

# REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO

Año I

Septiembre-Octubre de 1925

Núms. 9-10

## El problema de los Foros

Ponencia del Sr. Lezón <sup>(1)</sup>

Después de demostrar que la redención forzosa de los Foros se impone como única solución de justicia social y de suprema equidad, pasa el Ponente a exponer las «Bases para la reunión de dominios y redención de rentas forales», que con algunas variantes (2) adoptó la *mayoría relativa* de la Comisión :

\* \* \*

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 tercero del artículo 1.611 del Código civil, todos los foros, subforos y demás gravámenes de naturaleza análoga que se hubiesen constituido sobre la propiedad inmueble en los antiguos reinos de Galicia, Asturias y León, bien por plazo determinado, como cierto número de voces o vidas de Reyes, bien por plazo indeterminado, antes de la promulgación del Código civil, se considerarán de derecho, como ya venían siéndolo de hecho, perpetuas o por tiempo indefinido.

BASE 2.<sup>a</sup> Se declaran redimibles a voluntad de los foreros y subforeros, y en general de los censatarios, todos los foros, subforos, foros o censos frumentarios, rentas en saco, sisas y derechos, aunque en las escrituras de constitución o imposición se hubiese pactado lo contrario.

BASE 3.<sup>a</sup> Si en las indicadas escrituras de constitución o im-

(1) Véase el núm. 8 de esta REVISTA, págs. 561 y siguientes.

(2) Serán estudiadas en el próximo número de esta REVISTA.

sición de las cargas forales a que hace referencia la base anterior se hubiese previsto el caso de la redención, se efectuará ésta atemperándose a los pactos y condiciones resultantes de tales títulos.

BASE 4.<sup>a</sup> Fuera de este caso o del en que foristas y foreros no se pusiesen de acuerdo en orden a los tipos de redención ante el Tribunal y por el procedimiento especial establecido en la respectiva base, regirán como supletorios, en defecto de aquéllos, para la capitalización de las respectivas pensiones forales, los siguientes :

a) Al respecto de 100 de capital por 5 de renta, cuando se trata de foros originarios, de procedencia particular con títulos fehacientes de constitución y gravando sobre bienes inmuebles determinados, que se hayan mantenido en estado de pro indivisión.

b) A razón de 100 de capital por 6 de renta, si los indicados bienes hubiesen sido divididos, siempre que concurren las demás circunstancias prevenidas en el anterior apartado.

c) Al tipo de 100 de capital por 6 y 1/2 de pensión, si se trata de subforos de primer grado y foros procedentes de la desamortización, así como de todas las rentas forales que carezcan de títulos escritos de constitución, novación o reconocimiento, resultantes de actos conciliatorios, deslindes, apeos y prorrates, y se vengam satisfaciendo por prescripción extraordinaria o por la posesión en el cobro sobre bienes inmuebles determinados, con aquellos gravados, durante un lapso de tiempo de treinta o más años.

d) Los foros o censos frumentarios, rentas en saco o gravámenes forales de títulos y bienes desconocidos, se capitalizarán al 7 por 100.

e) La capitalización de los subforos de ulteriores grados se efectuará al 7 1/2 por 100.

f) En los casos de duda respecto a la naturaleza jurídica de las prestaciones forales o similares, a los efectos del tipo de capitalización, se aplicará el 7 1/2 por 100.

Quedan en absoluto excluidos del cómputo de la redención el laudemio y los servicios o préstamos personales de todo género.

Los gastos extrajudiciales causados por la redención serán de cargo de aquel en beneficio del cual se efectúe ; y si fuesen varios los que la utilicen, se pagarán a prorrata de la participación por cada uno de los interesados representada.

BASE 5.<sup>a</sup> El derecho a redimir las cargas determinadas en las

anteriores bases, compete exclusivamente a los pagadores de las mismas.

Transcurrido el plazo de diez años, los perceptores de rentas forales deberán exigir de los obligados al pago el precio de redención con arreglo a los tipos establecidos en este Decreto-ley, ejercitando al efecto las acciones personales y reales inherentes a la naturaleza del derecho que ha de redimirse y de la obligación que por esta base se impone. Todos los gastos que se causen con esta redención serán de cuenta de los demandados.

Queda en suspenso durante los períodos de redención la práctica de los apeos y prorrates de foros, regulada por el título 16 de la primera parte del libro 3.º de la ley de Enjuiciamiento civil.

BASE 6.ª Mientras no se efectúe la redención, subsistirán en toda su integridad los derechos de hacer efectivas las pensiones o rentas forales, a la vez que los de tanteo y de retracto con el carácter de reciprocidad.

Sólo será exigible el laudemio, aunque nunca en el cómputo de la redención, cuando expresamente se haya pactado en las escrituras de constitución, pero reducido al 2 por 100 del capital que se hubiese fijado en estas mismas escrituras, o, en su defecto, del que resulte de la capitalización de las pensiones con arreglo a este Decreto-ley, sin tener en este caso en cuenta las construcciones o edificaciones y mejoras introducidas en la finca por el dueño del dominio útil.

BASE 7.ª Se reconoce a los partícipes en los derechos expresados la libertad de convenir la forma y condiciones de consolidación y redención, siempre que quede unido el dominio de las fincas aforadas. La consolidación y redención se hará constar en documento auténtico, expresando las circunstancias necesarias para las nuevas inscripciones y las de cancelación de las cargas forales que resulten de los libros del moderno Registro de la Propiedad.

Se tendrán, a este efecto, como documentos auténticos, los públicos declarados por la ley, y además los privados, siempre que en éstos conste, por acta notarial o por certificación del Registrador, el conocimiento de los interesados, y que uno u otro funcionario han presenciado la firma del documento, que se archivará en el Registro respectivo.

BASE 8.ª La redención podrá solicitarla así el usufructuario

como el nudo propietario de las fincas gravadas, con derecho preferente el primero; pero, para llevarla a efecto, será necesaria la intervención de ambos titulares de derechos reales. Si el usufructuario sufragase los gastos de la redención, quédale reservado el derecho de reintegrarse, al extinguirse el usufructo, del capital de aquélla en dinero; cuya indemnización, si dejara de ser satisfecha por el nudo propietario, traduciríase en el derecho de retención estatuido en el artículo 502 del Código civil, a favor del usufructuario o sus herederos.

BASE 9.<sup>a</sup> En el caso de que todo el capital de la redención fuese pagado por el nudo propietario, estará éste asistido del derecho a exigir del usufructuario, durante el tiempo de usufructo, el interés legal del precio o importe de la redención.

BASE 10. Si los perceptores de las rentas forales objeto de la redención fuesen menores de edad, sujetos a la patria potestad, no se requerirá, al efecto, la previa autorización judicial.

Será, en cambio, necesaria a los efectos expresados, la autorización del Consejo de familia para los sometidos a tutela.

BASE 11. La redención habrá de efectuarse en un pago único y por forales enteros; pero, si fraccionada la pensión foral, viniese satisfaciéndose por los utilitarios o pagadores en porciones separadas e independientes, alcanzando ese estado posesorio a los últimos cinco años, cada una de tales segregaciones podrá servir de base a una redención parcial por parte de los respectivos foreros.

BASE 12. En el caso de que no existiese unanimidad en los diferentes pagadores de un foro para solicitar la redención, si requeridos extrajudicialmente o por acto conciliatorio los no conformes dejasen de efectuarla; podrán interesar aquélla, y será obligatoria para el titular del dominio directo, los foreros que satisfagan la mitad o más de las respectivas rentas forales.

Ello, no obstante, al dueño directo quédale reservado el derecho de optar por la redención total que de los redimentos a que el anterior párrafo se refiere puede exigir o admitir únicamente la parcial, continuando la subsistencia del foro y el derecho a la percepción de la parte de renta no redimida. Si otorgare preferencia a la redención total, y los foreros redimentos no se pusieran de acuerdo sobre quién de ellos puede abonar la parte de capital correspon-

diente a las prorratas de los que no rediman, recaerá tal obligación en el cabezalero, si fuere uno de los redimientes, o en el que de ellos resulte mayor pagador, que por esto quedará subrogado en los derechos inherentes al foro, así reducido, prosiguiendo en el cobro de la parte de renta no redimida.

BASE 13. Los redimientes que hubiesen pagado la parte proporcional que en la redención total incumbía a los copartícipes del dominio útil no avenidos, quedarán subrogados en los derechos inherentes al titular del dominio directo en la proporción correspondiente, debiendo satisfacer los que no se prestaron a redimir, a quien o quienes procedieron a la redención indicada, sus respectivas cuotas, y afectando la carga de cabezalero al mayor pagador.

BASE 14. Cualquiera de los copartícipes que se hubiese opuesto en un principio a la redención de los gravámenes forales podrá solicitar, en todo tiempo, la de su correspondiente porción al mismo tipo y bajo igual régimen de la primitiva, ya se haya verificado aquélla totalmente, ya, si en virtud del derecho de opción el perceptor de la renta atribuido, haya optado éste por la redención parcial en cuanto a la mitad o más de la mitad.

BASE 15. Podrá llevarse a efecto también la redención total por cualquiera de los foreros o pagadores, a condición de redimir por sus respectivas cuotas parciales a cada uno de los copartícipes del dominio útil, con la obligación de facilitar a éstos la liberación parcial al mismo tipo y bajo idéntico régimen por que fuese otorgada la indicada redención total.

BASE 16. No obstante lo determinado en las anteriores bases, cuando un solo foro o subforo afecte a varias fincas separadas e independientes, tendrá también derecho el forero a redimir, separadamente de los demás, la parte de pensión que satisface en los casos siguientes:

1.º Si con anterioridad a la vigencia de esta base existieren un apeo y prorrato constatados en documento público o privado, a que hubieren prestado conformidad todos los interesados, a no ser que alguna de las fincas constitutivas del foro se hubiese gravado con posterioridad, y que este gravamen resulte inscrito o mencionado en los libros del Registro moderno de la propiedad.

2.º Si a expensas del redimente y por medio de documento inscribible en el Registro de la Propiedad, se hace constar la descripción en forma de las fincas gravadas por el foro y el prorrateo extrajudicial entre las mismas de la renta foral que se pague, la conformidad de los demás interesados, y que el valor de las fincas que restan sin redimir exceda en un 25 por 100 del capital y pensión que no fuera redimida.

Cuando el perceptor de la pensión foral no prestase su consentimiento a este modo de redención, podrá ser demandado por el procedimiento establecido en estas bases.

De aceptarlo aquél, percibirá el 4 por 100 como aumento del capital de la expresada redención por vía de compensación.

BASE 17. Las pensiones o rentas que consistan en una porción alícuota de los frutos, como la mitad, el tercio, quinto, etc., ya respondan a una ordenada producción anual, ya sean eventuales, y, en general, todas las restantes prestaciones en que no haya términos hábiles para valorarlas en otra forma, se someterán, en defecto de pacto, a tasación pericial, y ésta, a su vez, al procedimiento conciliatorio ante el Tribunal especial de que en la respectiva base se hará referencia, y, en su caso, a la resolución del Juez de primera instancia dentro de los trámites del juicio verbal que al efecto se establece.

BASE 18. Las rentas forales pagaderas en frutos, vino u otra cualquier especie de las que se miden o pesan, se reducirán a dinero, tomando por base el precio fijo aceptado por los interesados en el pago durante los últimos cinco años y, en su defecto, el fijado como equivalente en los acuerdos o convenios colectivos entre foristas y foreros a que hayan concurrido las partes interesadas en la redención.

En todo caso, se adoptará por base de la unificación de los pesos y medidas de las pensiones forales de que se trata, el kilo o el litro, en evitación de toda desigualdad o desproporción que pudiese lesionar el derecho de alguno de los tales interesados.

Las prestaciones consistentes en corderos, pescados, gallinas u otras especies similares no sujetas a peso o medida, se evaluarán conforme a la equivalencia prefijada en las escrituras de constitución o en el modo y por el precio como viniesen usualmente pagándose. En su defecto, se tomarán también por base los pre-

cios resultantes de los acuerdos o convenios colectivos entre los titulares de los dominios directo y útil allí donde éstos existen, si a los mismos hubiesen concurrido foristas y foreros interesados en la redención o les hubieren después prestado su conformidad o aquiescencia.

En las localidades donde no se hubieren celebrado convenios colectivos y cuando tampoco existan contratos individuales entre perceptores y pagadores de rentas forales, se adoptará como base para la reducción a dinero de los frutos o especies de referencia, el precio medio de la unidad de medida o peso que aquéllas hubiesen tenido en el término municipal donde el pago se verifique, determinándose el indicado promedio a base de las valoraciones oficiales practicadas por los Ayuntamientos correspondientes en el quinquenio anterior a 1914 y en el posterior a la Gran Guerra, comprendido entre 1919 y el corriente año, prescindiendo de la anualidad en que el precio de la respectiva especie fuese más alto, previa audiencia y conformidad de los foreros, por no haber éstos intervenido en los datos suministrados por los perceptores de rentas para la formación de la estadística foral mandada llevar a efecto por Real decreto de 10 de Marzo de 1924 y posteriores disposiciones complementarias o aclaratorias, de que son consecuencia los estados formalizados por las respectivas secciones agromónicas.

En caso de disconformidad o divergencia de los interesados sobre los extremos de referencia, se resolverá la cuestión por el juzgado de primera instancia, con sujeción al procedimiento especial que en estas bases se establece, pudiendo reclamar directamente de las respectivas Alcaldías, para mejor proveer, las fes de valores de las especies de que se trata, si los interesados desajen de presentarlas en la comparecencia que al efecto se celebre.

Así en estos casos, como en los de que se trate de especies no comprendidas en la mencionada fe de valores de la correspondiente Alcaldía, o fuesen impugnados los respectivos datos por las partes, podrá acudir al dictamen de peritos elegidos en la forma ordinaria.

BASE 19. A los efectos de la redención de que se trata, se crea un organismo o Tribunal especial, presidido por el Juez de primera instancia e integrado por cuatro vocales, de los cuales

dos serán el Registrador de la Propiedad y el Notario de la cabeza de partido, y los restantes, uno y su suplente, habrán de ser nombrados por las Cámaras agrícolas para cada uno de los distritos de las respectivas provincias, y los otros dos por los Sindicatos agrícolas o Asociaciones agrarias, legalmente constituidos o que al efecto se constituyan, para conocer de las cuestiones relacionadas con la redención de las cargas forales o gravámenes análogos, salvo las que se refieren al derecho de propiedad o a la existencia o inexistencia de los foros, así como a la circunstancia de estar o no gravadas con éstos las respectivas fincas, cuyo conocimiento queda exclusivamente reservado al Juzgado de primera instancia, para su resolución dentro del orden de procedimientos preconstituido para el juicio civil verbal, excepción hecha de la inadmisibilidad de ulterior recurso.

Contra la sentencia recaída en este juicio procederá el de apelación, que se sustanciará por los trámites establecidos en la sección 3.ª, título VI, libro 2.º de la ley de Enjuiciamiento civil.

Los acuerdos del Tribunal especial de redención de foros a que hubiesen prestado su conformidad los interesados, tendrán el valor y alcance de lo convenido en acto conciliatorio, y serán ejecutables como sentencias, cualquiera que sea su cuantía, como si de transacción judicial se tratase, debiendo contener aquéllos y la certificación que de los mismos se expida, la naturaleza y condiciones de la respectiva pensión foral, la descripción de las fincas redimidas con las circunstancias prevenidas por los artículos 9, 61 y 70 en su caso de Ley y Reglamento hipotecarios, respectivamente, determinándose el total importe de la indicada pensión y la parte, en su caso prorrateada, a cada uno de los inmuebles liberados. Se harán constar, a la vez, el título o títulos de adquisición de las fincas gravadas y las del perceptor, justificativos de su derecho al cobro de las rentas forales, y, finalmente, la declaración de quedar redimidos los bienes del respectivo gravamen, cuya cancelación se ordenará en los términos estatuidos en la legislación hipotecaria.

BASE 20. El poseedor de las fincas gravadas que solicite la redención, presentará al Juzgado una solicitud describiendo aquéllas con las circunstancias al efecto prevenidas en la legislación hipotecaria determinando el total importe de la pensión foral que



debe ser objeto de redención, la parte correspondiente de los respectivos bienes inmuebles y la porción alícuota que viene satisfaciendo cada uno de los pagadores, con expresión del título o títulos en cuya virtud hubiese adquirido el forero los predios afectos al gravamen foral, y expresará el nombre, apellidos y domicilio del titular del dominio directo o de la persona que percibe la pensión.

Acompañará a tal escrito los documentos que justifiquen su pretensión, debiendo ser citados el titular o titulares del dominio directo por conducto del Juez municipal respectivo, para que comparezcan en unión de los utilitarios dentro de los ocho días siguientes al de la citación, a fin de proceder a la conciliación entre las partes interesadas.

