada a virtud del Real Decreto de 20 de Enero de 1925 (1) y las de la *Ponencia* de nuestro colaborador Sr. Lezón, publicadas en el último número de esta Revista, páginas 641 a 657.

Base 1.<sup>a</sup> Difiere en poco, como se ve, la del Anteproyecto, de la de la Ponencia (pág. 641).

«Base 1.<sup>a</sup> En debido cumplimiento de lo preceptuado en la base 26 de la Ley de 11 de Mayo de 1888 y en el apartado 3.<sup>º</sup> del artículo 1.611 del Código civil, se declaran redimibles todos los foros, subforos, foros frumentarios, rentas en saco, sisas, derechuras, cédulas de planturía y cualesquiera otros gravámenes de análoga naturaleza jurídica, sobre bienes inmuebles en las provincias de Galicia, Asturias y León, que hubiesen sido constituidos antes de la promulgación del Código civil».

Base 2.<sup>a</sup> No aparece en el Anteproyecto la que lleva este número en la Ponencia del Sr. Lezón (pág. 641) siendo la 2.<sup>a</sup> del dicho Anteproyecto la 3.<sup>a</sup> de las publicadas en esta Revista (pág. 641).

Base 3.<sup>a</sup> Del Anteproyecto es la 4.<sup>a</sup> de la Ponencia (pág. 642), cambiando los tipos de renta: en el apartado a), de 5 por 100 a 4 1/2 por 100; en el b), de 6 por 100 a 5 por 100, y en el c), de

(1) Tal mayoría estaba constituida por los Excmos. Sres. D. Eduardo Ruiz García de Hita, D. Felipe Clemente de Diego, D. Emilio Miñana y el Ilmo Sr. D. Manuel Lezón Fernández.

6 1/2 a 6, y suprimiendo los dos párrafos que hay a continuación del apartado f)

Base 4. <sup>a</sup>	Del Anteproyecto es la	5. <sup>a</sup> de la Ponencia (pág. 642).
Base 5. <sup>a</sup>	—	— 6. <sup>a</sup> (pág. 643).
Base 6. <sup>a</sup>	—	— 7. <sup>a</sup> (pág. 643)
Base 7. <sup>a</sup>	—	— 8. <sup>a</sup> (pág. 643).
Base 8. <sup>a</sup>	—	— 9. <sup>a</sup> (pág. 644).
Base 9. <sup>a</sup>	—	— 10. (pág. 644).
Base 10.	—	— 11. (pág. 644).
Base 11.	—	— 12. (pág. 644).
Base 12.	—	— 13. (pág. 645).
Base 13.	—	— 14. (pág. 645).
Base 14.	—	— 15. (pág. 645).
Base 15.	—	— 16. (pág. 645).
Base 16.	—	— 17. (pág. 646).

Base 17. Del Anteproyecto es la 18 de la Ponencia (páginas 646 y 47).

Base 18. Al efecto de armonizar las encontradas pretensiones de foristas y foreros, se establecerá para la resolución de toda clase de cuestiones a que de lugar la consolidación o redención, un procedimiento especial, con arreglo a las letras que se expresan a continuación :

A) Conocerá de estas demandas el Juez de primera instancia del partido judicial en que se paguen las pensiones, asociado del Registrador de la Propiedad y del Notario de la cabeza de partido, así como de dos Vocales uno y su suplente, nombrados por las respectivas Cámaras Agrícolas, y otro y su respectivo suplente, por las Sociedades Agrarias, constituidas o que se constituyan. Todos estos han de estar incluídos en el censo de sus respectivas Sociedades, y tener su residencia en la capital del Juzgado. Estos Vocales serán anualmente renovados.

Los interesados comparecerán asistidos por las personas que designen en calidad de hombres buenos, en los que ha de concurrir también la circunstancia de miembros de las Asociaciones de foristas y foreros.

B) Queda reservado a la competencia del Juez de primera ins-

tancia el fallo de este expediente y el municipal, en caso de sustituirle, lo tramitará hasta el estado de sentencia.

C) Los asociados y hombres buenos sólo asistirán a las comparecencias que se celebren, y su intervención se limitará a aconsejar en todo tiempo la avenencia entre los interesados sobre los diferentes extremos que comprenda la redención. Únicamente constará su voto, si no pudiera lograrse la conformidad.

Todas las demás providencias, autos y sentencias se dictarán por el Juez.

El apartado D) de esta base es la 20 de la Ponencia (páginas 648 y 649.)

E) No será necesaria la intervención en primera instancia de Abogados y Procurador, pero podrá utilizarlos cualquiera de los interesados, siendo entonces de su cuenta exclusiva el pago de los honorarios y derechos respectivos.

El apartado F) es la base 21 de la Ponencia (página 649.)

G) Si en la primera comparecencia que ha de celebrarse, como las sucesivas, con sujeción al art. 730 de la Ley de Enjuiciamiento civil, los interesados en el foro se pusieran de acuerdo sobre la consolidación de dominios o sobre todos los particulares de hecho y de derecho o de alguno o algunos de ellos que sea fundamento necesario para resolver la redención, estos acuerdos se harán constar íntegramente en el acta que se extienda, y tendrán el valor y eficacia que el artículo 1.816 del Código civil otorga a las transacciones.

H) Caso de resultar convenio sobre la consolidación de dominios y sobre todos los factores necesarios para la redención, si voluntariamente no la formalizasen los interesados, el Juez de primera instancia la llevará a efecto por los trámites de la ejecución de sentencia, expidiendo el mandamiento necesario, por duplicado al Registrador de la Propiedad para que practique las inscripciones o cancelaciones que sean consecuencia legal de lo convenido.

I) En cuanto a los particulares indispensables para la redención, en que no hubiera mediado acuerdo, los interesados propondrán y articularán en el acto la prueba de que pretenden valerse, que se practicará en una nueva comparecencia.

Sólo se admitirá la prueba de testigos cuando se proponga sobre los hechos de pago de las pensiones, la especie o especies en que se

ha realizado su número, peso y medida, su precio, si no viniese previamente determinado; la cantidad a que ha ascendido, si se hubiese pagado en dinero y el número de años que se ha satisfecho.

J) Se dará lectura íntegra de los documentos presentados y de los aportados a los autos como prueba.

Seguidamente el Juez formulará interrogatorio de preguntas, que concreten y comprendan separadamente los distintos elementos de hecho que estime indispensables para resolver sobre la redención solicitada. Este interrogatorio podrá adicionarse con otras preguntas, a instancia de los interesados, si el Juez las estimase pertinentes.

Se someterá a votación de los asociados y hombres buenos que deberán contestar a las preguntas afirmativa o negativamente, sin otras explicaciones, y con esta votación quedará terminado el expediente.