BASE 21. Serán parte en este procedimiento, además de los titulares de los dominios directo y útil, todos los que según los documentos presentados tengan algún derecho real sobre las fincas gravadas o a percibir la correspondiente pensión, los cuales serán también citados para la comparecencia, previo señalamiento de día y hora.

Unos y otros al comparecer deberán presentar todos los documentos que acrediten su derecho, si se encuentran a su disposición, señalando en otro caso el archivo en que se conservan, con la solicitud de que se unan al expediente por medio de mandamiento compulsorio.

BASE 22. Si las fincas comprendidas en una redención se hallasen inscritas en los libros del Registro moderno a favor de los titulares del dominio útil con mención del directo, se hará constar por nota al margen del último asiento de inscripción del dominio o posesión de cada una de aquéllas, la cancelación del respectivo gravamen, por redención del mismo, conforme a lo prevenido en el Reglamento hipotecario para la cancelación de los demás gravámenes.

En el caso de que las fincas de referencia estuviesen inscritas en cuanto al dominio directo a nombre de los foristas, con mención del útil, se procederá a la cancelación de tales inscripciones, a virtud de los respectivos asientos extensos y concisos, pudiendo los utilitarios inscribir los bienes inmuebles liberados.

BASE 23. Si las fincas careciesen de inscripción en el Regis-

tro moderno, podrán ser inscritas a base de la presentación del documento auténtico aportado por el redimente al expediente de redención, siempre que sea anterior a la fecha de este Decreto-ley o que se acompañe al título de fecha posterior uno fehaciente de fecha anterior y los sucesivos hasta el que haya de inscribirse.

Se reputarán documentos fehacientes, a los efectos de la Ley de 3 de Agosto de 1922, además de los comprendidos en el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria, los privados en los que concurran con anterioridad a este Decreto, algunos de los requisitos prevenidos en el artículo 1.227 del Código civil, en los términos a que se contraen los párrafos 2.º, 3.º y 4.º del artículo 87 del Reglamento de la Ley Hipotecaria.

BASE 24. Cuando los poseedores redimientes careciesen de título escrito del dominio útil o fuese aquél defectuoso, podrán promover previamente o al mismo tiempo de solicitar la redención, la información posesoria de los bienes inmuebles gravados con la pensión foral, con sujeción a las prescripciones contenidas en los artículos 392 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Además de los Jueces de primera instancia y municipales, en sus respectivos casos, a quienes está atribuída la competencia para conocer de los expedientes de información posesoria de referencia, según las disposiciones citadas, puede justificarse la posesión mediante acta notarial autorizada en la localidad donde se hallen sitas las fincas de que se trate, debiendo necesariamente concurrir en este caso en los testigos que hayan de prestar declaración, para que sus testimonios puedan surtir la debida eficacia, la circunstancia de ser propietarios de los predios colindantes de las fincas que sean objeto del expediente posesorio.

Salvo tal circunstancia, así como la no intervención del Ministerio fiscal en tal caso y la competencia que para la constatación del hecho de la posesión a nombre propio por parte de los interesados se reconoce a la citada clase de funcionarios, juntamente con los judiciales que actualmente la tienen, en todo lo demás concerniente a la formalidad administrativa de la contribución territorial a título de dueños por los respectivos poseedores, o en su defecto a la toma de razón de los Apéndices de los amillaramientos, y a los restantes extremos, continuarán aplicándose las disposiciones vigentes sobre la materia.

BASE 25. En los casos de que se trata, si apareciesen inscritas las fincas constitutivas del foro a favor de persona distinta del interesado, se procederá a la nueva inscripción, si aquélla o sus herederos o representantes legítimos, con poder especial, prestasen su consentimiento en forma auténtica, para la cancelación del derecho inscrito en el Registro de la Propiedad.

BASE 26. En los asientos de inscripción de los títulos dominicales o de las informaciones posesorias de fincas redimidas de las cargas forales con arreglo a las prescripciones de este Decreto-ley, se hará constar expresa y especialmente no estar aquéllas afectas a los indicados gravámenes, por haber sido objeto de redención y cancelación en el Registro.

BASE 27. Al objeto de auxiliar la redención de las cargas forales, no permitiendo la situación económico-financiera del Tesoro público, un anticipo reintegrable a los foreros, a virtud de la emisión de títulos especiales de la Deuda pública amortizables, garantizados con la hipoteca de las mismas fincas redimidas, y que fuera medida de incontrastable y decisiva eficacia, el Gobierno dictará medidas legislativas encaminadas a considerar como operaciones de crédito agrícola de orden preferente, de las encomendadas al Instituto Nacional de Crédito de este nombre, las relativas a facilitar el capital necesario para tal redención, por lo menos de un 75 por 100 de la capitalización de las respectivas pensiones, por modo análogo a los préstamos otorgados con la garantía de las cosechas de trigo a la agricultura castellana, por Real decreto de 6 de los corrientes, disponiendo a la vez, que por los Pósitos donde se hallen establecidos o se establezcan con una subvención anual del Estado, se proceda al otorgamiento de préstamos, ya hipotecarios, ya personales, más bien los segundos, por menos vejatorios, a favor de los directamente interesados en la redención con arreglo a las disposiciones vigentes.

BASE 28. Para suplir las deficiencias de la acción tutelar del Instituto Nacional de Crédito Agrícola y de los Pósitos, al objeto de cooperar por modo eficaz a la obra de la redención de las cargas forales, prestarán a ésta el indispensable concurso económico-financiero las Corporaciones locales a ello obligadas por el apartado 16 del artículo 150 del Estatuto Municipal, en cuanto atribuye a la competencia de los Ayuntamientos la materia concerniente al

crédito agrícola, subordinado a la Ley General de Pósitos, y que están en la obligación de otorgar a los redimientes con la garantía personal de los Sindicatos o Asociaciones agrarias, aparte los referidos Pósitos, por mediación del Banco de Crédito local, recientemente creado.

BASE 29. Sin perjuicio de la adopción de las anteriores medidas legislativas, y con el fin de facilitar y acuciar las redenciones de que se trata, se organizará un Banco Regional de Crédito Agrícola, si preciso fuere, por procedimientos y en forma análogos al de Crédito local, con la finalidad de suministrar el capital necesario para aquellas operaciones, ya con la garantía personal de los Sindicatos o Asociaciones agrícolas, ya con la relativa a la prenda agrícola de los deudores, sin desplazamiento de aquélla de poder de los mismos, en cuanto ha de recaer sobre los frutos pendientes de recolección y sobre el ganado, poniendo al efecto en práctica las disposiciones legales existentes sobre el Registro del crédito agrícola, que no llegaron a implantarse en las realidades sociales.

BASE 30. Allí donde no existan Sociedades agrarias legalmente constituidas se ordenará y estimulará por las autoridades locales la creación de Asociaciones municipales o parroquiales de foreros, con responsabilidad solidaria de los mismos, a los efectos en estas bases expresados, y a los de recabar asimismo del Banco de España, a virtud de la tutelar intervención del Estado, el otorgamiento de préstamos personales, a largo plazo amortizables, que necesarios sean y se destinen exclusivamente a las susodichas redenciones de cargas forales.

BASE 31. Quedan exentos de los impuestos del timbre y de derechos reales los documentos de redenciones totales o parciales de foros, subforos y demás gravámenes de análoga naturaleza comprendidos en esta disposición.

Igualmente alcanza la exención a las informaciones posesorias o expedientes de dominio que se refieran a las fincas afectas a foros, así como a las hipotecas que sobre los bienes inmuebles gravados con cargas forales o sobre otros exentos de tales gravámenes se otorguen, a favor de los Institutos de Crédito territorial, Sindicatos agrícolas, Pósitos, Cajas de ahorros y Montes de Piedad, con el fin de cooperar a la redención de aquéllas.

BASE 32. Los honorarios establecidos en los respectivos aran-

celes de Notarios y Registradores de la Propiedad que devenguen, los primeros por las escrituras de redención de gravámenes forales o hipotecas a favor de los mencionados Institutos de Crédito que otorguen préstamos con destino a la referida redención, y los segundos por las distintas operaciones de cancelación e inscripción, respectivamente, quedarán reducidos a la tercera parte de los prefijados en tales aranceles por los indicados conceptos.

BASE 33. La misma reducción será extensiva a las certificaciones que los últimos funcionarios expidan con referencia a los asientos extendidos en los libros del Registro a su cargo, en orden a las inscripciones de foros que hayan de servir de base a la redención de éstos, así como a la inscripción de las fincas redimidas.

BASE 34. Todos los expedientes que a instancia de los respectivos interesados se tramiten, con sujeción a este Decreto-ley, para la redención de foros y sus incidencias, se extenderán en papel de oficio, quedando reducidos los honorarios devengados por los Secretarios judiciales que autoricen aquéllos a la indicada tercera parte de los establecidos en sus aranceles.

BASE 35. Las costas causadas en los juicios sobre reconocimiento de dominio directo o reclamación de pensiones forales, cuyas respectivas sentencias se hallen pendientes de ejecución, se reducirán también a la tercera parte, en cuanto a los honorarios de los funcionarios y peritos que en aquéllos hubiesen intervenido, condonándose el total importe del timbre empleado en las actuaciones de referencia, si los foreros abonasen voluntariamente la cantidad a cuyo pago hubiesen sido condenados y soliciten a la vez la redención.

BASE 36. Queda en suspenso la ejecución de las sentencias recaídas en los respectivos juicios sobre reclamación de rentas forales, en cuanto a los foreros que, dentro del plazo de cuatro meses, a contar desde la fecha en que comience a regir este Decreto-ley, soliciten la redención con arreglo a las normas en tal disposición contenidas y paguen, a la vez, el importe de tales rentas atrasadas, distribuido por iguales partes, en tres anualidades consecutivas, previa rebaja de la tercera parte en beneficio de los deudores que justifiquen hallarse en estado de pobreza, dentro del orden de procedimientos establecido para la obtención de la defensa gratuita ante los Tribunales de justicia.

Tampoco podrán ser demandados al pago los foreros deudores de pensiones forales vencidas y no satisfechas, si dentro del mismo término establecido en el párrafo anterior interesan la redención de aquéllas y garantizan, bien con la fianza personal de los Sindicatos o Sociedades agrarias, bien con las cosechas respectivas en forma análoga a la determinada en el Real decreto de 6 de Julio del corriente año respecto a los préstamos otorgados a los agricultores castellanos, el abono parcial del importe de tales pensiones en los tres indicados plazos iguales, si excediesen de tal el número de anualidades.

BASE 37. Los bienes que hubiesen sido objeto de remate en pública subasta en trámites de ejecución de las sentencias dictadas en los juicios sobre reclamación de rentas forales serán revertibles a los anteriores dueños del dominio útil, aunque fuesen transmitidos a tercero por los rematantes, salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, previa devolución del precio en que fueron adjudicados a los no directamente interesados como perceptores, o del pago de las respectivas pensiones forales, si los adjudicatarios fuesen los titulares del directo dominio, así como el resarcimiento del importe de los gastos determinados en el artículo 1.518 del Código civil, efectuada que sea la redención de tales cargas, con arreglo a las disposiciones de este Decreto-ley y siempre que los interesados ejercitasen la acción especial de retracto que se les reconoce, durante el plazo de tres meses, a contar desde la fecha en que comenzó a regir aquél.

### BASES ADICIONALES

1.ª En consideración a no haber estado representados en la Comisión de los foros los foreros de las provincias de Coruña, Lugo, Orense, Asturias y León, y acusando las rentas forales diversos matices accidentales en cuanto al modo de percepción de aquéllas, en las varias localidades de la región gallega, por lo que concierne a las diferencias de pesos y medidas, se abre un período informativo por escrito de tres meses, para que, tanto perceptores como pagadores de aquellas pensiones, los primeros por el órgano de las respectivas Cámaras agrícolas y Asociaciones de foristas, y los segundos por conducto de las Federaciones o Sociedades agrarias,

puedan formular las observaciones y deducir las reclamaciones que estimen oportunas a las precedentes bases.

2.<sup>a</sup> El Decreto-ley que se promulgue desenvolviendo estas bases, sean o no modificadas, no empezará a entrar en vigor hasta los cuatro meses de su promulgación.

3.<sup>a</sup> La Comisión de los foros quedará constituida y en funciones con todos los elementos que en la actualidad la integran, en tanto no se traduzca en el correspondiente articulado el contenido de las precedentes bases, elevadas que sean a definitivas, después del período de información que en la primera de estas adicionales se establece para la promulgación del respectivo Decreto-ley.

4.<sup>a</sup> El nuevo anteproyecto de decreto complementario del ahora presentado sobre redención de foros, cuyas disposiciones han de regir respecto de los que queden subsistentes, por no haberse solicitado aquélla, se formulará con sujeción a la naturaleza y modalidades jurídicas de los respectivos derechos de foristas y foreros, para su incorporación orgánica al Código civil, a tenor, entre otras, de las siguientes fundamentales bases, al objeto de dar una solución integral y orgánica al problema planteado :

a) Los foros, subforos, foros frumentarios o rentas en saco, sisas, derechos y demás gravámenes de naturaleza análoga, que no hubiesen sido objeto de redención, continuarán rigiéndose por las reglas de su constitución con las modificaciones establecidas por las disposiciones siguientes.

b) Todos los foros y subforos en sus distintas denominaciones de Galicia, Asturias y León, constituidos con anterioridad a 1 de Mayo de 1889 con carácter temporal, ya por plazo determinado, ya por uno indeterminado, como cierto número de voces o vidas de Reyes, se considerarán de derecho, como ya venían siéndolo de hecho, de duración indefinida, cual si hubiesen sido otorgados con cláusula de perpetuidad.

c) Los foros, subforos y demás gravámenes de análoga naturaleza jurídica, como foros o censos frumentarios, rentas en saco, sisas, derechos y cédulas de planturía que queden subsistentes, se declaran redimibles, aun cuando en la escritura de constitución se hubiese pactado lo contrario, pudiendo proceder a la redención los foreros o pagadores de las respectivas rentas forales, con arreglo a los pactos o estipulaciones que con los perceptores o titulares

del dominio directo celebren, y en defecto de aquéllos, con sujeción a las normas establecidas en el presente Decreto-ley.

d) Sobre los bienes aforados con anterioridad a la precitada fecha de 1 de Mayo de 1889, no podrá constituirse en lo futuro subforo alguno.

e) Los foros y subforos se atemperarán a lo pactado en los respectivos títulos de su constitución y a lo estatuido en el Código civil para los censos en general, salvo en cuanto a éste, las disposiciones relativas al tipo de redención, a la vez que al laudemio y al comiso por falta de pago de las pensiones, no siendo en ningún caso exigibles los dos últimos, aun cuando se hubiesen pactado. Los derechos de tanteo y retracto serán recíprocos.

f) En los subforos, cualquiera que fuese el número de los otorgados, no podrá reclamarse en las enajenaciones a título oneroso, pero nunca en las redenciones, más que un 2 por 100 del capital fijado en la escritura de constitución, y, en su defecto, del que resulte de la capitalización de las rentas forales, sin tener en este caso en cuenta el valor de las construcciones, edificaciones o mejoras de toda especie incorporadas a la finca por el titular del dominio útil.

g) Los foros frumentarios o rentas en saco, por consecuencia de convenios establecidos en particiones de herencias, por modo análogo a lo dispuesto en el artículo 1.607 del Código civil, quedarán sujetos a las reglas preconstituídas en el mismo Cuerpo legal para los censos en general y para los reservativos en particular, y en cuanto a los constituídos en forma similar a la predeterminada en el artículo 1.606 del propio Código, regiránse por las prescripciones concernientes a los censos en general y a los consignativos en especial.

h) La inscripción de los gravámenes forales de distinta especie continuará practicándose en el modo y forma preestablecidos en los artículos 39, 40, 8.º y 9.º de la Ley Hipotecaria y sus concordantes de reglamentos, observándose como disposiciones complementarias, en los casos y detalles no previstos o dudosos, las contenidas en los Reales decretos de 21 de Junio de 1871, 8 de Noviembre de 1875 y Real orden aclaratoria de 9 de Octubre de 1893.

Otras bases se formulan en esta Ponencia que su autor se abstiene de publicar por ahora, orientadas a prohibir la división



de los dominios directo y útil de las fincas afectas a foros que, por no haberse solicitado su redención, quedan subsistentes, siquiera sometidos al régimen legal transitorio propuesto en las respectivas bases, sumándose a la indivisibilidad, los caracteres de inalienabilidad, inembargabilidad, y aun imprescriptibilidad de los correspondientes bienes inmuebles, dentro de determinados límites en orden a su extensión y a las necesarias restricciones en el libre uso de la propiedad, impuestas por razón del alto interés social con la trascendental finalidad ético-jurídica y económica social de crear una pequeña propiedad independiente o libre de deudas, bastante a fomentar el patrimonio familiar con las características de referencia, a semejanza de las ya citadas instituciones del Homestead norteamericano, del Anerbherecht austriaco y de los Bienes de familia de Francia, para salvar el tipo ético-económico de la familia, como elemento de estabilidad y de conservación del orden social.