K) Sólo en el caso de que el Juez que debiera fallar el expediente no fuera el mismo que hubiera asistido a la comparecencia a que se refiere la letra anterior, podrá, para mejor proveer, oír a las partes asociadas y hombres buenos en una última comparecencia y sobre los particulares que el mismo Juez señale para su mayor ilustración. En este acto, el propio Juez invitará también a las partes a que se pongan de acuerdo sobre la consolidación de dominios y la redención, evitando ulteriores procedimientos.

L) El Juez, con arreglo a su racional criterio, declarará no aprobados los hechos, a los cuales hubieran contestado afirmativa o negativamente los votantes, para que su sentencia en esta parte quede bien precisada.

En la propia sentencia decidirá el Juez las demás cuestiones debatidas a que no hayan prestado su conformidad los interesados. Contra su fallo no se dará otro recurso que el de apelación ante la correspondiente Audiencia territorial, que habrá de tramitarse por el procedimiento establecido en la Ley de Enjuiciamiento civil para el juicio de menor cuantía en segunda instancia.

Los hechos declarados probados en la sentencia de primera instancia sólo podrán ser impugnados por error evidente que resulte de documentos o actos auténticos, si el contenido de éstos, que demuestre el error, no ha sido objeto de novación.

LL) En todo lo que no se halia expresamente dispuesto en esta Ley especial, se aplicará como supletoria la de Enjuiciamiento civil.

El apartado M) es la base 22 de la Ponencia (página 649).

No aparecen en el Anteproyecto ninguno de los párrafos de la base 19 de la Ponencia (págs. 647 y 648).

Base 19. Del Anteproyecto es la 23 de la Ponencia (págs. 649 y 650).

Base 20.	—	—	24	—	(pág. 650).
Base 21.	—	—	25	—	(pág. 651).
Base 22.	—	—	26	—	(pág. 651).
Base 23.	—	—	27	—	(pág. 651).
Base 24.	—	—	28	—	(págs. 651 y 652).
Base 25.	—	—	29	—	(pág. 652).
Base 26.	—	—	30	—	(pág. 652).
Base 27.	—	—	31	—	(pág. 652).
Base 28.	—	—	32	—	(págs. 652 y 653).
Base 29.	—	—	33	—	(pág. 653).
Base 30.	—	—	34	—	(pág. 653).
Base 31.	—	—	35	—	(pág. 653).

La base 32 del Anteproyecto no aparece en la Ponencia.

Base 32. En cuanto a rentas vencidas en las cuatro anualidades inmediatamente anteriores a este Decreto-Ley, así como a las que venzan con posterioridad que hayan dejado de ser pagadas o no se paguen oportunamente, quedará en suspenso el término de la prescripción por lo que respecta a las primeras, y no comenzará a correr, en lo que a las segundas concierne, hasta que se restablezca la normalidad en los pagos, a cuyo efecto el Gobierno, teniendo en cuenta las circunstancias, declarará cuándo se ha establecido aquella normalidad.

Lo mismo se entenderá respecto de esos mismos años, en cuanto al transcurso del término legal para considerar extinguido por prescripción el derecho real inherente al de percibir las rentas forales de que se trate.

La base 36, págs. 653 y 654 de la Ponencia del Sr. Lezón no está en el Anteproyecto.

La base 33 del Anteproyecto es la 37 de la Ponencia (pág. 654).

Las bases adicionales del Anteproyecto son las de la Ponencia, si bien se han suprimido en aquél los párrafos que a continuación del apartado H) de la base 4.<sup>a</sup> aparecen en la Ponencia (páginas 656 y 657).

Por el cotejo

PEDRO FARIAS.

## Gaceta notarial e hipotecaria

*Gaceta del 20 de Octubre de 1925.*—Real orden nombrando para constituir el Tribunal de oposiciones a Notarías, en el territorio de la Audiencia de Valladolid, como Presidente, al Ilmo. Sr. Jefe superior de los Registros y del Notariado, y, en su defecto, el Presidente de la expresada Audiencia Territorial o el de Sala que legalmente le sustituya ; a D. Alfonso Gómez Bellido, Magistrado de la misma Audiencia ; al Decano del Colegio Notarial de aquella capital o a quien haga sus veces ; a D. José Fernández y González, Catedrático de Derecho Romano de la Universidad de la repetida ciudad ; a D. Federico González Santibáñez, Auxiliar segundo de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y a los Notarios del referido Colegio D. Enrique Miralles y Prats y D. Saturnino Echenique y Meoqui, desempeñando este último las funciones de Secretario.—Página 288.

— Otras concediendo un mes de licencia por enfermo a D. Manuel Ortega Baeza, Registrador de la Propiedad de Puerto de Santa María, y a D. José Montero García, Registrador de la Propiedad de Olvera.—Página 288.

*Gaceta del 21 de Octubre de 1925.*—*Dirección general de los Registros y del Notariado.*—Anunciando que se han de proveer por oposición directa y libre en el territorio de la Audiencia de Valladolid las Notarías que a continuación se expresan, comprendiéndose en esta convocatoria, no sólo dichas vacantes, sino las que resulten hasta el día que termine el último ejercicio y pertenezcan a este turno de oposición y Colegio :

1.<sup>º</sup> Palencia (vacante por jubilación de D. Perfecto García Cuenca), distrito del mismo nombre.—2.<sup>º</sup> Fuenteguinaldo, distrito de Ciudad Rodrigo.—3.<sup>º</sup> Murias de Paredes, distrito del mismo nom-

bre.—4.<sup>º</sup> Villarino de los Aires, distrito de Ledesma.—5.<sup>º</sup> Tórdehumos, distrito de Ríoseco.—6.<sup>º</sup> Prádanos de Ojeda, distrito de Cervera del Río Pisuerga.—7.<sup>º</sup> Mombuey, distrito de Puebla de Soria.—8.<sup>º</sup> Barrueco, distrito de Vitigudino.—9.<sup>º</sup> Fuentelapeña, distrito de Fuentesalco.—10. La Seca, distrito de Medina del Campo. 11. Velliza, distrito de Tordesillas.—12. Cigales, distrito de Valoria la Buena.—13. Villanueva del Campo, distrito de Villalpando.—14. Vezdemárban, distrito de Toro.—15. Sequeros, distrito del mismo nombre.—16. Santibáñez de Vidriales, distrito de Benavente; y 17. Corrales, distrito de Zamora.—Página 328.

*Gaceta* del 2<sup>o</sup> de Octubre de 1925.—Real orden concediendo quince días de licencia por enfermo a D. Diego Pérez de los Cobos, Registrador de la Propiedad de Gandía.—Página 369.