Ligeros atisbos se observan de tan saludables orientaciones hacia la inaplazable reconstitución económica del agro gallego, en el Apéndice del Derecho foral consuetudinario de Galicia, y algunos existen en el Proyecto de Ley de concentración parcelaria del malogrado Sr. González Besada; pero unos y otros necesitados están de concienzudo y ulterior examen, que será llevado a efecto, si por el Gobierno se acomete en una visión sintética o de conjunto con ocasión de este anteproyecto de bases de Decreto-ley de redención de foros, la solución total y orgánica al problema de la tierra en Galicia, del cual es la que a los foros y subforos atañe, su más importante fase; en términos de ser, los segundos muy principalmente, causa y efecto a la vez de la radicalmente viciosa organización del derecho inmobiliario en tierra gallega con esa larga cadena de los tales subforos como superfetación ilógica, abusiva e ilegítima de los foros, y con el minifundio o parcelas no vitales de que los italianos hablan harto deficientes de suyo para salir el proletariado rural triunfante en la penosa lucha por la existencia, en cuanto no alcanzan a satisfacer las más apremiantes e ineludibles necesidades del mísero vivir del sufrido y morigerado pueblo gallego.

Todo por Galicia y para Galicia, para la llamada pequeña Patria, por la cual, al decir de Tarde, estamos unidos en consustancialidades éticas en dichosa comunión de afectos y aspiraciones a la Patria grande.

# Prohibiciones de disponer

Los desenvolvimientos de la publicidad hipotecaria chocan contra la técnica especial de las prohibiciones de disponer o enajenar, y de aquí la necesidad de perfilar su concepto y analizar los supuestos de su existencia, para determinar después sus efectos en el derecho de cosas, sobre todo en el hipotecario.

La materia se presenta preñada de dificultades, muy discutida en la técnica alemana, apenas desflorada en la española, y en ambos sistemas hipotecarios de una importancia extraordinaria.

En el último decenio, la Dirección general de los Registros ha tratado de orientar la técnica hipotecaria, y sus intentos han suscitado críticas tan acerbas como las formuladas por nuestros colaboradores el Sr. Lezón, en *Revista de Derecho Privado* (1), y el Sr. Ríos y Mosquera en estas mismas columnas (2).

## I

### DELIMITACIÓN DE LAS LIMITACIONES

A primera vista, las prohibiciones de disponer parecen restricciones impuestas por mandato jurídico, en orden al ejercicio de

(1) Véase el artículo publicado en el número 140, correspondiente al 15 del pasado Mayo, con el título *Pactos prohibidos en el préstamo hipotecario. ¿Lo está el de arrendamiento?*

(2) Véanse las páginas 241 y siguientes en el número 4 de REVISTA CRÍTICA.

un derecho subjetivo, que limitan las facultades de su titular, sin atribución de otro derecho subjetivo a persona determinada.

Su contenido negativo puede corresponder, como molde o cuño, a un derecho real de tipo clásico, por lo que muchas veces suelen presentarse en la doctrina unas y otros bajo la forma de limitaciones, especialmente al hablar del dominio.

Nuestro Sánchez-Román, que da uno de los cuadros más completos de estas últimas, las distingue por razón (1):

- |   |  |
|---|--|
| I. — Del dominio eminente del Estado.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Imperio general de las leyes.</li> <li>(b) Más especial y concreto de los reglamentos y ordenanzas.</li> <li>(c) Servicios fiscales.</li> <li>(d) Expropiación forzosa y otras formas de utilidad pública.</li> <li>(e) Servidumbres legales.</li> <li>(f) Explotación del subsuelo.</li> </ul> |
| II — De la voluntad del transmitente.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Por contrato.</li> <li>(b) Por última voluntad.</li> </ul>  |
| III — De la propia voluntad del dueño. (Creación de los derechos reales limitativos del dominio)..... | <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Servidumbres { Reales.<br/>                          Personales.</li> <li>(b) Censos</li> <li>(c) Hipoteca.</li> <li>(d) Prenda.</li> <li>(e) Superficie.</li> <li>(f) Retracto.</li> <li>(g) Inscripción arrendaticia.</li> </ul>  |
| IV. — De un conflicto de derechos particulares.....   | <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Los nacidos de la posesión civil.</li> </ul>  |

Viniendo a la tercera de las causas, que para nosotros es en este momento de las más interesantes, dice el renombrado civilista (2): «*Por razón de la voluntad del transmitente.*—Ninguna limitación más legítima, de las impuestas al dominio de un nuevo dueño o adquirente, que aquellas que proceden de la voluntad del transmitente, que en uso de su pleno poder sobre las cosas de su dominio, le derivó o transmitió a favor de otra persona, imponiendo a esta nueva adquisición, y al derecho por ella creado de parte del adquirente, ciertas restricciones, con tal que no estén prohibidas por la ley. Así, por ejemplo, se permitirá al transmitente del dominio que separe, otorgándolos a personas distintas,

(1) Estudios de Derecho civil. III.—Dos. Res., pág. 85.

(2) Estudios de Derecho civil. III.—Dos. Res., pág. 106.

el poder de libre disposición y el de libre aprovechamiento (1), que imponga al nuevo dueño el pago de ciertos créditos, o la conservación de algún objeto, o la distribución especial de la finca, por más o menos tiempo; pero no será permitida ninguna limitación prohibida por las leyes (2), o contraria a la esencia de los derechos de dominio».

Toda esta doctrina no resulta, sin embargo, tan clara como parece, y antes al contrario, no ha llegado a cristalizar en una sistematización correcta.

A principios del pasado siglo, Gesterding (3) resumía la doctrina romanista en la forma siguiente: «La facultad de disponer, que normalmente corresponde al propietario, puede no pertenecerle algunas veces: 1. Puede suceder que la ley prohíba al propietario enajenar la cosa, y, en este supuesto, no hay duda de que la enajenación llevada a cabo es ineficaz.—2. Tampoco cabe duda de que cuando el testador prohíbe en su testamento la enajenación, la realizada contra lo dispuesto no produce la transmisión de la propiedad, y aquel a cuyo favor se ha establecido la ventaja puede reivindicar la cosa.—3. Finalmente, puede acaecer que el propietario se haya privado voluntariamente, por contrato, de la facultad de enajenar. Si rompe el contrato, enajenando la cosa, puede el otro contratante a cuyo favor se ha establecido ejercitar una acción contra él por lo que le interesara que la enajenación no se hiciera (*id. quod interest, alienationem factam non esse*); pero la transferencia era válida y no podía ser impugnada.

Al analizar y combatir la doctrina reinante sobre la justa causa en la *traditio*, volvieron los juristas sobre este tema, y Strempelel (4), por ejemplo, hace notar que se dan más casos en que se anula únicamente la obligación contraria a la prohibición, que no de nulidad simultánea de obligación y contrato real (sea éste un mero pago o sea un acto independiente de la obligación).

(1) Los llamados dominio útil y directo, nuda propiedad y usufructo, en el caso de esta servidumbre, de enfiteusis, etc. (Nota del Sr. Sánchez-Román.)

(2) La de vincular la propiedad, por ejemplo

(3) Ausfurl. Darst. der Lehre vom Eigenthum. Greifswald-Mauritius. 1817, pág. 27

(4) Ueber die justa causa. Wismar-Hinstorff. 1856

Holmann, en su célebre monografía (1), separa netamente la tradición nula por ir contra una prohibición, de aquella cuya nulidad proviene: 1, de incapacidad de las partes o falta de derecho; 2, de no estar la cosa en el comercio; 3, de vicio en el consentimiento, y 4, de miedo o dolo. Tan múltiple—añade—es el significado de la frase «esta enajenación está prohibida» que apenas se puede ser jurídicamente determinado. Se trata de algo que puede ser predicado: 1, del sujeto transferente; 2, de la cosa enajenada; 3, del derecho que corresponda en ella al transferente; o, finalmente, 4, de la causa de la enajenación.

En las últimas ediciones de las Pandectas de Windscheid aparece la materia sintetizada, aunque con grandes lagunas: «La prohibición de enajenar puede fundarse en la ley, en disposición judicial o en la voluntad privada. Una prohibición legal anula la enajenación realizada en contradicción con ella. Con la desaparición posterior de la prohibición (de sus presupuestos de hecho) no se vuelve válida la enajenación; pero el propietario, en tal caso, no puede ejercitar la acción de nulidad; aquí tienen entrada los mismos principios que se dan en el supuesto de que el no propietario enajenante llegue a ser propietario... Una prohibición de enajenación judicial provoca igualmente la nulidad de la enajenación. La cosa varía cuando las prohibiciones se fundan en la voluntad privada. Una prohibición de enajenar establecida en acto de última voluntad carece de valor jurídico. Bien es verdad que si fué establecida para que la cosa de que se trata vaya a dar a una tercera persona, se provoca la nulidad de la enajenación; pero no por razón del veto testamentario, pues sin él hubiera surgido igualmente, sino por el derecho del tercero o por ser la prohibición de enajenar una prohibición legal (2). La prohibición contractual origina, en el caso de que, no obstante, se enajene, un derecho de crédito dirigido a la restitución de cuanto se ha dado con la carga de no enajenar, o al resarcimiento de daños; pero no anula la enajenación.»

Manteniéndose en el plano del sentido común jurídico, como

(1) Die Lehre vom titulus. Viesse-Manz. 1873.

(2) En nota cita la opinión de Fitting, que admite la nulidad siempre que no falte algún interés demostrable (Párrafo 172. a)

siempre, la ciencia francesa se ha atrevido tan sólo a distinguir la inalienabilidad que grava a la cosa misma, con afección real, de la simple prohibición de enajenar (1), y aún nos advierte bondadosamente Planiol, para que no nos extraviemos, que la prohibición de la ley alcanza al propietario y nada más que a él, porque no es la cosa la que tiene, en cierta manera, la potencia virtual y pasiva de sufrir la enajenación. Por lo demás, este autor indica que los bienes inalienables adquieren este carácter, ya por virtud de la ley, ya por la voluntad de los particulares, y las cláusulas de inalienabilidad por ellos establecidas están autorizadas por un texto positivo de la ley (régimen dotal, substituciones permutadas) o por la jurisprudencia de los Tribunales.

Éstos no han podido encontrar las orientaciones que en la cuestión deben servir de guía, a pesar de que los problemas se han planteado en las donaciones y sucesiones con la vigencia del Código de Napoleón. Laurent, Huc y Planiol (2) han protestado, en nombre de los principios de Derecho civil, contra la práctica de las limitaciones de enajenar, que desfiguran el derecho de propiedad rehusándole uno de sus atributos esenciales: el *jus abutendi*. Bartin y Bretonneau han tratado de justificar las causas de inalienabilidad, y Chiron, después de indicar que las sentencias de los Tribunales se fundan, según las necesidades de la causa, unas veces en cierta incapacidad particular del adquirente; otras, en el compromiso de no enajenar, y otras, en una restricción impuesta a sus derechos de propiedad sobre la cosa objeto de la donación, reconoce que, sobre todo en los últimos tiempos, la jurisprudencia ha vacilado y se ha contradicho. De todos modos, los ejes del sistema son dos: 1. La cláusula de inalienabilidad es válida cuando sea temporal y esté justificada por un interés serio y legítimo.—2. La sanción de esta cláusula consiste ordinariamente en la nulidad de los actos que le son contrarios, y excepcionalmente en la resolución de los derechos del beneficiario, cuando esté claro que el donante o el testador ha considerado la prohibición de enajenar como una ver-

(1) Capitant: Introduction au droit civil, pág. 291, nota 2.<sup>a</sup>, citada por Plandol.—Tr. el. de D. C., I, pág. 724, nota 1.<sup>a</sup>

(2) Véanse las citas correspondientes en el estudio de Chiron «La jurisprudence sur les clauses d'inaliénabilité». Revue trim. de Droit civil, 1906, páginas 339 y siguientes.

dadera carga cuya inejecución debe acarrear la revocación de la liberalidad.

En la actualidad, los procesalistas, civilistas e hipotecarios alemanes se esfuerzan en deslindar el concepto y ponen a contribución la doctrina de los actos prohibidos, de la facultad de disponer y de la transmisibilidad de los derechos para centrar las prohibiciones de enajenar sobre una alteración interna del Derecho (Landsberg), en una limitación del titular para utilizarlo (Herold), en una denegación de la facultad dispositiva (Raape) y hasta en la falta de capacidad (opinión semivulgar).

Cada vez más enriquecida la materia y más fecundas las investigaciones, se ha visto la prohibición funcionando en todas las relaciones jurídicas, y se ha llegado a una edad de oro de las limitaciones de disponer.

Se hace, por lo tanto, indispensable someter a una severa crítica y a un riguroso tamizado los conceptos afines o análogos para sentar los principios directores en tan sutil materia (1).

## II

### CONCEPTOS AFINES

Separaremos, en su virtud, para despejar el camino :

a) Los actos defectuosos e imperfectos por incapacidad del disponente, declaración viciada, inobservancia de la forma, falta de algún requisito complementario (entrega, inscripción ..). Por usual que sea decir que está prohibido al menor de edad el otorgamiento de testamento ológrafo, no incluiremos tal caso entre los tipos examinados bajo la rúbrica de prohibiciones de disponer.

b) Las enajenaciones realizadas en virtud de un derecho que no lleva consigo la facultad de disponer ; v. gr. : el comodatario no puede vender la cosa dada en comodato, no porque le esté prohibido, sino porque carece de poder jurídico.

c) Todos los supuestos de colisión de derechos que hayan de

(1) Como lo hace Raape en la monografía «Das gesetzliche Veräußerungsverbot». Berlín, 1908. Guttentag.

resolverse dejando sin efecto la enajenación o cancelación del derecho gravado, cuando se haya llevado a efecto con daño y sin consentimiento del titular del gravamen. Al usufructuario, en este sentido, no le está prohibido renunciar el usufructo hipotecado, pero la renuncia queda sin efecto en cuanto perjudique al acreedor hipotecario (1).

d) Actos de disposición sobre derechos revocables, temporales o condicionados, que traspasen el límite impuesto por la configuración respectiva. El usufructuario no puede establecer derechos reales perpetuos sobre la finca. Sería incorrecto decir que le está prohibida la constitución de los mismos.

e) Transferencia de derechos intransmisibles. Los derechos de uso y habitación no se pueden traspasar a un tercero. Tampoco en este caso debe hablarse de prohibiciones impuestas al usuario por la ley.

f) Igualmente, dentro de la fraseología que intentamos afinar, sería impropio decir que está prohibido enajenar las cosas religiosas, sagradas, santas, públicas. y, en general, las que no puedan ser objeto de comercio, bien por fines morales (novelas y dibujos pornográficos), preventivos (venenos) o fiscales (tabaco, artículos monopolizados). Aunque Planiol se escandalice, atribuiremos a las mismas cosas esta incapacidad objetiva para precisar las ideas.

Frente a estos tipos afines, haremos notar que la limitación se refiere a cosas y derechos enajenables, a figuras jurídicas que normalmente llevan en su entraña facultades dispositivas, pero que, por una singularidad circunstancial, chocan contra una restricción legalmente impuesta.

La prohibición se funda sobre un deber, éste presupone libertad en el agente. El hecho imposible no se impide, sólo se prohíbe lo que puede realizarse. Ahora bien, la ley, en presencia de actos humanos que intentan cubrirse con la cualificación de jurídicos, a pesar de la prohibición establecida, puede negar eficacia jurídica a lo actuado, penar directamente el hecho o hacerlo supuesto de un nuevo ordenamiento. Así, el art. 55 de nuestro Código Civil prohíbe celebrar matrimonio al mayor de edad que no haya solicitado el consejo de la persona a quien corresponda otorgarlo, y el artícu-

(1) Véase el art. 107, núm. 2, de la ley Hipotecaria



lo 50 declara válido el matrimonio sometiénolo a un régimen económico especial, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código penal.

Los matices de la nueva situación creada por el quebrantamiento del precepto prohibitivo, son variadísimos: unas veces se admite la posibilidad de que ciertas personas anulen el acto jurídico, otras se permite la confirmación, etc. El decidir las consecuencias de la infracción será problema de exégesis, investigación de la *ratio legis* aplicación de las reglas de hermenéutica.

Ni aun en los casos en que haya en el Código penal una sanción para el delito o falta, puede lógicamente inducirse, sin otro dato, que el acto sea nulo. Ya se ha aludido al matrimonio, y sería fácil multiplicar los ejemplos. Ningún juez declararía en la mayoría de los casos nulo el contrato celebrado entre una comadrona y el marido de la parturienta fundándose en que aquella no tenía título y había incurrido en el delito penado por el art. 343 del Código penal. Más delicado es el supuesto de una subasta alejando a los postores por medio de promesas o dádivas, y la jurisprudencia alemana, no ha tenido inconveniente en sostener la validez de la adjudicación hecha como consecuencia del acto.