*Gaceta* del 29 de Octubre de 1925.—Reales órdenes concediendo un mes de licencia por enfermo a D. Emeterio Aurelio Esteban y Ruiz, y a D. Jesús María Casas Ruiz, Registradores de la Propiedad de Navalcarnero y San Sebastián.—Página 530.

— Otras nombrando para el Registro de la Propiedad de Nules, de primera clase, a D. José Estruch Chafér, que sirve el de Liria; para el de Olmedo, de segunda clase, a D. Francisco Oliete Melendo, que sirve el de Boltaña; para el de Salamanca, de primera clase, a D. Valeriano Mateos y Mateos, que sirve el de Almendralejo; para el de Chinchón, de primera clase, a D. Manuel Casas Bouza, que sirve el de Valls; para el de Sahagún, de cuarta clase, a D. Valentín Rivas Larraz, que sirve el de Potes; para el de Brihuega, de cuarta clase, a D. José Luis Pérez Muñoz, que sirve el de Cifuentes; para el de Salas de los Infantes, de cuarta clase, a D. Rafael Belascoain y Cid, que sirve el de La Cañiza; para el de Herrera del Duque, de cuarta clase, a D. Rafael Ortiz Coronado, que sirve el de Puebla de Trives, y para el de Grazalema, de cuarta clase, a D. Manuel Núñez Torralbo, que sirve el de Agreda. Páginas 530 y 531.

*Gaceta* del 2 de Noviembre de 1925.—*Dirección general de los Registros y del Notariado*.—Anunciando hallarse vacantes los siguientes Registros de la Propiedad:

Liria, de la Audiencia de Valencia, de primera clase, del turno de provisión primero de clase y con fianza de 5.000 pesetas; Almendralejo, de la Audiencia de Cáceres, primera clase, segundo turno o

de antiguedad, 5.000 pesetas; Valls, de la Audiencia de Barcelona, segunda clase, segundo turno, 2.500 pesetas; Boltaña, de la Audiencia de Zaragoza, segunda clase, segundo turno, 2.500 pesetas; Potes, de la Audiencia de Burgos, cuarta clase, antiguedad absoluta, 1.000 pesetas; Cifuentes, de la Audiencia de Madrid, cuarta clase, antigüedad absoluta, 1.000 pesetas; La Cañiza, de la Audiencia de La Coruña, cuarta clase, antigüedad absoluta, 1.125 pesetas; Puebla de Trives, de la Audiencia de La Coruña, cuarta clase, antigüedad absoluta, 1.000 pesetas, y Agreda, de la Audiencia de Burgos, cuarta clase, antigüedad absoluta, 1.000 pesetas.—Página 629.

*Gaceta* del 4 de Noviembre de 1925.—Reales órdenes concediendo un mes de licencia por enfermos a D. Manuel López Alarcón y a D. Rafael García Valdecasas y García, Registradores de la Propiedad de Villadiego y Sos, respectivamente.—Página 655.

*Gaceta* del 8 de Noviembre de 1925.—Reales órdenes concediendo un mes de licencia por enfermos a D. Juan Terrón Péramos, Registrador de la Propiedad de Iznalloz; a D. José María Góngora Aguilar, de Pozoblanco y a D. Rafael García Cortillas, de Calatayud.—Páginas 744 y 745.

*Gaceta* del 11 de Noviembre de 1925.—Real orden concediendo un mes de licencia por enfermo a D. Feliciano Piñol Massot, Registrador de la Propiedad de Lérida.—Página 783.

*Gaceta* del 13 de Noviembre de 1925.—Reales órdenes concediendo licencia y prórroga en la misma por enfermos a D. Cirilo Palomo Montalbo, y a D. José María Aguilar Morales, Registradores de la Propiedad de Barcelona (Norte) y Ugíjar.—Página 811.

*Gaceta* del 14 del Noviembre de 1925.—*Dirección general de los Registros y del Notariado*.—Anunciando haber sido jubilados, a petición propia y por imposibilidad física para desempeñar el cargo, los Notarios D. Elías Pelayo Gómis, de Granada, y D. Manuel de Bofarull y de Palau, de Madrid.—Página 828.

*Relación de nombramientos de Notarios hechos por Reales órdenes de 22 de Octubre de 1925, como consecuencia del concurso de Notarías anunciado en la Gaceta de Madrid de 10 de Septiembre de 1925.*

1.<sup>º</sup> Nombrando en turno primero, para la Notaría de Cartagena (vacante por defunción del electo para la misma D. Aurelio Gobea Rodríguez) a D. Antonio Hervella Ferreira, que sirve la d<sup>e</sup> Redondela.

2.<sup>º</sup> Idem, en ídem íd. íd. de Motril (por excedencia voluntaria por incompatibilidad de D. Ambrosio Rodríguez Camazón), a don Cayetano Ochoa Marín, ídem de Cervera del Río Alhama.

3.<sup>º</sup> Idem en ídem íd. íd. de Cervera (por traslación de D. Anselmo Salamero Radigales), a D. José Piñol Agulló, ídem de Manlleu.

4.<sup>º</sup> Idem en ídem íd. íd. de Constantina (por excedencia voluntaria de D. Pedro Taíacena y Taracena), a D. Antonio Alaminos García, ídem de Villamartín.

5.<sup>º</sup> Idem en ídem segundo, íd. de Valverde del Camino, a don Aurelio Alcalde y Díez, ídem de Horcajo de Santiago.

6.<sup>º</sup> Idem en ídem íd. íd. de Cuevas de Vera (por traslación de D. Juan Sánohez Fernández), a D. Antonio Moreno Sevilla, ídem de Padrón.

7.<sup>º</sup> Idem en ídem tercero, ídem de Plasencia, a D. Francisco Mourenza Montero, ídem de Almagro.

8.<sup>º</sup> Idem en ídem íd. de Cuéllar, a D. José Tresguerras Barón, ídem de Vendrell.

9.—Idem en ídem de antigüedad en la carrera, ídem de Barco de Valdeorras, a D. Teodosio González Courel, ídem de Peñafiel.

10. Idem en ídem íd. íd. de Villalón, a D. Leopoldo Cabeza de Vaca, ídem de Nava del Rey.

11. Idem en ídem íd. de Las Brozas, a D. Miguel de Uribarri Paredes, ídem de Ceclavín.

12. Idem en ídem íd. íd. de Colmenar de Oreja, a D. José Gómez Mir, ídem de Espejo.

13. Idem en ídem íd. íd. de Negreira (por traslación de D. Gonzalo Rey Feijóo), a D. Mariano Gimeno Bayón, ídem d<sup>e</sup> Nájera.

14. Idem en ídem íd. íd. de Lodosa, a D. Ramón Ferreiro Lago, ídem de Villalba.
15. Idem en ídem íd. íd. de Santisteban del Puerto, a D. Desiderio González García, ídem de Navas de San Juan.
16. Idem en ídem íd. íd. de Ares, a D. Felicísimo de Castro Santos, ídem de Baltanás.
17. Idem en ídem íd. íd. de Garrucha, a D. Luciano Laita Laborda, ídem de Híjar.
18. Idem en ídem íd. íd. de Porriño, a D. Francisco J. Alfaya Pérez, ídem de Rianjo.
19. Idem en ídem íd. íd. de Páramo, a D. Alfredo Losa Pérez, ídem de Agramunt.
20. Idem en ídem íd. íd. de Serón, a D. Rufino Bañón Pascual, ídem de Santibáñez Zarzaguda.
21. Idem en ídem íd. íd. de Garrovillas, a D. José Casas Builla Rodríguez, ídem de Alcántara.—Página 828.

Se hallan vacantes las siguientes Notarías, que se han de proveer en los turnos que se expresan :

#### DE PRIMERA CLASE

*Al turno 2.º Antigüedad en la clase.—1.º Murcia (por defunción de D. José Domínguez y Sanz) : Distrito, Murcia ; Colegio, Albacete.*

*Al turno 3.º Ascenso en la categoría.—2.º Granada (por jubilación de D. Elías Pelayo Gomis) : Distrito, Granada ; Colegio, ídem.*

#### DE SEGUNDA CLASE

*Al turno 1.º Antigüedad en la carrera.—3.º Padrón : Distrito, Padrón ; Colegio, La Coruña.*

*Al turno 2.º Antigüedad en la clase—4.º Cullera (por defunción de D. Joaquín Piquer Hernando) : Distrito, Sueca ; Colegio, Valencia.*

*Al turno 3.º Ascenso en la categoría.—5.º Redondela : Distrito, Redondela ; Colegio, La Coruña.*

## DE TERCERA CLASE

*Antigüedad en la carrera.*—6.<sup>º</sup> Forcall : Distrito, Morella ; Colegio Valencia.—7.<sup>º</sup> Puente la Reina : Pamplona.—8.<sup>º</sup> Peñafiel : ídem, Valladolid.—9.<sup>º</sup> Cervera del Río Alhama : Cervera del Río Alhama, Burgos.—10. Nava del Rey : Idem, Valladolid.—11. Ceclavín : Alcántara, Cáceres.—12. Espejo : Castro del Río, Sevilla. 13. Nájera : Idem, Burgos.—14. Navas de San Juan : La Carolina, Granada.—15. Manlleu : Vich, Barcelona.—16. Villamarín : Arcos de la Frontera, Sevilla.—17. Baltanás : Idem, Valladolid.—18. Hijar : Idem, Zaragoza.—19. Rianjo : Padrón, La Coruña.—20. Agramunt : Balaguer, Barcelona.—21. Santibáñez Zarzaguda : Burgos, Idem.—22. Alcántara : Idem, Cáceres.—23. Horcajo de Santiago : Tarancón, Albacete.—24. Almagro : Idem, y 25. Vendrell : Idem, Barcelona.—Páginas 828 y 829.

*Gaceta* del 16 de Noviembre de 1925.—Real orden concediendo un mes de licencia por enfermo a D. José Vega Río, Registrador de la Propiedad de Orgáz.—Página 842.

*Gaceta* del 19 de Noviembre de 1925.—Real orden concediendo un mes de licencia por enfermo a D. Juan Antonio Enríquez García, Registrador de la Propiedad de Alicante.—Página 900.

— Otra suprimiendo la limitación establecida en el párrafo segundo del artículo 474 del vigente Reglamento del Notariado, que prohíbe la reelección por más de una vez de los Vocales de las Juntas directivas de algunos Colegios Notariales.—Páginas 900 y 901.

*Gaceta* del 25 de Noviembre de 1925.—Reales órdenes nombrando para los siguientes Registros de la Propiedad a los señores que se mencionan :

Para el de Liria, a D. Benito Prieto Rodríguez, que sirve el de Haro ; para el de Almendralejo, a D. José Víctor Sánchez del Río, que sirve el de Avilés ; para el de Boltaña, a D. César Rey Feijóo, que sirve el de Estrada ; para el de Valls, a D. Roque Pesqueira Crespo, que sirve el de Puenteáreas ; para el de Agreda, a don José Fernández Herrero, que sirve el de Granadilla, y para el de Puebla de Trives, a D. Luis Losada Fernández, que sirve el de Albarracín.—Página 1.028.

*Gaceta* del 26 de Noviembre de 1925.—Real orden nombrando para el Registro de la Propiedad de Potes, de cuarta clase, a don Joaquín Chacón Ferrón, que figuraba con el número 17 en el escalafón del Cuerpo de Aspirantes a Registros, formado en 1925.—Página 1.044.

— Otras concediendo licencia por enfermos y prórroga en la misma, a los siguientes Sres. Registradores de la Propiedad : Don Pedro Gimeno y Sánchez Covisa, de Huete ; D. Vicente Riera Rodríguez, de Valverde del Camino, y D. José María Brú y López, de Astudillo.—Páginas 1.044 y 1.045.

*Gaceta* del 30 de Noviembre de 1925.—Real orden nombrando para el Registro de la Propiedad de Pueblo de Sanabria a D. Carmelo Díaz González, que figura con el número 4 en el escalafón del Cuerpo de Aspirantes a Registros de la Propiedad.—Página 1.106.

# Jurisprudencia administrativa del impuesto de Derechos reales

*Acuerdos del Tribunal Central de 19 de Mayo y 16 de Junio de 1925.—Condonaciones.*