Claro está, en algunas ocasiones, que la ley quiere evitar el acto, pero retrocede ante la idea de anular sus consecuencias, y así, la reglamentación del descanso dominical nunca ha buscado la sanción adecuada de las infracciones en la anulación de los contratos (venta, arrendamiento, etc.) celebrados, ni las disposiciones gubernativas que castigan la mendicidad, por muy fuertes que sean las multas establecidas, han llegado a decretar la nulidad de los actos lucrativos (limosnas, etc.) realizados en su contravención.

Las prohibiciones de disponer, término en que incluimos las de enajenar, se clasifican en legales, judiciales o administrativas y voluntarias, según tengan su origen directo en la ley, en una providencia judicial o de la administración, o en la voluntad privada (1).

No es fácil en algunos casos concretos la calificación, porque la ley impone sus dictados a través de una declaración de voluntad (por ejemplo en el matrimonio) o por boca del poder judicial (pro-

(1) Véanse otras clasificaciones menos importantes para nuestro objeto en el citado artículo del Sr. Ríos y Mosquera.

cesamiento) y sienta los supuestos abstractos de la prohibición de enajenar discutida.

### III

#### PROHIBICIONES LEGALES PROPIAMENTE DICHAS

En el desenvolvimiento del Derecho romano las leyes y plebiscitos podían o no contener una sanción para asegurar su propia efectividad. Según la *sancio*, la *lex* se calificaba, respectivamente, de *perfecta* o *minus quam perfecta*, si la transgresión provocaba un acto nulo o si era prevenida con una pena sin anular el acto. Por otra parte, no faltaron en tiempo de la República leyes que carecían de sanción, llamadas *leges imperfectæ* que se limitaban a dar la pauta de un acto, cuyos efectos quedaban garantidos si se ajustaba a sus preceptos, dejando al magistrado la decisión relativa a su validez, caso de no ajustarse el acto a lo prescrito.

En el Código de Justiniano encontramos, sin embargo, una disposición de carácter general (1) que se niega a admitir pactos, convenciones y contratos celebrados contraviniendo una prohibición legal, de suerte que si fueren realizados habrían de tenerse no sólo por nulos, sino por inexistentes, aunque el legislador no hubiera especialmente impuesto esta sanción.

Nuestras Partidas reproducen el precepto con menos energía: «Otrosi decimos, que todo pleito que es fecho contra nuestra ley, o contra las buenas costumbres, que non debe ser guardado» (2).

Con mayor amplitud el art. 4.º del Código civil estatuye: Son nulos los actos ejecutados contra lo dispuesto en la ley, salvo los casos en que la misma ley ordene su validez; y el art. 1.255 permite a los contratantes establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público.

(1) L. 5-C. Tit. 14-10. Nullum enim pactum, nullam conventionem, nullum contractum inter eos videri volumus subsecutum, qui contrahunt lege contrahere prohibente. Ut ea quoe lege fieri prohibentur, si fuerint facta, non solum inutilia, sed pro infecti etiam habeantur, licet legislator fieri prohibuerit tantum, nec specialiter dixerit inutile esse debere quod factum est.

(2) L. XXIII. Tit. II de la part 5.<sup>a</sup>

Estos preceptos son tan generales que apenas nos sirven para deslindar nuestro problema. Por de pronto, la diversa vigencia de la ley, según sea de lo que llama nuestro Costa derecho necesario o voluntario, la forma gramatical y hasta la misma sistematización de las normas confunden al investigador. Para continuar nuestro razonamiento, recogeremos la antigua distinción de las leyes en imperativas, permisivas y prohibitivas circunscribiendo a estas últimas la materia o, mejor dicho, limitándonos a los preceptos que restringen o deniegan, en casos extraordinarios, la facultad de disponer atribuida por la técnica normal del derecho subjetivo en cuestión al titular (1). Se admite, por ejemplo, que una persona tiene capacidad completa y puede hacer donaciones, que presta su consentimiento de un modo espontáneo serio y libre, que se han observado las formas del caso, y sin embargo la donación es nula por chocar contra el precepto del art. 1.335 del Código civil.

Esta clase de prohibiciones, si de la ley o de su interpretación no se deduce otra consecuencia, destruyen el acto *erga omnes* (como si se tratase de una incapacidad propiamente dicha) sin necesidad de declaración judicial, de modo que cualquiera puede invocar la nulidad, y el registrador ha de tenerla en cuenta *de oficio*, quedando autorizado el que haya sufrido por ello un perjuicio para repetir lo pagado si ha habido enriquecimiento torticero, y anulada la cláusula penal con que se garantiza el cumplimiento de lo prohibido.

Por regla general, la prohibición de disponer legal es de orden público, se halla establecida en beneficio general y se presume conocida de todos, sin que la ignorancia excuse de observar lo mandado. En su consecuencia, no se inscribe en el Registro: si está inscrita no añade nada a la realidad jurídica y la modificación del texto legal queda ineficaz. El pacto hecho por los comuneros, e inscrito por error, de permanecer en la indivisión más de diez años, no engendra a favor de los mismos o de sus causahabientes un derecho real o un gravamen recíproco. Dernburg, Kretschmar y Raape sostienen que la inscripción no es inútil, por-

(1) El art. 119 del Cód. de Comercio, o el 146 de la Ley Hipotecaria, podrán o no cumplirse, pero en ningún supuesto se aplicará a los interesados y a los actos la técnica de las prohibiciones.

que si bien los contratantes sufren las consecuencias de la prohibición aunque no esté inscrita, los terceros adquirentes pueden ampararse en el principio de publicidad para desvirtuarlas, cuando no aparezcan del Registro. Bien es cierto que el ejemplo en que se apoyan (matrimonio de una mujer que en el Registro aparece como soltera) (1) se aproxima a las restricciones que luego estudiaremos.

Discútese si existen prohibiciones de enajenar legales dirigidas a proteger exclusivamente a una persona y que tan sólo produzcan una nulidad relativa regulada para favorecer a los terceros adquirentes de buena fe, pero, sin ánimo de entrar en las complejidades del problema, basta hacer notar que las leyes retiran en la mayoría de estos supuestos a la voluntad humana su potencia engendradora, es decir, anulan el poder y no establecen un deber.

En nuestro Código no se ajusta la fraseología a una técnica rigurosa: casos hay (art. 45) en que el verbo prohibir se refiere a una obligación y no a la existencia misma del acto, que se considera posible y válido; en otros (art. 174) el acto parece más bien nulo que ilícito, y en algunos (art. 750 y siguientes) las incapacidades son denominadas prohibiciones.

Lo mismo podemos decir del *Codex juris Canonici* (2), cuya vigencia en nuestra patria es objeto de graves dudas, y cuya repercusión en el derecho civil, por lo que atañe a las prohibiciones de disponer, no cabe dentro de nuestras investigaciones, aunque tenga íntima relación con ellas.

(1) En el Derecho alemán el matrimonio hace surgir una restricción de la facultad de disponer de la esposa, eficaz *ergo omnes* (como nuestra falta de capacidad)

(2) Así el canon 1035, «Pueden contraer matrimonio todos aquellos a quienes el Derecho no lo prohiba», se refiere a los impedimentos, impedientes y dirimientes.

## IV

## PROHIBICIONES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS

Mucho mayor interés presentan las prohibiciones de disponer o enajenar judiciales o administrativas, dictadas por los Tribunales o autoridades competentes, en atención a circunstancias especiales y con relación a un sujeto jurídico determinado.

Estas prohibiciones se obtienen en autos o expedientes instados por parte interesada, y también de oficio para asegurar un procedimiento, tienen por principal finalidad favorecer a una o varias personas, se extinguen por caducidad de los respectivos derechos o defensas personales, y provocan la nulidad del acto realizado en su contradicción, relativamente a las personas protegidas, que en su virtud pueden consentirlo o confirmarlo.

El punto capital para el sistema hipotecario, que separa esta materia de la incapacidad propiamente dicha, es el valor de la buena fe y del conocimiento, sea por el mismo Registro, sea por otros medios, de la prohibición. La persona que compra una finca a un menor de edad que se finge mayor, no puede alegar en apoyo de su validez ni el silencio del Registro ni su propio conocimiento, ni los datos hipotecarios o extrahipotecarios en que ha confiado para otorgar el contrato. ¿Se hallará en iguales condiciones el que contrate con una persona declarada en quiebra?

En el número 4.º del art. 2.º de la vigente ley hipotecaria, cuya redacción apenas se diferencia de la primitiva, se declaran títulos inscribibles las *ejecutorias* en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia o la presunción de muerte de personas ausentes; se imponga la pena de interdicción o cualquier otra por la que se modifique la capacidad civil de las personas, en cuanto a la libre disposición de sus bienes; y en el artículo 42, número 5.º, se concede anotación preventiva al que propusiere demanda con objeto de obtener algunas de las *providencias* expresadas en el número 4.º del art. 2.º

Por otra parte, los primeros números del art. 42, especialmente el final del número 4.º, permiten la anotación preventiva de

verdaderas prohibiciones de enajenar, y el art. 105 del Reglamento Hipotecario preceptúa que también procederá cuando se declare a algún deudor en concurso o quiebra.

Aplicando, por lo tanto, con todo rigor el primer párrafo del artículo 23, tanto las incapacidades como las prohibiciones, no pueden perjudicar a tercero cuando no se hallen inscritas o anotadas.

La Comisión redactora, siguiendo las huellas de algunas legislaciones hipotecarias (1) se orientó en un equivocado sentido: «Si la ley no atendiera, dice la Exposición de Motivos, a que la capacidad de la persona constara en el Registro, su obra sería incompleta y no produciría frecuentemente el objeto apetecido.

No es el Registro de la propiedad el órgano de la publicidad del estado civil, ni por la distribución de las oficinas, ni por razón de la materia, ni por los principios fundamentales, ni por la reglamentación de las inscripciones, ni por la forma de las mismas, y aunque en un período en que el Registro del estado civil no se hallaba organizado ni tampoco existía gran precisión en materia de incapacidades, pudieron pasar inadvertidas diferencias tan esenciales como las que separan la capacidad de la facultad dispositiva, no tardó en aparecer la deficiencia del sistema.

Ningún autor discute en serio si las circunstancias de sexo, edad, enfermedad, matrimonio, familia, religión, pena, vecindad civil, ciudadanía, ausencia y fallecimiento han de recibir, para los efectos de la contratación sobre inmuebles, su eficacia jurídica de la inscripción, y su determinación legítima, de los datos de asiento.

La simple necesidad de practicar cientos de inscripciones para obtener un resultado positivo, el aborto hipotecario del «Libro de incapacitados» mandado abrir por una orden de la Dirección general de los Registros de 12 de agosto de 1863 (2) y la imposibilidad de acoplar sus pronunciamientos a los cánones del sis-

(1) Probablemente influyó en el ánimo de los redactores el Cap. II del título III del Proyecto de ley redactado para el Cantón de Ginebra por Girod, Rossi y Bellot y presentado en 1827 al Consejo de Estado; capítulo que se intitulaba «Publicidad que se ha de dar por la inscripción a las incapacidades que quitan o limitan el ejercicio del derecho de propiedad»

(2) Véanse los artículos 245 y siguientes del Reglamento hipotecario

tema, serían razones para impugnar todo lo estatuido, si la práctica no hubiera seguido el buen camino, resolviendo los problemas con criterios más jurídicos.

Frente al art. 33 de la ley hipotecaria, según el cual la inscripción no convalida los actos o contratos (1) que sean nulos con arreglo a las leyes, se estrellarán las consecuencias que se quieran deducir de la confusión indicada.

«Si a la inscripción se concediese tal fuerza que no pudiera ser cancelada por lo nulo del título, el árbitro de la propiedad sería el registrador: todos los títulos para adquirir se reducirían a uno: el asiento en el Registro. ¿Quién entonces podría vivir seguro de su derecho? Un contrato de menores, sin autorización... cuantas garantías ha acumulado la experiencia de cien generaciones, quedarían vanas e inútiles» (2).

Hasta la ley de abril de 1909, siempre se había considerado que, entre los otorgantes del acto o contrato inscrito, el art. 33 de la ley contenía el dogma del valor condicional o resolutorio de la inscripción en el sentido más profundo, que es el de la nulidad o falsedad del título (3).

No cabe duda, por lo tanto, que los actos de un incapacitado podrán resolverse por el repetido art. 33. La doctrina de la capacidad, de sus restricciones, limitaciones y eclipses (enfermedad aguda, alcoholismo, epilepsia, hipnotismo...) es demasiado compleja para que esperemos ver en el Registro una imagen exacta.

Ante todo, se impone la separación de los dos conceptos afines: capacidad y facultad dispositiva, el primero de los cuales hace referencia a potencias espirituales y el segundo a poderes patrimoniales. La facultad de disponer corresponde normalmente al titular del derecho, como parte de un contenido, pero pueden darse variaciones en dos sentidos: de un lado, cabe una facultad dispositiva sobre derecho ajeno, de otro, puede estar restringida la correspondiente al titular. A este último grupo pertenece, la restricción impuesta al quebrado y, en grado menor, es decir, con efectos más limitados, las prohibiciones de enajenar anotadas y las judiciales.

(1) La ley de 1861 decía *inscritos*.

(2) Galindo y Escosura: Comentario al art. 33, párrafo 1.º

(3) Díaz Moreno. «Legislación Hipotecaria». Madrid, Marzo 1912, II, 160.

Las faltas de capacidad y las limitaciones de disponer se distinguen tanto en sus presupuestos como en sus efectos: las primeras descansan en el derecho de la personalidad y tienden a proteger al incapacitado; las segundas se imponen en interés general, o de un grupo o de una persona determinada. El amparo que necesita el incapaz, pesa más en el ordenamiento jurídico que los intereses del tráfico y la protección de la buena fe, por lo cual los acreedores que con ella hubieran procedido, no pueden invocarla, aunque el Registro sea incompleto. En cambio, la mayoría de las veces, puede ser subsanado el poder dispositivo deficiente, por la falta de mala fe en el tercer adquirente. De aquí la inutilidad de inscribir las unas y la conveniencia de inscribir las otras, sobre todo cuando nacen de circunstancias de escasa publicidad.

Para suplir la falta de capacidad acude la ley al mecanismo de la representación; la deficiencia en el poder dispositivo no se completa por este medio, aunque, en ocasiones, asume las facultades de disponer un administrador legal del patrimonio.

Acaso sean frutos de una oscura intuición de estos problemas, tanto la razón alegada por La Serna para negar la inscripción de las providencias de discernimiento del cargo de tutores de huérfanos, que llevan impresa en su fisonomía la incapacidad para contratar, como la doctrina consignada en la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de Mayo de 1898, que reconoce la validez de una cesión de crédito hecha por un pródigo, si el fallo declarándole tal no se inscribió en ningún Registro, y además vivía de su trabajo y debía atribuírsele capacidad para contratar sobre otros negocios.

Como las limitaciones judiciales de disponer o enajenar hipotecarias se hallan íntimamente unidas con la teoría de las anotaciones preventivas, dejamos por ahora el examen de sus efectos y vamos a limitarnos a hacer algunas indicaciones sobre la litigiosidad de fincas o derechos, que pondrán en evidencia las relaciones del principio de publicidad con la materia.

En la ley primera del título XII, libro primero, del Fuero Real se ordena que «ninguna cosa que sea metida en contienda de juicio, no pueda ser vendida, ni enajenada ni traspuesta del lugar donde es a otro, fasta que sea librada por juicio o por aveniencia»; y la ley tercera del mismo título decreta que «quien la cosa



que es metida en contienda de juicio, recibiere en ninguna manera sabiendo que era en contienda, sea tenido de responder, e de facer derecho aquel que la demanda, así como era tenido aquel de quien la recibió». Con mayor precisión, y ajustándose a los precedentes romanos y canónicos la ley 13, título VII, de la Partida V, manda «que todo ome que fuese emplazado, si enajenase la cosa, sobre que fué fecho el emplazamiento, quel quisieran demandar, diziendo e razonando los demandadores, que non auia derecho en ella, e que era suya de ellos; que tal enajenamiento non vala, e que sea tornada aquella cosa, en poder de aquel que la enajenó...» Y añade, después de citar las penas en que se incurre, que el «cambio o el donadio» en igual caso no valga.

Aunque las penas a que hemos aludido habían caído en desuso al redactarse la ley Hipotecaria (1), la doctrina seguía vigente, y se prohibió la hipoteca de cosas litigiosas, «porque mientras está en tela de juicio el dominio de una finca, no puede considerarse a ninguno de los contendientes con derecho, ni para enajenarla ni para hipotecarla». El número 10 del artículo 107 de la ley de 1869 permite la hipoteca de «los bienes litigiosos si la demanda origen del pleito se ha anotado preventivamente o si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenía conocimiento del litigio, pero en cualquiera de los dos casos, la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito sin que pueda perjudicar los derechos de los interesados en el mismo, fuera del hipotecante».