No es causa para solicitar ésta la enfermedad del albacea contador partidor, porque pudo pedirse la prórroga ordinaria o solicitarse la liquidación provisional de bienes; lo es, por el contrario, respecto del impuesto sobre personas jurídicas el hecho de ser conocidas éstas por la Administración antes de presentarse los documentos a liquidación, teniendo, por tanto, éstos sólo por objeto cumplir una formalidad, así como el carácter benéfico de tales instituciones, bien entendido, empero, que las *liquidaciones* han de ser anteriores a la *petición* de condonación; lo es, igualmente, el que el interesado haya sido inducido a error en la presentación de los documentos por una equivocación sufrida por la Administración al notificarle la concesión de una prórroga; no es otorgable la condonación si se pide después de los quince días que señala el Reglamento de Procedimiento de 29 Julio de 1924 (art. 116), desde la fecha en que fué firme la resolución que impuso la multa, y si no consta la renuncia del recurso contencioso; lo es, en cambio, en haber presentado espontáneamente una escritura de venta dentro de los treinta días de su otorgamiento, sin tener en cuenta el precepto reglamentario que obliga a pedir la liquidación dentro de los treinta días desde que es firme la providencia de liquidación de cargas, porque cabe suponer que el interesado desconocía este precepto, debiendo computarse el plazo de quince días desde que se ingresó por no haberse notificado la liquidación; los intereses legales de demora no son condonables, según el artículo 171 del Reglamento del impuesto, ni acumulables a las multas para determinar la competen-

cia por la razón de cuantía, y no llegando ésta a 500 pesetas, es competente el Tribunal provincial y no el central; tratándose de dos instancias referentes a la misma testamentaría y por idénticas causas son acumulables, y son causas admisibles para acordar la falta de intención de defraudar demostrada por la presentación espontánea y en plazo de los documentos debidos, y que si no se pagó en plazo fué por la dificultad de proveerse de dinero por la complicación de la testamentaría y aun del testamento.

(Acuerdo del Tribunal central de 2 de Junio de 1925.)

*Caducidad del expediente.*—Transcurrido el plazo de cuatro meses que señala el artículo 25 del Reglamento, 29 Julio 1924, sin que el interesado en un expediente haya presentado los documentos o datos necesarios para su resolución, procede caducar de oficio la instancia y archivar el expediente.

*Acuerdo del Tribunal Central de 2 de Junio de 1925.*—*La constitución de una hipoteca con la condición de que no surtirá efecto hasta que se anote preventivamente en el Registro el embargo sobre alguna de las fincas hipotecadas en otra escritura anterior al reclamar el capital o intereses a que dicha escritura se refiere, está sujeta al impuesto como hipoteca pura y no condicional, y debe tributar al 0,75 y no al 0,50.*

*Caso.*—Una sociedad emitió obligaciones hipotecarias gravando ciertos bienes, y agregándose que tan pronto como adquiriese otros, como tenía en proyecto, los hipotecaría en garantía de las mismas obligaciones, *como así lo hizo, estipulando* «que se constitúa hipoteca en forma condicional y suspensiva, no produciendo efecto sino cuando se cumpliese la condición de que se tomase anotación de embargo en el Registro sobre alguna de las fincas comprendidas en la primera escritura, por incumplimiento de los pactos consignados en la misma. Se liquidó la nueva hipoteca al 0,75 sobre el capital. Los interesados pidieron se aplazase la liquidación, por estar sujeta a condición suspensiva, conforme al artículo 56 del Reglamento, o, en todo caso, se liquidase al 0,50, según el 19 del mismo.

*El Tribunal Central confirma la liquidación. La hipoteca de*

aumento de garantía fué constituida en escritura pública y con todos los requisitos legales, para que surtiese efecto en cuanto fuese inscrita en el Registro, surgiendo un derecho real en garantía de una obligación, con la condición inherente a toda hipoteca de poderse vender la finca si no se satisfacía la obligación principal a su vencimiento; que el hecho de ofrecer un inmueble en garantía de una obligación principal constituye el contrato de hipoteca puro y perfecto, y el simple pacto de subordinar la venta al previo embargo de otra garantía, además de subordinarla al incumplimiento de la obligación no altera la naturaleza del convenio, sino subraya el carácter condicional del ejercicio del derecho real que tiene el acreedor; que el pacto referido no es una condición suspensiva sino la consignación expresa de un efecto esencial de la hipoteca, es decir, que no puede ejercitarse por los acreedores la acción contra los bienes hipotecados hasta que quede incumplida la obligación principal; que no tiene parecido ninguno con la condición que establece el Banco Hipotecario la cual es verdaderamente suspensiva, pues no entrega el dinero hasta que la condición se cumple, y no hay préstamo hasta que se cumple ni, por lo tanto, se puede exigir impuesto por hipoteca; que el artículo 19 del Reglamento sólo fija el tipo de 0,50 para la emisión, transformación, amortización o cancelación de obligaciones hipotecarias y no tratándose de ninguno de tales actos en el caso actual debe tributar por el general de 0,75, señalando en el artículo 12 para las hipotecas.

*Acuerdo del Tribunal Central de 2 de Junio de 1925.—Procedimiento. Notificación de liquidaciones.*

Para que surta pleno efecto la notificación de una liquidación al presentador de un documento obligando al contribuyente como si se le hubiera hecho a él personalmente, sin que aquel necesite poder, es indispensable que se exprese la multa en la que puede incurrir por falta de pago en el plazo reglamentario y los recursos procedentes según el artículo 119 en relación al 100 y 113 del Reglamento del Impuesto; por lo que aun interpuesta una reclamación pasado el plazo de quince días a contar de dicha notificación defectuosa y desestimada por extemporánea *no debe confirmarse* este acuerdo sino resolverse el fondo del asunto por el Tribunal Provincial, no pu-

diendo hacerlo desde luego *el Central* para no privar al interesado de una instancia dentro del procedimiento.

*Acuerdo del Tribunal Central de 2 de Junio de 1925.—Personalidad de los liquidadores para apelar de acuerdos referentes a multas.*

Se declara que el liquidador de un partido que a virtud de noticias particulares y privadas inició un expediente para comprobar la ocultación de bienes de una herencia, expediente cuya instrucción recabó para sí la Abogacía del Estado conforme al artículo 153 del Reglamento por haber denuncia, carece de personalidad para impugnar los acuerdos de la Administración conforme al artículo 9 del Reglamento de 24 Julio 1924, salvo en los casos en que se vulnere un derecho que en particular le afecte; y no habiéndose liquidado aun la multa a la que el liquidador pretende tener derecho, falta la preexistencia del que se pudiera estimar lesionado de un modo directo lo cual únicamente tendría lugar si dicha multa estuviera liquidada y el asunto versare sobre reconocimiento a participar en ella; además, las diligencias iniciales no pueden conceptuarse como de investigación por gestión de liquidador, caso en que rige el artículo 137 del Reglamento del Impuesto sino que comenzaron por denuncia y se continuaron de oficio y a ellas son aplicables los artículos 151 a 153 que establecen su tramitación.

*Acuerdo del Tribunal Central de 16 de Junio de 1925.—Prescripción.—Adjudicados ciertos bienes en usufructo a la viuda de un causante y en nuda propiedad a sus hijos y liquidado sólo el usufructo y no la nuda propiedad prescribe el derecho de la Hacienda para liquidar esta última si transcurren quince años desde la muerte del causante sin hacerlo; el plazo de prescripción se cuenta no desde la muerte de la usufructuaria y consolidación consiguiente del usufructo y nuda propiedad, sino desde la muerte del causante primitivo.—Fundamentos.*

El usufructo y la nuda propiedad constituyen dos derechos reales independientes entre sí, estimados como partes alícuotas integrantes del dominio, de valor variable según su duración o la edad, del usufructuario por la legislación del impuesto y perfectamente

distintos ; los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de la muerte al cual se retrotraen los efectos de la herencia según los artículos 657 y 989 del Código civil concordantes, y fundamento del 51 del Reglamento del Impuesto que declara que cualquiera que sea la fecha de la declaración de herederos o la de formalización del documento particional la herencia se entiende adquirida el día del fallecimiento ; por lo tanto, la nuda propiedad, 'o mismo que el usufructo se transmitieron separadamente el día del fallecimiento del causante, y como desde entonces a la fecha en que se pretendió exigir el impuesto por la nuda propiedad habían pasado más de quince años, es visto que el derecho de la Hacienda había prescrito conforme al artículo 11 de la ley del Impuesto que declara que dicho tiempo se cuenta desde el otorgamiento del documento o existencia del acto, y conforme al 47 del Reglamento que dispone que en las sucesiones mortis causa basta esté probado el hecho originario de la transmisión : no es óbice a lo expuesto el artículo 65 del Reglamento en que se apoyó el fallo recurrido al disponer que al extinguirse el usufructo debe el nudo propietario completar el pago abonando lo que proceda por el total valor de los bienes cuyo valor consolida, con deducción de lo que hubiese abonado por nuda propiedad, de donde pretendió inferirse que al no haber pagado nada por éste en su tiempo, debía pagarla ahora todo en pleno dominio, ya que tal precepto se refiere exclusivamente a la formación de la base liquidable para completar el pleno dominio con la suma del usufructo y nuda propiedad, pero no supone que se adquieran en momento distinto d., que se adquirieron, ni se altere su naturaleza jurídica ; no eran desconocidos los nudo propietarios y había bienes suficientes para el pago ; debieron, pues, haber pagado a su tiempo, y al no obligarles la Hacienda, prescribió el derecho de ésta.

*Condonaciones.—Acuerdos de 30 de Junio y 14 de Julio de 1925.*

Es causa de condonación, cumplidos los preceptos reglamentarios de interposición en plazo, renuncia del recurso contencioso y firmeza del acuerdo de que se trate, el haber pedido la prórroga, no ante el Delegado de Hacienda, sino ante la Oficina Liquidadora, lo que sólo es un defecto de forma y haber presentado los docu-

niéntos a los siete meses de muerto el causante ; y lo es el haber presentado espontáneamente y para otra liquidación una escritura donde constaba una nota de obligación de presentarla, sin que hubiese cumplido tal obligación, pues ello arguye buena fe y falta de propósito de defraudar ; y lo es asimismo la enfermedad de los herederos como causa que retrasó la presentación, lo cual, unido a existir en la testamentaría valores que se pudieron ocultar sin que se hiciera y haber declarado mayor valor a los bienes que el que dió la comprobación, indica igualmente falta de propósito de defraudar, que es el que castigan las multas, y lo es igualmente el haber pedido la liquidación a los tres meses, y la dificultad de encontrar dinero para satisfacer las cuotas, bastante elevadas, siendo inevitable el retraso de pago ; y lo es finalmente el haberse presentado espontáneamente el documento sin requerimiento de la Administración, habiéndose retrasado únicamente por la dificultad de hallar diversos documentos para la declaración judicial de herederos, lo cual fué independiente de la voluntad del contribuyente.

*Acuerdo de 30 de Junio de 1925.—Comprobación.—La ampliación de la comprobación de valores de una herencia ha de hacerse empleando los datos del amillaramiento individualmente por cada finca si la primitiva comprobación no fué hecha así, no siendo admisible el precio medio, por ser preferentes los datos del amillaramiento y porque dicho precio medio sólo es utilizable obteniéndole de datos del Registro o de publicaciones oficiales; el plazo de prescripción para aquélla se cuenta desde la presentación de documentos públicos.*

El Tribunal Central declara : que el recurso versa sobre la fijación de la base liquidable, lo cual debió ser objeto exclusivo de notificación sin girar liquidación alguna hasta que transcurriera el plazo de quince días sin apelar, conforme al artículo 113, párrafo tercero del Reglamento del Impuesto ; que comprendiéndose en la escritura particional de una herencia, los mismos bienes de la declaración provisional por la cual se había verificado la comprobación oportunamente, utilizando el líquido imponible, no individualmente, por cada finca, sino en conjunto, la comprobación que haya

de verificarse para la liquidación definitiva equivale a una *ampliación* de la realizada para la provisional, lo cual puede hacerse según el artículo 82, párrafo segundo del mismo Reglamento por el liquidador o por la Abogacía del Estado, utilizando los demás medios de comprobación del artículo 74, dentro del plazo de prescripción del 76, siendo susceptible de modificación la comprobación provisional; pero tal rectificación, supuesto que la primitiva no se hizo por cada finca individualmente, como exige el artículo 81 del Reglamento, ha de efectuarse utilizando, ante todo, los datos del amillaramiento que son preferentes, según el párrafo cuarto del artículo 74, modificado por Real Decreto de 6 de Septiembre de 1917, no siendo admisible que se utilice el precio medio de venta para esta comprobación extraordinaria, primero por lo indicado y después porque tales precios medios sólo pueden obtenerse o de datos del Registro de la Propiedad o de publicaciones de carácter oficial, aportando prueba fehaciente de ello al expediente de comprobación, sin lo cual éste no sería válido; el plazo de prescripción de dos años para la acción investigadora se cuenta desde la presentación ante la Administración de documentos públicos, pues si sólo se solicita la provisional, no empieza a contarse hasta que se pide la definitiva con los requisitos expresados, y no siendo firme el acuerdo de la Abogacía aprobando el expediente de comprobación, puede, en la liquidación definitiva, determinarse el valor de la herencia por un procedimiento distinto del empleado antes de que transcurra dicho plazo, acudiendo ante todo al amillaramiento, Registros fiscales o trabajos catastrales, y si no diera resultado, puede ampliarse la comprobación por los demás medios que señala el artículo 74 del Reglamento.

GABRIEL MAÑUECO.

Abogado del Estado.

## Notas bibliográficas

SCHÖNBERG.—*Diez años de Código civil suizo.—La práctica del Registro inmobiliario.*—Obra premiada por la Unión de Juristas suizos.—Aarau, Sauerländer, 1924.