Explicando este precepto, los comentaristas Galindo y Escosura aseguran que si el hipotecante tiene inscrito el dominio de los bienes litigiosos y los que le demandan estos bienes no han anotado la demanda en el Registro, ni en la escritura de constitución de hipoteca consta que los bienes están en litigio, el deudor puede hipotecarlos libremente, y esta hipoteca surtirá efecto, aún cuando se fallara a favor de los demandantes declarándose que el dominio de los bienes hipotecados les pertenecía (2).

Difícil sería sostener este criterio absolutorio cuando se demostrara que el acreedor hipotecario conocía el pleito, sobre todo si no podía tomarse la anotación preventiva del número primero del

(1) Véase la nota (b) a esta ley en «Los Códigos españoles», tomo III (segundo de las Partidas). Madrid. *La Publicidad*, 1848.

(2) Op. cit., vol. III, pág. 190

artículo 42, por carecer el demandante del *documento bastante al prudente arbitrio del juzgador*, que exige el artículo siguiente. Bien claramente establece la rescindibilidad el número cuarto del artículo 1.291 del Código civil, si los contratos referentes a cosas litigiosas hubieran sido celebrados por el demandado sin conocimiento y aprobación de las partes litigantes o de la Autoridad judicial competente; y el segundo párrafo del artículo 1.295 sólo exceptúa a las terceras personas que no hubieran procedido de mala fe.

Dado el valor que para el Tribunal Supremo encierra la mala fe, o sea el conocimiento de la inexactitud o deficiencia de la inscripción, se llega en nuestro sistema hipotecario a la misma conclusión que en el germánico: la prohibición de enajenar bienes litigiosos produce efectos contra terceros adquirentes que no hayan pactado de buena fe, aunque nada constare en el Registro.

Precisamente, la discusión de los efectos hipotecarios de la *litis pendentia* divide en la actualidad a los autores alemanes, pues mientras unos afirman que basta la demostración de que se ha interpuesto demanda sobre una finca o derecho para tomar anotación preventiva de la litigiosidad, exigen otros una providencia judicial. En nuestra técnica, quien hubiera comprado una finca, pagado el precio y estado en posesión de la misma durante mucho tiempo, ¿cómo podría oponerse a la confabulación del titular, según el Registro y de un tercer comprador, si la ley no le permite tomar anotación preventiva de su demanda, por haber perdido el documento privado en que apoya sus derechos?

## V

### PROHIBICIONES VOLUNTARIAS

Las dudas que la materia presenta se hacen más densas para nosotros al estudiar las limitaciones convenidas o impuestas por la voluntad privada.

En el derecho romano, según la opinión más aceptada, podían establecerse prohibiciones de disponer aún en los contratos, pero sin efectos reales, es decir, como obligaciones cuyo incumplimiento daba lugar, en su caso al resarcimiento de los daños y perjuicios.

Se admitía en este sentido como válido cualquier pacto que a la tradición se uniere (1).

Un fragmento de Pomponio (2) declara que nadie puede pactar con resultados prácticos, que no se consagrará su fondo a un fin religioso, ni enterrará en él ni lo enajenará sin permiso del vecino.

Cuando el donante prohibía la enajenación y el donatario enajenaba la cosa, podía aquél, según unos, anular el acto y reclamar lo enajenado al tercer poseedor; pero la solución más correcta, según un pasaje del Código justiniano, concedía al favorecido por la prohibición tan sólo una acción personal, declarando válida la enajenación (3).

La historia de las prohibiciones testamentarias de enajenar va íntimamente unida a la de las sustituciones fideicomisarias, y desde el primer siglo de nuestra era hasta las últimas conmociones políticas pasaron ambas por las mismas vicisitudes.

Un rescripto de los Emperadores Severo y Antonino (L. 114, página 14-D. tit. único del L. XXX) declaraba sin ningún valor las prohibiciones de enajenar testamentarias, si no hubieran sido establecidas en atención a ninguna persona (hijos, descendientes, libertos, herederos...) La ley 44, tit. 5.º de la 5.ª Partida reproduce la misma norma, ordenando que si el testador dijese que no se vendiese un castillo, torre o casa «non mostrando razón guisada por qué, o non señalando persona alguna o cosa cierta por que lo fazia» valdría la enajenación prohibida. Con igual criterio la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de Febrero de 1884 confirma un fallo de la Audiencia de Barcelona que levantaba en cierto modo una prohibición que no se había inscrito como condición, ni fideicomiso, ni con expresión de causa. Y la Sentencia del mismo Tribunal de 12 de Enero de 1907 afirma que, cuando es desconocida la finalidad de la prohibición de enajenar impues-

(1) *In traditionibus rerum quodcumque pactum sit, id valere manifestissimum est.* L. 48 D. de pactis, 2, 14.

(2) *Nemo paciscendo efficere potest, ne sibi locum suum dedicare liceat, aut ne sibi in suo sepelire mortuum liceat, aut ne vicino invito predium alienet.* L. 61-D. de pactis, 2, 14

(3) *Ea lege in vos collata donatio: Ut neutri alienandae suae portionis facultas ulla competeret, id efficit, ne alteruter vestrum dominium prorsus alienet: vel ut donatori vel ejus heredi conditio, si non fuerit conditio servata, quocatur.* (L. 3. C de condi ob causam datorum. 4, 6.)

ta por un testador a su heredero o legatario, procede la aplicación estricta de tales preceptos en Cataluña.

El fragmento (D) de la Constitución única inserta en el título 18, libro VI del Código, alude a la posibilidad de dejar legados o fideicomisos a personas inciertas, y sobre todo la Constitución 7.<sup>a</sup>, tít. 51, libro IV del mismo Cuerpo legal que distingue las limitaciones legales de las testamentarias y contractuales, prohíbe en absoluto la enajenación, manumisión, constitución de usufructo, hipoteca, servidumbres o enfiteusis, a no ser en los casos en que la autoridad de las Constituciones, la voluntad del testador o el tenor de los pactos hubiesen permitido se realizaran. En fin, el capítulo XI de la Novela 115 (C. 119 del texto griego) prevé el caso de que se deje por testamento una cosa inmueble «a su familia o a otra cualquiera persona a título de legado y especialmente se dijese que en ningún tiempo sea enajenada esta cosa, sino que permanezca en poder de los herederos o de los sucesores de aquel a quien se dejare» para negar la aplicación de la Ley Falcidia, porque el mismo testador había prohibido su enajenación.

Sostuvo la Glosa el principio de la ineficacia de los pactos de no enajenar, y así dice Bartolo : *Pactus de non alienand, o rem propriam non valet* (1), aunque intentó concordar esta negativa con otros textos que, por ejemplo, autorizaban el pacto de investigar una fuente en predio propio. Los Códigos modernos cada vez se muestran más refractarios a limitar las facultades dispositivas, y dejan en pie solamente las obligaciones correspondientes a tales pactos. Con ello se atiende, en primer término, a evitar la amortización de la propiedad y las confabulaciones que tienen por objeto hacer inembargable un patrimonio, y en segundo lugar, se mantiene el carácter absoluto de los derechos reales, que, siendo objetivamente enajenables, pierden por la eficacia real de la prohibición esta modalidad, y engendran situaciones jurídicas ambiguas.

Nuestro Código civil permite las prohibiciones de enajenar testamentarias siempre que se hagan en favor de personas que vivan al fallecimiento del testador, y en otro caso, cuando no pasen del

(1) En la citada L. 61-D.

segundo grado (1); igual precepto sienta en materia de donaciones (2).

Entre las normas relativas a obligaciones contractuales, tan sólo encontramos en el artículo 1.807 la posibilidad de constituir, a título gratuito, una renta vitalicia *inembargable*, y este contrato, por su parecido con las donaciones, apenas pueden servir de orientación especial.

No habla la ley Hipotecaria de la inscripción de títulos prohibitivos, y antes al contrario, el número 4 del artículo 107 permite hipotecar bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos a hipotecar. Según las frases de la *Exposición de motivos*, este pacto «no debe tener *fuera civil* obligatoria, por carecer de objeto», y si bien en este momento parece referirse principalmente a la *fuera real*, falta un texto legal expreso que confiera a la prohibición estipulada efectos obligatorios.

Poca luz da sobre la improcedencia de extender este notable precepto a las demás prohibiciones, el art. 14 del Reglamento que permite la inscripción de cualquier acto o contrato que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a los derechos reales, porque más bien que las facultades del dominio, modifican las prohibiciones estudiadas el poder dispositivo del dueño. Si, por otra parte, el art. 18 del mismo texto declara que no son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre muebles, ni la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos que pueden originar una inscripción, ¿por qué hemos de llevar al Registro en especial la obligación de no consuntivar, transmitir, modificar ni extinguir o no celebrar contratos en lo futuro?

La misma configuración negativa de estas limitaciones, que no atribuyen derechos positivos a personas determinadas y que sólo por conjeturas parecen impuestas unas veces a favor del adquirente, como si se tratase de una tutela extralegal del pródigo, otras a favor del disponente, para evitar el perjuicio que puede causarle la enajenación posterior, y otras en beneficio de terceros más o menos

(1) Artículo 785, párrafo 2º, en relación con el 781.

(2) Artículo 639 y siguientes.

incierto, se aviene mal con la necesidad de que todo derecho subjetivo tenga en el Registro su titular manifiesto.

No cabe dudar de que la Dirección de Registros se ha mostrado en estos últimos tiempos refractaria a la admisión en el registro de las prohibiciones de disponer pactadas, y esto aun en los casos en que se presentaban bajo la forma de condiciones (1), limitando en lo posible el alcance de los pactos inscritos (2); pero, en cambio, ha otorgado a las testamentarias una fuerza impeditiva que casi llega al cierre de los libros, en cuanto ni siquiera con autorización judicial, se consigue vencer el obstáculo (3) que oponen a las ulteriores inscripciones.

Un poco conocedores de las incidencias de este desenvolvimiento jurídico y de las influencias doctrinales que en el asunto han jugado, permítasenos contestar a dos cuestiones planteadas por los distinguidos escritores citados que han estudiado la materia en el Derecho español.

El Sr. Lezón afirma que entre los pactos opuestos a las leyes no se comprende, en modo alguno, el de prohibición de arrendamiento inscribible, y el Sr. Ríos se pregunta cuál *será* la posición intermedia que, según la Resolución de 15 de Enero de 1918, ocupa la prohibición de enajenar convenida intervivos, que no encuentra en la Ley una explícita autorización.

Ya hemos indicado que los romanistas alemanes admitían la validez del pacto de no enajenar y su eficacia para engendrar obligaciones, no derechos reales.

En la ley hipotecaria sajona de 6 de Noviembre de 1843 existía un párrafo que ordenaba se llevasen a los libros hipotecarios las limitaciones en el libre ejercicio del derecho de propiedad, siempre que naciesen, no de las condiciones objetivas de la finca, ni de las circunstancias personales del dueño (por ejemplo, la menor edad), sino de un especial título jurídico como el retracto, las sustituciones fideicomisarias, el goce de la finca por otra persona, el compromiso de continuar el arriendo existente, o que deriven de un mandato judicial o estuvieren aseguradas con hipoteca.

(1) V. las Res. examinadas por el Sr. Ríos Mosquera, págs. 248 y siguientes de esta Revista.

(2) V. la Res. de 14 de Abril de 1921.

(3) V. la Res. de 23 de Julio de 1924.

El derecho nacional prusiano permitía al propietario auto-limitarse en su poder dispositivo o renunciar a la facultad de gravar una cosa, con plenos efectos contra el tercero que lo su-  
piere.

Por el contrario, el primer proyecto de Código civil alemán decretaba : La facultad de disponer que corresponde al dueño o titular de un derecho, no puede ser excluida o restringida con efectos contra tercero, por medio de negocio jurídico, si la ley no dispone otra cosa». Esta prescripción iba dirigida contra las limitaciones contractuales del poder dispositivo característico de un derecho real, no se refería a las obligaciones propiamente dichas.

Con mayor generalidad, el art. 137 del mismo Código alemán declara que la facultad de disponer de un derecho enajenable no puede ser excluida ni limitada por acto jurídico. La eficacia del compromiso de no disponer, añade, de un derecho de tal especie, queda a salvo.

Es decir, que separa netamente los efectos *reales* (negándolos) de los *obligatorios* (dejándolos a salvo).

Si por una de las cláusulas del contrato de hipoteca me comprometo a no arrendar la finca, y más tarde arriendo, este último contrato será válido. Es más, el acreedor ni siquiera podrá exigirme daños y perjuicios por el incumplimiento de la obligación de no arrendar, cuando yo pague la deuda a su vencimiento sin dar lugar a la lesión.

Mis distinguidos colegas convendrán conmigo en que la técnica es clara y sencilla.

Frente a tercero, el pacto nada significa ; no se admiten los derechos reales relativos, que introducían la confusión en el Registro y permitían al deudor de mala fe escamotear su patrimonio.

Notable excepción que aproxima a los dos sistemas hipotecario, alemán y español, es el art. 1.136 del Código citado, que como nuestra Exposición de Motivos declara nulo el pacto de no enajenar ni gravar el precio hipotecado.

¿Qué graves inconvenientes pueden encontrarse en esta orientación doctrinal intermedia, tan conforme a los precedentes ro-

manos y germánicos que inspiran al derecho español? (1).

En el campo de los derechos reales, el papel de la voluntad es menos importante de lo que piensan los profanos.

Ningún ordenamiento jurídico confiere efectos reales al pacto estipulado por el vendedor de una perla, que prohibiera al comprador y sucesores enajenarla a determinada persona. ¿Por qué hemos de aprovechar la indefinida potencialidad de la escritura (o de la inscripción) para entorpecer y ligar el comercio y el crédito hipotecario?

El art. 1.255 de nuestro Código no se opone a tales soluciones: la obligación contractual puede ser válida y las responsabilidades por su incumplimiento, exigibles.

Pero entre el deber y el ser hay un abismo. Yo puedo comprometerme a no escribir en otro periódico que «Revista crítica», o a no explicar en otra Academia que la de Jurisprudencia, y puedo faltar a mis compromisos, sin temor a que la fuerza pública rompa los moldes de la imprenta competidora o cierre las puertas del nuevo edificio. La obligación *vive* mientras tanto *su vida*.

Los derechos reales son, en cierto modo, moneda acuñada, cuyo peso no debe dejarse al arbitrio de los contratantes.

JERÓNIMO GONZÁLEZ.

(1) Es chocante que en las Memorias redactadas por los Registradores de la Propiedad sobre la prohibición de enajenar (V. el Resumen en las páginas 587-595 del *Anuario de la Dirección de Registros*, 1924) no se intentase solucionar los conflictos con arreglo a la sistemática del Código civil alemán.



# ¿Agoniza la Ley Hipotecaria?

Así se pretende hacer creer, no ya mediante afirmaciones concretas, sino prestando especialísima atención a su reforma, desde hace tiempo, por prestigiosos publicistas de Derecho inmobiliario. Mucho hemos reflexionado sobre tal extremo, y nuestra mano tiembla al trazar estas líneas, que quizá alcancen la distinción y aprecio de figurar al lado de otras autorizadas por muy respetables firmas, ya que sólo podemos consignar el resultado de nuestras reflexiones: otórgueseles, al menos, el valor de la imparcialidad y el de la no despreciable experiencia.

Innegable es que la Ley Hipotecaria goza vida exuberante en varias regiones de nuestra Nación. Esto ocurre precisamente en aquellas a las que se atribuye el más alto grado de cultura y riqueza. Si adoleciese la Ley Hipotecaria de esenciales defectos que la hiciesen incapaz de cumplir los fines para que se dictó, sería precisamente en esas regiones donde nuestra ley carecería de vida, porque la realidad, imponiéndose con fuerza irrefutable, habría causado su inaplicación por desuso. No es lógico, pues, buscar las causas de esa *neurosis* hipotecaria en la ley misma ni en los organismos que aplican sus preceptos.

No negamos que esa ley, como todas, como todo lo humano, sea perfectible y que con el curso de los tiempos sea precisa alguna adición o modificación exigida por las necesidades de la vida misma; pero los jurisconsultos saben cuanta parsimonia conviene en esto, pues es grande el peligro de tocar o retocar la ley. Si todos y cada uno de los preceptos hipotecarios tienen aplicación y desenvolvimiento en las más florecientes regiones de nuestra nación, ¿cómo vamos a creer en esa agonía de la ley y sus organis-

mos como fin debido a una enfermedad constitucional de aquélla o de éstos? Retocando esencialmente esa ley o cambiando el régimen de su aplicación orgánica, ¿no se corre el riesgo de que complicando su práctico funcionamiento, vaya degenerando y llegue la perturbación del actual estado jurídico, con daño irremediable para los intereses públicos y privados?

Forzoso es reconocer la vida lánguida que arrastra en otras regiones; pero al reflejar la pluma, justamente, el ambiente que en ellas se aspira, no se reclama el tratamiento que, a mi ver, está indicado por los hechos.

Carácter, cultura, costumbres, clase de terreno, producción, sistemas de cultivo, moralidad, un número, en fin, considerable de factores concurren al fenómeno de que una misma ley viva rebo-sante de salud en unos extremos del territorio nacional y clorótica languidezca con sólo el intermedio de algunos centenares de kilómetros. El hecho enseña que hay un problema más hondo, de tal trascendencia, que no se soluciona con la artificiosa factura de una ley, aun asentándola sobre demostraciones físicas de los entes por ella informados.

Cuando, como protesta contra el estado político de nuestra nación, un hombre pundonoroso asumió el Poder, llevando tras de sí una enorme fuerza de opinión, animóse nuestra alma con una consoladora esperanza, creyendo llegada la hora de la transformación nacional no sólo en el orden político; que se haría comprender a todas las comarcas españolas los medios con que cuentan para alcanzar su debido florecimiento; que se darían medios para encauzar las admirables fuentes de riqueza de que están dotadas regiones hoy casi olvidadas; que se nivelaría—aunque no en corto plazo—la situación económica de los sectores de la periferia y centro de España; que se estimularían fuerzas hoy inactivas: que desaparecería—en pocos lustros—la injusta desigualdad de que ahora se hace gala, con inconsciencia o estudiadamente; que, por ende, la ley Hipotecaria y los organismos que la representan en la práctica alcanzarían aquella plenitud de vida que gozan en otras... No se ha hecho eso, al menos hasta hoy; pero lógicos, tenaces en nuestras convicciones, seguimos creyendo que ese es el tratamiento insustituible; que cualesquiera que sean las modificaciones que se lleven a cabo en la ley Hipotecaria, armonícense o no con el

Catastro parcelario, no se alcanzará el fin apetecido, sobrevendrá el desuso en las mismas regiones a que aludimos y sólo quedará, como recuerdo, el pago más o menos exacto de los tributos relacionados con ella.

Con todo, existirá siempre la pequeña propiedad, e insistimos en la conveniencia de crear el Registro especial de esa propiedad, removiendo obstáculos para su inscripción en libros especiales, cuyos modelos hemos acompañado a una Memoria elevada hace años a la Dirección general.

Y aun así permanecerá, avalada por la experiencia, la afirmación de que un sistema de Registro basado en absoluta libertad fracasará probablemente, salvo que llegue el resurgimiento de la riqueza nacional, soñado por nosotros, y que la cuantía de los intereses creados pida una especial tutela en el orden jurídico, que cumple, como ninguna otra ley, la Hipotecaria. Si el Estado, para el reconocimiento de los derechos de ciudadanía, exige la inscripción en los diferentes Registros establecidos al efecto, *a pari*, por lo menos, para el reconocimiento de los derechos de propiedad debe exigir la inscripción en el Registro-índice de propietarios.

Y aquí hacemos punto, porque en este aspecto está ya todo dicho hace muchos años, por muchos competentes y estimados escritores y en admirables trabajos.

DOMINGO TARRIO.

Montblanch. Julio 1925.

# El derecho de familia y el derecho privado

(Teoría del Profesor Cicu.)

El derecho de familia es, generalmente, considerado como una parte del derecho privado. El cual suele dividirse en cuatro partes : derechos reales, de crédito, de familia y de sucesión. Algunos añaden una parte general que contiene los conceptos y principios comunes a todo el derecho privado.

Nosotros—dice el profesor Cicu—disentimos de esta concepción tradicional del derecho de familia. Consideramos, por el contrario, que para él no sirven los principios y conceptos propios del derecho privado, sino que debe figurar en una exposición sistemática colocada fuera del campo del derecho privado.

Para probar esta afirmación, empieza el profesor Cicu por establecer la distinción entre derecho público y privado, y para establecerla sienta el concepto de Estado y la posición que en él ocupa el individuo.

El Estado, para Cicu, es un organismo, porque tiene los caracteres esenciales de todo organismo ; es decir, la dependencia de los elementos que le constituyen de un fin y la conexión e interdependencia de los elementos entre sí.

Los elementos constitutivos del Estado son los individuos, no como entes biológicos, sino como entes espirituales, en cuanto tienen fines que alcanzar y conciencia y voluntad para alcanzarlos.

Los individuos se encuentran en el Estado orgánicamente asociados entre sí, porque los fines por los que el Estado surge y vive van más allá y superan a los fines del individuo como tal; es decir, no son los fines del individuo considerado aisladamente, sino del individuo como género; no como fines comunes a cada individuo, sino como fines superiores a los fines individuales. Como superiores que son, se presentan tales fines al individuo como necesarios, y debiendo perseguirlos se encuentra él en posición de dependencia de esos; es decir, del Estado, que los impersona; por lo tanto, en posición de interdependencia frente a los otros individuos.

Tal posición de dependencia abarca a todo el individuo. En el contraste entre las teorías extremas—dice el profesor Cicu—, una que considera al individuo completamente autónomo, negando, por tanto, al Estado la obra que lo considera absorbido enteramente por el Estado, se ha propendido, por lo general, a seguir una teoría ecléctica que considera al individuo, en parte autónomo y en parte sometido al Estado. Pero tal desdoblamiento de la personalidad se le presenta al jurista como un absurdo. Si es verdad que el derecho se produce y aplica por el Estado, el individuo que estuviera en parte fuera del Estado, estaría por tal parte fuera del derecho.

Para Cicu, el error común está en no distinguir el problema jurídico del problema político. Jurídicamente, el individuo no puede tener en el Estado más que una posición de plena dependencia; si así no fuera, la soberanía, en la que se expresa la esencia del Estado, no tendría sentido. No basta considerar la soberanía como el producto de las libres voluntades individuales, como quiere la escuela del derecho natural o contractualista, porque el individuo que se reserva una parte de su libertad frente al Estado, estaría por tal parte fuera del Estado. La verdad es, para Cicu, que el Estado no es creación artificial, arbitraria, de voluntades individuales, sino producto natural, espontáneo; su aparición se halla determinada por exigencias que, aun movidas por impulsos y necesidades egoístas, las superan y se imponen a la conciencia individual como necesarias y superiores. Estas dan vida a un conjunto orgánico, en el cual los individuos entran con todo su ser.

Según Cicu, el conflicto entre el individuo y el Estado se plantea y se resuelve dentro del Estado, no implicando él una afirmación del individuo contra o sobre el Estado, sino que se plantea en los siguientes términos :

¿Es interés del Estado considerar como fines suyos y, por lo tanto, elevar a fines superiores todos los fines individuales, o, por el contrario, es su interés dejar al individuo una mayor o menor esfera de libertad individual, en la que él sea libre de plantear y perseguir sus fines particulares? Basta poner el problema en estos términos para comprender cómo aun cuando el individuo esté colocado en tal estado de libertad, no se halla ni contra ni fuera del Estado, sino que siempre depende de él.

Ahora—dice Cicu—, la libertad que el Estado deja al individuo es libertad privada; la regulación jurídica de tal libertad es derecho privado. De lo que resulta que la distinción entre derecho público y privado deriva de la diversa posición en que al individuo coloca el Estado, posición de dependencia del fin en el derecho público, posición de libertad en el derecho privado.

Esta distinta posición, traducida al lenguaje jurídico, da lugar a una estructura diversa de la relación jurídica pública de la privada.

Toda relación jurídica tiene como elementos constitutivos suyos el interés y la voluntad; el derecho es, en la realidad, la regulación de intereses, y se actúa mediante la voluntad. Ahora, en el derecho privado, el interés, elemento de la relación, es el interés individual propio de cada individuo que entra en la relación. Este es, por tanto, relación entre entidades autónomas independientes, que persiguen cada una el propio y particular interés con libertad de juicio y de querer. Se tienen, por tanto, intereses y voluntades *distintos y contrapuestos*, y la tutela jurídica de los intereses tiene lugar mediante la tutela de las voluntades.

Por el contrario—dice Cicu—, en las relaciones de derecho público, corriendo la relación entre individuos y Estado como ente soberano, no es admisible que el interés del individuo se distinga y contraponga al interés del Estado. El interés del Estado es interés superior a los intereses individuales; no puede, por tanto, ponerse a la par con éstos. En el individuo es ese interés, no del individuo como tal individuo, sino del individuo como

parte orgánica, como miembro del Estado; es éste siempre el interés del Estado. Y, por tanto, en la relación de derecho público no entra como elemento constitutivo otro interés que el superior del Estado. Teniéndose, por tanto, interés único y voluntad convergente a su satisfacción, la voluntad, aun cuando es soberana, está aquí subordinada al interés, porque éste se coloca como exigencia necesaria, superior, que debe ser satisfecha. Y se designa tal relación como relación orgánica, precisamente porque hay coordinación de las voluntades a un fin único y subordinación de aquéllas a éste.

Si ahora examinamos las relaciones del derecho de familia en su estructura—añade Cicu—, será fácil convencerse que en él no están tutelados intereses individuales como autónomos, independientes, contrapuestos; ni se halla tutelada una libertad de querer con relación a ella, sino que la subordinación de las voluntades a un interés único que se antepone como superior a los intereses individuales, se halla más manifiesta que en el derecho público.

Tomemos como ejemplo la relación que más debería asemejarse a la relación privada, porque es relación entre dos individuos en posición de igualdad, la relación entre los cónyuges. El individuo entra en ella bajo el impulso de los sentimientos más íntimos, de los más celosamente tenidos como individuales. En el sentido vulgar de la palabra nada hay más privado que los intereses y la vida conyugal. Y sin embargo, la ley no deja en libertad a los esposos ni para constituir, ni para regular, ni para romper su relación; a pesar de lo cual, dice muy acertadamente el profesor Cicu, se sigue considerando por muchos el matrimonio como un contrato que debería ser precisamente acuerdo de voluntades para constituir, regular o romper un vínculo jurídico.

Ni para constituir, en cuanto que el matrimonio se constituye en virtud de la inscripción en el Registro civil. Ni para regularlo, en cuanto que los derechos y deberes de los cónyuges se hallan determinados por la ley, y no se concede a los esposos el sustraerse de ellos o limitarlos, poniendo pactos y condiciones al matrimonio, y esto también en la regulación de las relaciones patrimoniales, que no pueden alterarse después de la celebración (artículo 1.320 del Código civil). Ni para romper, y esto no sola-

mente por lo que se refiere a nuestra ley, que no admite el divorcio; aun admitido éste, libertad de romper el vínculo la habría únicamente cuando se admitiera el divorcio por mutuo consentimiento.

Todo lo cual demuestra que el derecho no tiene en cuenta los fines particulares que los individuos pueden proponerse al ir al matrimonio; pero señala fines al matrimonio a los que subordina la voluntad de los esposos.

Aún es más evidente la subordinación de la voluntad a un fin superior en la relación entre padres e hijos.

La relación está constituida principalmente para la guarda de los intereses de los hijos como incapaces: es evidente que los derechos que la ley concede a los padres no tienen su fundamento en un interés individual de éstos, sino en el interés único del incapaz, porque tal interés no puede ser salvaguardado por el mismo incapaz; y así, de interés individual suyo, se eleva a interés superior de la familia, y es confiado ante todo al padre, como llamado que es por la Naturaleza en primer término para tal fin. Con esto, la ley no hace más que sancionar jurídicamente una exigencia que espontáneamente se afirma en la conciencia del padre como tal; el interés del hijo es sentido por el padre como interés propio como padre y como interés que supera al interés propio como individuo. La diferente posición que en el Estado tiene el individuo, según que le consideremos como tal o como miembro del Estado, se reproduce aquí según que consideremos al padre como tal o como individuo.

Por tanto, dice Cicu, en el derecho de familia, la relación jurídica tiene las mismas características que en el derecho público: interés único superior y voluntades convergentes a su satisfacción. Es decir, es una relación orgánica. La familia, sin embargo, no se presenta como un organismo, como el Estado, dado que no se encuentra sino esporádica y embrionariamente una organización de sus miembros; pero esto depende de que las funciones a ella confiadas son temporales y algunas veces accidentales y, sobre todo, que son designadas *a priori* las personas a quienes las mismas funciones van confiadas.

Y añade Cicu, dada tal estructura en las relaciones del derecho de familia, radicalmente distinta, como se ha visto, de aquella



de las relaciones de derecho privado, incluir en el derecho privado el derecho de familia, como generalmente se hace, es ir en contra del criterio más elemental de sistematización científica. Esencialmente diferente es, en un campo y en el otro, el fin de la tutela jurídica, que en el derecho privado regula principalmente el conflicto de intereses sobre la base de la voluntad y responsabilidad de los individuos interesados, mientras que en el derecho de familia garantiza el interés superior por encima de los intereses de los individuos.

Con esto, el profesor Cicu no afirma que el derecho de familia debe incluirse en el derecho público. Si derecho público—dice—es el derecho del Estado y de los otros entes públicos, el derecho de familia no es derecho público. La familia no es ente público, no tanto porque no esté sujeta, como los entes públicos, a la vigilancia y tutela del Estado (no está aún garantizada a la familia frente al Estado una libertad y autonomía de la misma naturaleza que la privada) como porque ella no tiene a su cuidado, como los entes públicos, intereses de la generalidad.

Por todas estas razones, llega Cicu al final de su teoría sosteniendo que el derecho de familia debería asignársele un puesto propio en la distinción entre el derecho público y el privado, lo que podría hacerse sustituyendo la bipartición del derecho por una tripartición: lo que respondería a las características particulares que socialmente asume el agregado familiar frente al agregado político.

MANUEL RAVENTÓS Y NOGUER.

Agosto 1925.

## “Quousque tandem Catilina...”

Nuevamente tenemos que ocuparnos de disposiciones emanadas del Poder ejecutivo-legislativo, y no ciertamente para alabarlas, ya que por nuestro triste sino desde hace tres años no se dicta una disposición que de cerca o de lejos se refiera a la institución del Registro de la propiedad, o al Cuerpo de funcionarios encargado de su desarrollo, en su doble aspecto de registradores-liquidadores, que no envuelva, o una herida para aquélla, o un agravio para éste.

El ciclo abierto con el Real decreto de 12 de Junio de 1922, aún no se ha cerrado, y al paso que llevan las cosas será de pensar, si nos conviene seguir prestando unos servicios que en las condiciones que hoy nos rodean tan molestos y denigrantes son, o si valdrá más abandonarlos y emanciparse de la tutela que el Estado ejerce sobre nosotros, y que sólo se manifiesta en su aspecto coercitivo, sin que ni por casualidad deje vislumbrar el más remoto asomo de protección y de cariño hacia el tutelado, como si estas condiciones no fueran tan inherentes a la tutela como la correccional.

Abolida hace mucho tiempo la esclavitud en los países civilizados, los que nacimos siendo libres no podemos hacernos a la idea de convertirnos en siervos, aunque esta condición quiera disimularse con el percibo de una retribución cada día más discutida, y cada día más mermada por múltiples causas.

Cual pacientísimo cordero, el Cuerpo de registradores ha sufrido, sin la más ligera protesta, las vejatorias medidas contra él adoptadas por el ministerio de Gracia y Justicia (con muy poca de la primera y ninguna de la segunda) desde la nefasta fecha del 12 de Junio antes indicado. Y al desasosiego y malestar *mudos* que ellas le produjeran, se unió la amarga pena de ver que la Dirección

general de los Registros, ese Centro que debía ser nuestra madre, si no por cariño, al menos por egoísmo, puesto que la razón de su existencia no es otra que la de la nuestra, no sólo no se oponía con la multitud de fundamentos legales y morales que para ello existen, a la adopción de medidas contrarias a la justicia y a la equidad, sino que en ocasiones aparecía como inspiradora de ellas, y en otras, como indiferente al menos, al desprestigio inferido a un Cuerpo que tan caro le debiera ser.

Y un día fué la limitación impuesta a la duración de una enfermedad (enmendando la plana a Dios, único dispensador de la salud humana) con la privación de unos honorarios (que por no sufragarlos el Estado no puede disponer de ellos), la medida salvadora que había de curar los males de España; y otro día la sustitución en nuestras funciones de los jueces de primera instancia, con la consiguiente disminución de emolumentos para el registrador; y luego la variación en el régimen de licencias, haciéndolas casi imposible de obtener, particularmente en casos de urgentísima necesidad; y más adelante la supresión de la facultad de ausentarse para ingresar la recaudación de Derechos reales, bien es verdad que concediendo en cambio la de verificar el ingreso por Giro postal, mediante la módica retribución del medio por ciento de la cantidad girada (en la que hay que incluir los intereses de demora que ningún premio proporcionan al liquidador), y un nuevo toque a la supresión de honorarios en los diversos casos que en el uso de licencia se pueden presentar.