Andreas v. Tuhr, en el cuaderno 13 de 1925 de la *Deutsche Juristen Zeitung*, páginas 1.046-47, inserta una breve nota de esta obra; el recensor pretende colocar a los lectores alemanes en situación de poder comprender la obra, haciendo resaltar las diferencias fundamentales entre el Registro inmobiliario suizo y el alemán, que, según él, se cifran en que el Registro suizo no conoce los contratos reales, en el sentido alemán, y menos los *Auflassung*, consecuencia de lo cual es que el Registrador haya de fundar la inscripción en un título obligatorio, cuya validez le es forzoso juzgar; en que tampoco existe la hipoteca del propietario y algunas cosas más de menor importancia.

GELLER (León).—*Comentarios teóricoprácticos al Código civil y leyes complementarias.*—Obra destinada a las escuelas y a la práctica.—Derecho de las personas y derecho sobre bienes.—Viena, 1924.

La antigüedad, superior a un siglo, del Código civil austriaco hace necesarias esta clase de obras. El autor, valiéndose de distintos tipos de letra, presenta en conjunto y separados el texto del Código, el de las leyes complementarias o modificativas y una nota con indicaciones de jurisprudencia y comentarios.

De la *Deutsche Jurist. Zeit.*, año XXX, cuaderno 13, p. 1.049.

*El Código civil, en relación con la jurisprudencia del Tribunal del Imperio*, explicado por BUSCH, SCHAFFELD, EBBECKE, ERLER, KIEHL, LOBE, MANSFELD, MICHAELIS, OEGG, SCHLIEWEN y SEYFFARTH.—5.<sup>a</sup> ed. 3 vols. Berlín, 1923.

Es, como su nombre indica, una exposición del Derecho civil vigente en Alemania, sobre la base del Código y con referencia a la práctica judicial y problemas que la misma ha planteado. Hay también alusiones a doctrinas expuestas en obras científicas, pero faltan las debidas indicaciones de literatura.

De la *Deutsche Jurist. Zeit.*, año XXX, cuaderno 14, páginas 1.129-30.

HEDEMANN (Justus Wilhelm).—*El derecho sobre las cosas en el Código civil alemán*.—Berlín.—Gruyter, 1924. (De la colección *Elementos de las Ciencias jurídicas*, tomo III.)

Según el recensor de la obra en *Deut. Juristen Zeit.*, año XXX, cuaderno 16, páginas 1.273-74, se trata de un excelente manual en el que se auna la técnica más escrupulosa con la exposición de los problemas, planteándolos desde un punto de vista realista, resultando así útil tanto al práctico como al estudiante.

OBERNECK.—*El derecho notarial de los países alemanes, y en especial de Prusia, con inclusión de las disposiciones sobre tarifas, timbre e impuestos*.—Berlín.—Heymann, 1925.

Ib., cuad. 17, p. 1.347-48. Un resumen sintético de los problemas de Derecho público y privado que afectan a la profesión notarial, juntamente con el texto de las leyes más interesantes, como apéndice, integran la obra.

## REVISTAS ALEMANAS

OPET (Otto).—*Los escritores y la radiotelefonía.*—(*Deutsche Juristen Zeitung*, año XXX, cuaderno 10, p. 805-807.)

Una breve nota dando cuenta de cierta resolución judicial dictada por los Tribunales de Frankfurt sobre el Mein, en pleito habido entre la Empresa de Radio de la localidad y una Sociedad de actores; el fallo aludido declaró que no podía estimarse como comprendido entre las obligaciones contractuales de la compañía la de declarar con un micrófono en el escenario, y esto no como consecuencia de un *derecho de autor* en los cómicos, sino porque siendo las instalaciones de otra Empresa distinta, no podía estimarse que los actores podían ser obligados a trabajar en condiciones distintas de las usuales en los teatros.

También alude a dos fallos de Tribunales berlineses, reconociendo el derecho de los autores a que no se radiaran sus obras durante la vigencia de su propiedad literaria más que con su previo asentimiento.

El punto de vista de las Empresas emisoras era que se trataba propiamente de una representación de las que no necesitan el consentimiento del autor; pero las dos últimas sentencias aludidas coinciden en asignar a la radiodifusión un carácter industrial, que la aparta del recitado en un grupo de amigos, caso para el que, no existiendo un interés económico, exceptúa la ley de propiedad intelectual de la necesidad de autorización del autor. Pero precisamente este interés existe, y en alto grado, tratándose de Empresas que transmiten para cientos de miles de oyentes.

El cronista concluye aplaudiendo los fallos aludidos que, en su opinión, harán modificar los puntos de vista de las empresas emisoras.

CONRAD (Dr.).—*La ley sobre derecho de prenda en los cables submarinos.*—(*D. Jurist. Zeit.*, año XXX, cuaderno 11, páginas 885-886.)

Tiene fecha 31 de Marzo de 1925; crea un Registro especial y distinto del inmobiliario, primero por llevarse con separación

material de aquél, y luego porque la inscripción es potestativa y sólo puede tener lugar cuando se trate de inscribir un derecho prendario. Recuerda, según el autor, el Registro inmobiliario vigente en algunas Municipalidades de Weimar, donde sólo se inscriben las fincas que tienen cargas.

NEUGEBAUER (Dr.).—*A propósito de la ley sobre derecho de prenda en los cables submarinos.*—Ibíd., p. 1.031-32, año XXX, cuaderno 13.)

Observaciones al artículo anteriormente reseñado, haciendo hincapié en que el paralelo de esta ley con el Derecho inmobiliario está mal buscado y que las semejanzas existen con el Derecho prendario sobre buques.

MANIGK.—*La jurisprudencia del Tribunal del Imperio en asuntos civiles.* (El tomo 108 de la Colección oficial.)—(Ibíd., páginas 1.156-1.163, año XXX, cuaderno 15.)

No se presta a un extracto lo que en sí ya lo es; baste indicar que aquí se comentan los fallos del más alto Tribunal alemán, que para el autor resultan interesantes, clasificados por secciones.

ISAAC (Martín).—*Una curiosa resolución de los Tribunales franceses.*—(Deut. Jur. Zeit., año XXX, cuaderno 16, páginas 1.256-57.)

La aplicación de ciertos preceptos del Código civil alemán en los territorios de Alsacia y Lorena continúa siendo posible, en virtud de lo preceptuado por la ley francesa de 24 Julio 1921.

A un caso de estos se refiere la nota del autor; se trataba de una demanda sobre alimentos, producida por un hijo natural contra su padre, al amparo del § 1.717 del Código civil alemán; el hijo había nacido en Strasburgo. El Tribunal francés de primera instancia rechazó la demanda entendiendo que era preciso demostrar que los padres habían vivido bajo el mismo techo (dando este alcance a la palabra *Beiwohnung* que emplea el párrafo citado del Código civil alemán), prueba que no se había aportado.