Y cuando parecía que ya no había por donde cogernos, se descuelga el Estatuto provincial dándonos un nuevo golpe, si bien en esta ocasión hemos de reconocer que no ha sido a todos, sino nada más a los que somos liquidadores del Impuesto de Derechos reales.

El citado Estatuto, en su artículo 238, establece un recargo del veinte por ciento sobre las cuotas liquidadas por el impuesto de Derechos reales, en multitud de actos y contratos (1).

(1) Este recargo y el del 10 por 100 sobre el timbre, han venido a resolver el problema de la inscripción de la pequeña propiedad. Ya no hay que preocuparse de él, pues ni la pequeña propiedad, ni aun la «mediana», se acercarán en lo sucesivo a nuestras oficinas. Hay que oír lo que dice el público cuando se le exigen ambos recargos; y la amenaza que todos hacen

La ley, al establecerle, dispone que éste no entrara en cómputo para honorarios, multas y demoras y la Dirección general de lo Contencioso del Estado al dar las reglas que ha creído oportunas para la cobranza del *recarguito*, remacha más el clavo diciendo que este servicio no tiene retribución alguna. Es decir: que se ha de prestar *completamente gratis*. ¿Está claro? Pues aun lo está más lo que vamos a decir.

¿En qué principio se inspira el Estado para imponer un servicio *gratis* a funcionarios que no perciben sueldo suyo? Si la tesis no es defendible ni aun tratándose de servidores a sueldo (pues el que contrata a un albañil para que le haga una casa, no le puede exigir que por la misma remuneración le haga dos) ¿cómo va a sostenerse respecto del que no lo está?

Pero es que en el presente caso aun hay cosas más gordas. La *gratuidad* que se nos impone en el desempeño del servicio, no sólo indica el prestarle sin percepción de emolumento alguno, sino que además *obliga* a sufragar todos los gastos que el mismo exige.

El sastre del Campillo cosía gratis y ponía el hilo: nosotros hemos de poner además el *pañó*, y encima darle una propina al parroquiano para que se ponga el traje que le hemos confeccionado.

Para los que lo ignoran (que por las trazas son muchos) diremos que la liquidación del impuesto de Derechos reales en las cabezas de partido judicial, las llevamos los registradores de la propiedad, en las siguientes condiciones:

Investigamos los actos y contratos que han debido presentarse a la liquidación dentro de los plazos reglamentarios, y que no lo han sido, mediante los índices notariales y las relaciones de fallecidos suministradas por el Registro civil, lo que nos obliga a infinidad de trabajos, oficios recordatorios, formación de fichas, etc.

Liquidamos los documentos que se nos presentan, previa la comprobación de valores en la mayoría de los casos y formación en muchos de ellos, de pesadísimos expedientes, procediendo des-

de prescindir del documento público para eximirse de tanta gabela, ya va teniendo efectividad. Es indudable que las Diputaciones verán aumentados sus ingresos con tales recargos, pero ¿no disminuirán los del Estado por ambos conceptos? Poco ha de vivir quien no le guste a verlo.

pués a extender los diferentes asientos en los diversos libros, cartas de pago, notas en los documentos, etc.

Recaudamos el importe de las liquidaciones, con extensión de nuevos asientos en distintos libros, y por último, mediante la oportuna formación de cuentas en una serie de estados e impresos que no tienen fin, ingresamos a fin de mes en la capital de la provincia la recaudación obrenida.

Por todos estos servicios percibimos: una peseta por cada liquidación, y el dos por ciento de las cuotas (en su acepción extricta) liquidadas para el Tesoro, y una participación en las multas, variable según los casos.

A cambio de esto tenemos que sufragar cuantos gastos el servicio origina, tanto de material como de personal, y los que la colocación de fondos en la capital de la provincia requiere.

Si tomamos como tipo una oficina que ingrese cien mil pesetas al año sólo por cuotas, con una práctica de mil quinientas liquidaciones, tendremos los siguientes ingresos y gastos con cargo a este servicio, sin hacer cómputo alguno por lo que a multas se refiere, por ser este un ingreso muy eventual, ya que hay años que no se recaudan ni cien pesetas por tal concepto en gran número de oficinas.

### INGRESOS

Mil quinientas liquidaciones, a peseta.....	1.500
Dos por ciento de cien mil pesetas.....	2.000
Total.....	<u>3.500</u>

### GASTOS

Importe del 16 por ciento sobre dos tercios de 1.500...	160
Sueldo del oficial encargado de liquidar.....	1.800
Proporción en alquiler de casa, calefacción, luz, etc. .	300
Material de todas clases .....	300
Premio del giro de cien mil pesetas.....	500
Timbres móviles para doce giros, como minimum.....	1,20
Total.....	<u>3.061,20</u>

La diferencia entre los ingresos y los gastos es de cuatrocientas treinta y ocho pesetas con veinte céntimos, que es la retribución del registrador por todos esos servicios, si es que tan pingüe rendimiento no se ve mermado por el quebranto de moneda y demás gajes que toda recaudación lleva consigo.

Bien es verdad que a la sombra de esta *prebenda* representamos a los abogados del Estado en las pobreza que se tramitan en la cabeza del partido, que prestamos el servicio, también *gratis*, de visado del timbre en los juicios y expedientes judiciales y en los instrumentos públicos, si bien en estos últimos tenemos la compensación... de abonar de nuestro bolsillo los impresos necesarios para la recaudación del exceso, y la remisión de los partes a la Administración de Rentas arrendadas de la provincia. Y ahora, para aliviarnos en algo, y como alicataño, se nos encarga de la recaudación del recargo provincial.

Téngase en cuenta que este servicio es tan pesado como el de liquidación y recaudación de los Derechos reales, por lo que resulta duplicado el trabajo, ya que por cada liquidación de aquél en los actos sujetos al segundo hay que practicar otra para éste, y de la misma manera se duplican los asientos, cartas de pago, cuentas, etc.

Como el personal no trabaja gratis, y nadie nos regala los impresos, ni la luz, ni la casa, ni el carbón, ni nada de lo que nos hace falta para relizar el servicio en una oficina de las condiciones de la anteriormente propuesta, resultará que, si de las cien mil pesetas recaudadas, afectan tan sólo ochenta mil al recargo provincial, el aumento de gastos sobre los anteriormente consignados será, *por lo menos*, el siguiente:

	Pesetas
Aumento de sueldo al oficial liquidador.....	900
Material de toda clase, casa, calefacción, luz, etc.....	200
Giro de las diez y seis mil pesetas recaudadas.....	80
Timbres de doce giros, por lo menos.....	1,20
Total.....	<u>1.181,20</u>

Como el beneficio obtenido por la liquidación del impuesto de Derechos reales era sólo de cuatrocientas treinta y ocho pesetas

con ochenta céntimos, en fin de cuentas resulta, que después de prestar *completamente gratis* todos los servicios anteriormente enumerados, aun tenemos que hacer un desembolso, por causa de ellos, de setecientas cuarenta y dos pesetas con cuarenta céntimos al año.

¿Es esto justo? ¿Es esto equitativo?

Pues esto es lo que resuelve la Dirección de lo Contencioso al reglamentar el precepto del Estatuto provincial.

Y puesta de manifiesto la enormidad de la cosa, sólo nos resta esperar que por quien sea, se resuelva el asunto pronta y favorablemente y como la justicia demanda; y si con razón no se quiere cargar al infeliz contribuyente con los honorarios de liquidación y el premio de cobranza, que se nos autorice para datarnos de ellos como minoración de ingresos, al verificar éste mensualmente, o en la forma que más conveniente se crea, pues ni se nos puede imponer ese gravamen, ni hay razón alguna para que a la Compañía Arrendataria del Timbre del Estado se le conceda en el provincial la misma retribución que en aquél, y a nosotros se nos niegue en circunstancias análogas, y además se nos imponga el sufragar los gastos del servicio.

JOAQUIN NAVARRO Y CARBONELL

Albayda y Agosto de 1925.

# Un decreto sobre utilidades, interesante

## I

La *Gaceta* del 22 de Mayo último publica un Real decreto de fecha 20 de igual mes, que por afectar de un modo directo a Registradores y Liquidadores del impuesto de Derechos reales, no dudamos de la conveniencia de transcribirlo a la letra ; dice así :

Artículo 1.º A partir de 1.º de Enero de 1926 dejará de llevarse por las Abogacías del Estado el libro de préstamos hipotecarios establecido en el art. 57 del Reglamento de la Contribución de utilidades de 17 de Septiembre de 1906, así como también dejarán dichas dependencias de rendir las relaciones mensuales de vencimientos de los intereses de dichos préstamos, prevenidos en el artículo 61 del expresado Reglamento.

Desde la indicada fecha, el Registro de préstamos hipotecarios se llevará por el sistema de fichas ajustadas a los modelos que se insertan con los números 1 y 2 a continuación del presente Decreto.

Las Abogacías del Estado, con vista de los documentos por los que se constituyan préstamos, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, procederán a llenar una ficha por cada uno de ellos con los datos que en las mismas se expresan, conservando en su poder con la debida clasificación por orden alfabético de primeros apellidos de los contribuyentes y en dos grupos, según se trate de préstamos hipotecarios o no hipotecarios, la parte superior del modelo y remitiendo la parte inferior, con los datos por la misma exigidos, a la Administración de Rentas públicas. Esta dependencia practicará



al dorso de la mitad de ficha que le haya sido remitida la liquidación que corresponda, y conservará aquélla también por orden alfabético y en los indicados dos grupos.

Cuando los documentos de constitución de préstamos se presenten a liquidación de Derechos reales en las Oficinas liquidadoras de los partidos que no sean capitales de provincia, los Registradores de la Propiedad extenderán las indicadas fichas, remitiéndolas mensualmente en su integridad y acompañadas de relación duplicada a la Abogacía del Estado de la provincia, la cual pasará a la Administración de Rentas públicas la parte inferior y conservará la superior en la forma indicada, devolviendo uno de los duplicados de las relaciones con el recibí y el sello de la Oficina al Liquidador del partido para que, archivándola, le sirva de resguardo.

En todo caso, el Liquidador de Derechos reales que extienda las fichas firmará éstas en cada una de sus dos mitades.

Cuando se trate de préstamos exentos de contribuir por utilidades, se formarán también las correspondientes fichas, remitiendo sus mitades inferiores a las Administraciones de Rentas públicas, si bien consignando en las mismas la causa y disposición legal en que la exención se funda. Cuando las fichas correspondientes a préstamos exentos sean remitidas por las Oficinas liquidadoras de partidos que no sean capitales de provincia, los abogados del Estado, antes de cursar la mitad de ficha correspondiente a las Administraciones de Rentas públicas, y previa la reclamación de datos a la Oficina de origen, si así lo estimasen necesario, suscribirán al dorso de ambas mitades de ficha su conformidad con la exención declarada. En el caso de que estimaren improcedente la exención, devolverán la ficha a la Oficina de origen para que por la misma se anule y extienda otra prescindiendo de la declaración de aquélla.

La declaración de exenciones o la aprobación de las mismas, hechas por la Abogacía del Estado, no afectará a la resolución que acerca de tal extremo debe ser adoptada en definitiva por la Administración de Rentas públicas.

Art. 2.º Cuando se presenten en las Abogacías del Estado documentos por virtud de los cuales se cancelen o extingan préstamos, dichas Oficinas, una vez practicada la liquidación por el impuesto de Derechos reales, tomarán razón de la cancelación en la mitad de la ficha correspondiente al préstamo de que se trate, obrante en la

Oficina, y además harán constar aquélla en relaciones ajustadas a los modelos números 3 y 4 de los adjuntos al presente Decreto, que remitirán por meses, y dentro de los cinco primeros días del mes siguiente a aquel a que correspondan, a las Administraciones de Rentas públicas. Estas, recibidas que sean dichas relaciones, harán constar cada cancelación en la ficha respectiva para tenerla en cuenta al practicar la primera liquidación, reduciendo ésta, en su caso, al período de tiempo transcurrido hasta la fecha en que el documento cancelatorio hubiese sido presentado en la Oficina liquidadora, y dando de baja, una vez verificada aquélla, la ficha correspondiente.

Cuando se trate de una cancelación parcial, la Abogacía del Estado tomará razón de la misma en la ficha correspondiente y la hará constar con tal carácter en la relación expresada, con vista de la cual la Administración de Rentas públicas hará la oportuna anotación en la ficha respectiva y tendrá en cuenta la cancelación parcial a los efectos de liquidar únicamente los intereses completos hasta la fecha de dicha cancelación, reduciendo las liquidaciones sucesivas a los intereses correspondientes a la porción de préstamos que quede subsistente.

Cuando las cancelaciones se practiquen en Oficinas liquidadoras que no sean de capitales de provincia, éstas remitirán a la Abogacía del Estado correspondiente hojas por duplicado ajustadas igualmente a los modelos 3 y 4 de los adjuntos al presente Decreto.

La Abogacía del Estado, en el mismo día en que reciba dichas hojas, devolverá una a la oficina de procedencia con diligencia que acredite haber recibido el duplicado y tomará nota de la cancelación en la ficha correspondiente, pasando aquel duplicado a la Administración de Rentas públicas para que acredite igualmente dicho extremo.

En los documentos presentados a liquidación del impuesto de Derechos reales en las Abogacías del Estado, se hará constar necesariamente, antes de su devolución, a los interesados haber sido tomada razón de la cancelación total o parcial correspondiente, por medio de nota que suscribirá el abogado del Estado que tenga a su cargo el Registro de Préstamos.

En los documentos de cancelación presentados en las Oficinas liquidadoras de los partidos judiciales que no sean capitales de

provincia, se hará constar en forma análoga la remisión de la hoja correspondiente a la Abogacía del Estado.

Las mitades de fichas obrantes en las Abogacías del Estado, una vez que haya sido cancelado totalmente el préstamo a que se refieran, serán dadas de baja y pasadas a otro fichero, en que se conservarán igualmente por orden alfabético y en dos grupos, según se trate de préstamos hipotecarios o no hipotecarios.

Las mitades de fichas obrantes en las Administraciones de Rentas públicas y que correspondan a préstamos cancelados totalmente, continuarán vivas hasta tanto que hayan surtido efecto en la primera liquidación que se practique, después de acreditada en las mismas dicha cancelación, y llegado este momento pasarán igualmente a otro fichero en el que se conservarán también por orden alfabético.

En ningún caso podrá ser destruída ficha alguna, aun cuando hayan sido definitiva y totalmente cancelados los préstamos a que se refieran.

A fin de que en todo momento puedan ser comprobadas las fichas que deben existir, las Administraciones de Rentas públicas llevarán un libro de cuenta corriente en el que consignen, sumados al final de cada página y arrastradas las sumas, como cargo, los números de las fichas que les sean remitidas por las Abogacías del Estado, y como data, los números de las fichas que pasen a ser archivadas por haber sido cancelados totalmente los préstamos correspondientes y practicadas las correspondientes liquidaciones finales. Tanto en los asientos de cargo, como en los de data, se expresará siempre en los primeros la fecha de recibo de la ficha y en los segundos la fecha de su pase al archivo.

Cuando en una Oficina liquidadora se presente documento de cancelación de un préstamo cuya constitución se hubiese acreditado en otra oficina diferente, aquélla dará cuenta a ésta de dicha cancelación para que por la misma se proceda en igual forma que respecto de las cancelaciones que resulten de los documentos presentados en ella.

Art. 3.º Las Administraciones de Rentas públicas, con vista de las fichas subsistentes, practicarán en el mes de Julio de cada año la liquidación correspondiente a la anualidad o parte de anualidad que tenga su vencimiento dentro del mismo año natural,

extendiendo desde luego los recibos correspondientes sin previa formación de padrón, y remitiéndolos numerados, relacionados por orden correlativo y con independencia los correspondientes a préstamos hipotecarios y a préstamos no hipotecarios, primero a la Intervención y después a la Tesorería-Contaduría de Hacienda, que acusará recibo del número de recibo de cada uno de los dos grupos indicados de que se haga cargo y del importe a que aquéllos asciendan.

Se exceptúan de lo prevenido en el párrafo precedente los préstamos cuyo capital no exceda de 1.500 pesetas, los cuales se liquidarán al practicar la primera liquidación anual siguiente a la fecha de su inscripción, y en un solo recibo, por todo el tiempo por el que deban subsistir, conforme al respectivo contrato. Una vez practicada dicha liquidación, serán archivadas las fichas correspondientes a los mismos a continuación de cada uno de los grupos de préstamos hipotecarios y no hipotecarios a que respectivamente pertenezcan hasta el momento de su cancelación; llegado el cual, y si el préstamo de que se trate hubiese durado mayor tiempo que el estipulado en la escritura de constitución, pasará de nuevo al fichero de préstamos subsistentes hasta la primera liquidación anual siguiente, en que se girará ésta por el exceso de tiempo que sobre el estipulado haya durado el préstamo, siendo entonces baja definitiva la ficha correspondiente.