El Tribunal de casación revocó la sentencia restableciendo a su verdadero sentido la palabra *Beiwohnung*, que aquí vale tanto como cohabitación.

OBERNECK (Dr.).—*A los veinticinco años de existencia de la Unión notarial alemana.*—(Deut. Jur. Zeit., año XXX, cuaderno 17, páginas 1.305-1.308.)

El actual Presidente de esta Asociación dedícale en su jubileo una mirada retrospectiva, recordando su fundación en 1900, por Adolfo Weissler, con sólo 14 miembros hasta llegar en la actualidad a cerca de 6.000. Edita una revista, de la que existen ya 25 tomos; publica libros interesantes para la profesión y contribuye con aquélla y con éstos a sostener y elevar el nivel cultural de sus miembros.

- LEIBHOLZ.—*Derecho al nombre y exhibición de personas reales en obras de arte.*—(Deut. Jur. Zeit., año XXX, cuaderno 18, páginas 1.426-28.)

¿ Hasta qué punto protege el § 12 del C. c. alemán el derecho al nombre? El autor cree que la contestación ha de tomar como punto de partida un criterio objetivo, es decir, el interés de la persona a no ser difamada o ridiculizada. Por eso la pura presentación, en una obra dramática, de personajes con nombres conocidos, sin atentar a aquel legítimo interés, o la descripción de sucesos históricos o políticos, siempre con el mismo límite, no entran en el ámbito del precepto legal citado. Sí, en cambio, las obras de fantasía (novelas, obras dramáticas) en que tendenciosamente se presenten personajes con nombres de personas existentes o que hayan existido.

VON KARGER.—*La Aufwertung en las hipotecas de conjunto.*—(*Gesamthypoteken.*)—(Ib., p. 1.430-1.)

Unas breves líneas llamando la atención sobre el problema que puede suponer la existencia de un pago parcial en una hipoteca, cuando los inmuebles sobre los que aquélla esté constituida, en vez

de haberse hipotecado de una vez, hayan sido prestados en dos fincas y en épocas diferentes, una de inflación y otra de normalidad monetaria. Mügel entiende que fijado con arreglo a la ley de Revalorización el importe por el que responde cada una de las fincas en marcos oro y hecho efectivo coactivamente un pago, parcial en cuanto al importe del derecho de hipoteca, pero que cubre la totalidad de la porción asignada a una de las fincas (aquella contra la que se ha procedido), cesa el derecho del acreedor a exigir con cargo al otro fondo el resto de la hipoteca. El autor de esta nota, con mejor criterio, opina que el derecho del acreedor subsiste por el resto de la obligación, no satisfecho, convirtiéndose entonces la hipoteca de conjunto en una hipoteca individualizada sobre el fondo restante y por la cantidad que falte hacer efectiva.

HOLTZE.—*Los cursos de agua y el Registro inmobiliario.*—(*Juristische Wochenschrift*, año LIV, cuaderno 10.)

SMOSCHEIVER.—*La radiotelefonía y el derecho de autor.*—(*Juristische Rundschau*, año I, núm. 10.)

LOEWENFELD.—*La abolición de los fideicomisos en Checoslovaquia.*—(*Jurist. Woch.*, año LIV, cuaderno 11.)

KARG.—*Responsabilidad solidaria de las partes en el pago de los honorarios notariales.*—(*Mitteilungen aus der Praxis. Württembergische Notarverein*, tomo VI, núm. 7.)

PICK.—*Derecho de prenda en los cables submarinos.*—(*Juristische Rundschau*, año I, números 13-14.)

BEHREND.—*La ley sobre arrendamientos de predios urbanos en la práctica.*—(*Juristische Rundschau*, año I, números 15-16.)

PROST.—*¿Hay lagunas en la ley sobre arrendamiento de predios urbanos?*—(*Zeitschrift des Bundes Deutsche Justizamtmänner*, año XXXVI, núm. 7.)

STERN.—*Los arrendamientos forzados y el régimen económico de contratación libre.*—(*Hanseatische Rechtszeitschrift*, año VIII, número 14.)

ROMÁN RIAZA,

Profesor auxiliar de la Facultad de Derecho de Madrid.

### LIBROS Y FOLLETOS RECIBIDOS

La sociedad con responsabilidad limitada «*Gustav Fock*», de Leipzig (Schloßgasse, 7 y 9) nos ha remitido su catálogo de anticuario, núm. 552, que contiene en la primera parte cuatro secciones:

I. Generalidades y derecho comparado. Filosofía del Derecho y Derecho Natural. Enciclopedia...

II. Historia y fuentes del Derecho oriental, griego y romano. Manuales, monografías...

III. Historia y fuentes del Derecho germánico. Derecho privado alemán. (Alrededor de 3.100 obras, en total.)

IV. Revistas y publicaciones periódicas. (Más de 700 colecciones.)

Además ofrece las obras procedentes de los fallecidos profesores:

FERD. v. MARTITZ, Berlín.

K. v. RICHTHOFEN, Berlín.

F. NIEP, Jena.

\* \* \*

También hemos recibido el catálogo de la casa *Julius Springer*, establecida en Berlín (Linkstrasse, 23 y 24) y Viena (Schottengasse, 4), que comprende en 16 secciones: generalidades jurídicas, Derecho civil, Derecho mercantil, propiedad industrial, procedimiento civil, Derecho penal, enjuiciamiento criminal, Derecho político y administrativo, Hacienda pública, Derecho de transportes, sanidad e higiene pública, Derecho internacional, Derecho social y político, economía social, Derecho de la electricidad y economía privada.

En este catálogo encontramos ya completa la parte de Derecho civil de la enciclopedia que publican Kohlrausch-Kaskel y Spie-

thoff, de fácil adquisición para nosotros, porque el valor de los cinco volúmenes no llega a 25 marcos (con gastos de correo).

\* \* \*

*Las reformas legislativas de 1922, en relación con el Registro de la Propiedad y el Impuesto de Derechos reales.*—Cuesta.—Valladolid, 1923.

Con este título, y consecuente en su propósito de divulgar los conocimientos más indispensables para el desempeño del Registro de la Propiedad y de la Oficina liquidadora del Impuesto, ha recopilado nuestro compañero, el ilustrado y entusiasta Registrador D. Eugenio Bosque, una serie de disposiciones cuyo desconocimiento u olvido puede acarrear responsabilidades ciertas, y, en algunos casos, graves, a los encargados de ambos servicios.—Precio, 1,75 pesetas.