En el fichero de las Abogacías del Estado no se establecerá diferencia de clasificación entre los préstamos cuya contribución exceda de 10 pesetas anuales y los que no excedan de dicha cantidad.

Art. 4.º Las Tesorerías-Contadurías, con vista de dichos recibos, formarán las correspondientes listas cobratorias, clasificadas según la zona en que tengan su domicilio las personas obligadas al pago de dichos recibos y los pasarán a la recaudación para su cobro. En las provincias en que se halle arrendado el servicio recaudatorio, la lista cobratoria será única.

Art. 5.º Cuando los recibos sean devueltos por la recaudación a la Tesorería-Contaduría sin haberse podido hacer efectivos, aquélla formará relaciones mensuales de los recibos que se encuentren en tal caso, en la que hará constar las causas alegadas por la recaudación para justificar la falta de cobranza de los mis-

mos, y remitirá dichas relaciones a las Abogacías del Estado. Estas dependencias completarán los datos necesarios para la efectividad de los recibos correspondientes al partido de la capital reclamándolos, si así fuese preciso, de las oficinas en que existan, y remitirá dichas relaciones en pliego certificado a las Oficinas liquidadoras correspondientes, a fin de que por éstas se consignen análogos datos respecto de los préstamos que afecten a cada una de ellas. Tanto las Abogacías del Estado, como las Oficinas liquidadoras que no lo sean de capital de provincia, deberán cumplir el servicio, por lo que a cada una de ellas afecte, dentro de los quince días siguientes al en que hayan recibido la relación correspondiente.

Una vez que las Abogacías completen sus propios antecedentes y los suministrados por todas las Oficinas liquidadoras de la provincia que sean necesarios para la prosecución del apremio, devolverán las relaciones así completadas a las Tesorerías-Contadurías en término de diez días, contados a partir del en que hubieren recibido los datos de la última de las indicadas Oficinas.

Art. 6.º Los Registradores de la Propiedad no cancelarán totalmente en adelante ninguna hipoteca constituida en garantía de un préstamo en tanto no se les justifique por la presentación del correspondiente recibo haber sido satisfecho el impuesto de Utilidades correspondiente al año anterior al en que el préstamo haya sido cancelado totalmente. No obstante, cuando los interesados deseen cancelar una hipoteca constituida en garantía de un préstamo sin el cumplimiento del anterior requisito, podrán pedirlo así del Registrador de la Propiedad en escrito, en el que soliciten que se haga constar por nota marginal al asiento correspondiente que las fincas quedan afectas al pago de las dos anualidades anteriores a la fecha de la cancelación y a la prorrata de la en que la misma se verifique, quedando sin efecto dicha nota y afección cuando se acredite en forma haberse satisfecho el tributo correspondiente a dicho tiempo o cuando hayan transcurrido dos años desde la cancelación de la hipoteca en el Registro.

Art. 7.º La Fábrica Nacional de la Moneda y Timbre, procederá a la tirada y suministro, antes de 30 de Septiembre próximo, a las Oficinas liquidadoras de las fichas de los modelos números 1 y 2 adjuntos a este Decreto, en número suficiente para

atender debidamente a las necesidades del servicio ; y después, y de un modo periódico, surtirá a dichas Oficinas de las fichas necesarias para el normal desenvolvimiento del mismo.

Art. 8.º Por el Ministerio de Hacienda, a propuesta del Director General de Rentas públicas, se adoptarán las medidas necesarias para la puntual ejecución del presente Decreto.

### *Disposición transitoria.*

A fin de pasar del sistema actualmente en vigor para el registro de préstamos al que se implanta por el presente Decreto, las Oficinas liquidadoras procederán, antes de 31 de Enero de 1926, a extender fichas de todos los préstamos de que en las mismas se haya tomado razón desde la implantación de la contribución de utilidades y que deban considerarse subsistentes en la fecha de 31 de Diciembre de 1925, procediéndose por las Abogacías del Estado a la remisión de la mitad inferior de las fichas por ellas formadas a las Administraciones de Rentas públicas, a los efectos prevenidos en el artículo 1.º de este Decreto y cursándose dichas fichas por las Oficinas liquidadoras de partidos que no sean capitales de provincia a las Abogacías del Estado para la finalidad en el indicado precepto establecida.

Dado en Palacio,...

### II

Nada hemos de decir sobre las disposiciones de este Real Decreto, que varían el mecanismo burocrático del impuesto sobre utilidades procedentes de préstamos. Todas ellas son claras y es de esperar que con las mismas mejorará el servicio a cuya simplificación se tiende, como se expresa en la exposición que a dicho Decreto precede. Un poco de extrañeza nos causa, sin embargo, la insólita generosidad de la Hacienda, facilitando las fichas, según dice el artículo 7.º

La novedad más interesante está contenida en el artículo 6.º, al que dedicaremos unas palabras de interpretación y otras de crítica :

A.—La cuestión sobre el momento en que empezó a regir esta disposición—hoy ya en vigor, pues no debe interpretarse de otro modo la frase *en adelante*—, ha perdido interés dada la fecha en que escribo estas líneas, y únicamente añadiré, que en mi opinión, la prohibición establecida comprende tanto a las escrituras de cancelación otorgadas después de la fecha del Decreto, como a las anteriores, porque tal prohibición se refiere no a la cancelación por el acreedor, sino a la extensión del asiento cancelatorio en el Registro, y si el dueño del inmueble hipotecado encuentra ahora un obstáculo para exonerarlo, *sibi imputet*, por no haber acudido al Registro a su tiempo. No son de aplicar, pues, supuestas irretroactividades que ya hemos visto invocar, y si hubiera querido concederse un período transitorio, ya lo hubiera dicho el Decreto.

De la interpretación gramatical de la palabra *totalmente*, se deduce, que para las cancelaciones parciales no es necesario la presentación de los recibos v. en este caso, ateniéndonos al espíritu del Real Decreto, habrá que exigirla respecto a todo el préstamo—referida, claro está, al año anterior a la cancelación primera y así sucesivamente respecto al resto (1)—cuando la última cancelación parcial extinga la deuda por completo, pues si por considerar ésta también parcial, tampoco entonces se exigirían, quedarían burlados los intereses del Fisco que se trata de salvaguardar sólo con dividir la cancelación realizándola en momentos distintos.

Aunque habla el artículo de *interesados*, creemos suficiente para extender la nueva nota marginal, que suscriba el dueño del inmueble hipotecado el escrito en que se pida; y ello, tanto porque la palabra interesados puede estar en plural en razón a su generalidad, como porque en técnica hipotecaria basta con el consentimiento de aquél para extenderla y no vemos inconveniente en dar facilidades cuando con ellas no se causa ningún perjuicio al Tesoro. Este escrito, creador de una carga real, deberá, dada

(1) Es decir, que un préstamo constituido por 5.000 pesetas el año 1922, cancelado en cuanto a 1.000 el 1925 y por las restantes 4.000 el 1928, al practicar la cancelación de esta última cantidad, se exigirá la justificación del pago de las Utilidades por todo el préstamo en el año 1924 y la parte del 25 hasta la primera cancelación y por las 4.000 pesetas por el año 1927.

su importancia, ser firmado ante el Registrador o ratificado ante él, aplicando por analogía lo dispuesto en los artículos 165 y 189 del Reglamento Hipotecario, y ser archivado en el Registro.

Siquiera en el caso de extensión de la nota, atribuya a las fincas el artículo que se comenta la responsabilidad del pago de las utilidades, debe sobrentenderse que cuando en vez de fincas se hipotequen derechos reales, éstos y no aquéllos garantizarán el pago que se trata de asegurar. El asiento correspondiente a cuyo margen se extenderá la nota será aquel del cual resulte dueño del inmueble el hipotecante.

La falta de justificación del pago del impuesto que nos ocupa, constituirá en adelante un defecto para extender el oportuno asiento de cancelación, y aunque de naturaleza subsanable, impedirá tomar anotación preventiva, que ahí queda el recurso supletorio de la nota marginal.

Finalmente, esta nota se cancelará por otra en los casos que indica el Real Decreto (1).

B.—La crítica de la disposición de que se trata en lo que tiene de obstáculo para extender un asiento en el Registro, nacido de exigencias de carácter fiscal, puede verse en cualquier comenta-

(1) He aquí formularios de las aludidas notas :

«El derecho de usufructo sobre la finca de este número de que es titular D. M. B. G., según la inscripción 2.<sup>a</sup> adjunta, queda afecto al pago a favor de la Hacienda pública de dos anualidades anteriores a la corriente y a la prorrata hasta el día de hoy de esta última, del impuesto de Utilidades establecido sobre el préstamo hipotecario objeto de la inscripción 4.<sup>a</sup> de este número, según instancia en que así lo solicita, para obtener la cancelación de dicho crédito sin justificar el pago del expresado impuesto, el aludido B. G., firmada ante mí por el mismo, la cual archivo en el legajo corriente de su clase y ha sido presentada en este Registro a las diez horas de hoy, según el asiento 25 al folio 32 del tomo 40 del Diario. Sepúlveda, 9 septiembre 1925 »

«La precedente nota marginal extendida a favor de la Hacienda pública para garantizarle el pago del impuesto de Utilidades relativo al préstamo a que se refiere la inscripción 4.<sup>a</sup> de este número, se cancela totalmente por haber transcurrido dos años desde la fecha en que se extendió su cancelación. Sepúlveda, 10 Septiembre 1925.»

O bien :

«se cancela totalmente por haberse justificado el pago del mencionado tributo, mediante los oportunos recibos que han sido presentados en este Registro a las diez de hoy, según el asiento número... al folio... del tomo... del Diario. Fecha.»



rista de la Ley Hipotecaria al habiar de su artículo 245. A pesar del poco calor que presta el Estado a las garantías nacidas de la inscripción, a ella se acoge cuando de asegurar sus intereses rentísticos se trata, y uno y otro día va recargando tanto de obra merta la averiada nave del Registro, que cada vez son mayores sus cabeceos, y no sería raro verla zozobrar cuando menos se piense si no se restablece su equilibrio en la actualidad, por demás inestable.

Aún, sin embargo, se hubiera podido extremar la nota, exigiendo que en el asiento de cancelación se hiciera constar el pago del impuesto de Utilidades y obligando a que se archivaran los recibos, análogamente a lo establecido para el de Derechos reales. Señalemos esta plausible novedad dentro de la orientación del Real decreto y agradezcamos la confianza que por esta vez se nos dispensa.

Por lo demás, colocados en el punto de vista de la Hacienda, consideramos acertada la medida, aunque embrionariamente desarrollada.

El impuesto de Utilidades por razón de préstamos, números 5.º y 6.º, tarifa 2.ª, de la ley de 27 de Marzo de 1900, se impone sobre los intereses en cuanto significan utilidad procedente del capital, mas a la postre, es el deudor quien lo paga, no sólo porque así resulta en la vida práctica, sino por la forma de recaudación de este impuesto que para los préstamos hipotecarios, que son los que hacen al caso, es la de retención indirecta.

Consiste ésta, en la deducción hecha por el deudor, del impuesto de Utilidades establecido sobre el préstamo, al satisfacer al acreedor los intereses de éste, conservando el primero en su poder el importe de dicho impuesto, que hará efectivo a la presentación del oportuno recibo, y siendo responsable como segundo contribuyente ante el Estado, de la parte de interés que al mismo pertenece respecto a la que se considera al deudor depositario, teniendo aquél contra este último cuantos derechos reconoce el común, civil y mercantil y, además, con la preferencia para el cobro que corresponde al Tesoro según las leyes (1).

Tan sólo se exceptúa de la retención indirecta al Banco Hipote-

(1) Artículos 6.º, 7.º y 9.º de la ley de 27 de Marzo 1900 y 24 y 25 de su Reglamento de 17 de Septiembre 1906.

cario de España, cuyos deudores no están obligados a retener esta contribución al pagarle los intereses de sus préstamos, siendo el Banco quien deberá retenerla al abonar los intereses de las cédulas y obligaciones que emita en representación de aquéllos y estando obligado a declarar trimestralmente el importe de los intereses percibidos en equivalencia de los cuales no haya emitido cédulas hipotecarias ni obligaciones especiales, y a pagar la contribución correspondiente a tales intereses (1).

Si, pues, a la retención indirecta, con toda su secuela de responsabilidades, se añade ahora la prohibición de cancelar mientras no se justifique el pago del impuesto, o la afección en otro caso del inmueble hipotecado por medio de la nota marginal de nueva creación, resultará en definitiva que el impuesto de Utilidades por *choc de retour* ha pasado, no ya en la realidad cotidiana, sino aún en la misma legal, del acreedor al deudor, siquiera perdure en la Ley el párrafo 2.º del art. 9.º por el que se dispone que el derecho de hipoteca garantizará el de la Hacienda en la extensión, tiempo y forma que el contrato inscrito garantice el del prestamista, sin que valga pacto en contrario y con los beneficios de hipoteca legal por una anualidad que para los impuestos que graven a los inmuebles concede el art. 218 de la Ley Hipotecaria.

Las garantías, como se ve, tomadas por la Hacienda son máximas y si ha dejado en el aire la parte de anualidad correspondiente a la en que se realiza la cancelación no exigiendo la justificación de su pago para cancelar en el Registro, es porque, dada la forma de recaudación de ese impuesto, no es posible que a la sazón se halle satisfecha. Así, cancelado un crédito hipotecario en el mes de Febrero, no se pagará el impuesto correspondiente a este mes y al de Enero hasta el de Agosto, por practicarse en Julio las liquidaciones, y no sería justo que en todo este tiempo se viera privado el deudor de libertar el de la carga hipotecaria.

Hemos dicho que la idea que preside el comentado art. 6.º ha sido embrionariamente desarrollada, y por si cuanto queda expuesto al interpretar dicho artículo no fuera bastante para justificar este aserto, las siguientes observaciones, que, con los respetos debidos,

(1) Artículo 32 Reglamento citado.

elevo a quien corresponda por si tiene a bien recogerlas, se encargarán de corroborarlo.

Aparte de la excepción apuntada a favor del Banco Hipotecario, existen, como se sabe, determinadas entidades que se hallan exentas del pago del impuesto de Utilidades. Tales como el Instituto Nacional de Previsión (1), Bancos Agrícolas, Montes de Piedad, Cajas Raffeisen, etc. (2). ¿Qué debe hacer el Registrador en estos casos, dados los categóricos términos del repetido art. 6.º? Urge, pues, se dicte una disposición en el sentido de que para los préstamos constituidos a favor de entidades exentas del pago del impuesto no es necesario, para extender la cancelación en el Registro, la justificación exigida, y como el Registrador, como tal, carece de competencia para declarar la exención, quedaría el camino allanado con disponer que en las escrituras de cancelación de préstamos hipotecarios exentos de la contribución de Utilidades, bastará para no exigir la justificación del pago de este impuesto al tiempo de tomar razón de la cancelación en el Registro, la nota que al efecto han de llevar con arreglo al art. 62 del repetido Reglamento de Utilidades.

Respecto a los préstamos del Banco Hipotecario, sería suficiente que se les exceptuase de la regla general.

En los préstamos que no excedan de 1.500 pesetas y se cancelen a los tres o cuatro años, o más, de haber vencido, no girándose más que una liquidación al principio por todo el tiempo de su duración estipulada, y otra después por el exceso al cancelarlos, ¿cómo se podrá exigir el pago del año anterior a la cancelación, si aún no hay posibilidad de haberlo satisfecho?

Finalmente, aunque sea extraña a nuestro punto de vista como liquidadores y registradores, la disposición del art. 3.º que establese se giren las liquidaciones por todo el año en el mes de Julio, con lo que se pagará el impuesto por cada anualidad la mitad vencido y la otra mitad adelantado, nos permitimos la siguiente observación a esta medida que en la exposición del Decreto se justifica diciendo:

(1) Ley de 27 Febrero 1908, artículo 32, y Estatutos de este organismo de 24 Diciembre 1908, artículo 107.

(2) Ley de 4 Junio 1908, artículo 2.º, y artículo 17, número 1 del Reglamento de Utilidades citado.

«Otra de las innovaciones fundamentales para la simplificación del servicio contenidas en el adjunto Proyecto de Decreto, es la de suprimir la liquidación por fechas de los vencimientos estipulados en los contratos que actualmente se practica, sustituyéndola por una liquidación anual única que deberá practicarse en el mes de Julio de cada año, habiéndose fijado esta fecha coincidente con la mitad del año natural a fin de que los vencimientos correspondientes a la primera mitad de dicho año se retrasen en la misma proporción en que se anticipan los correspondientes a la segunda mitad, con lo cual el Estado quedará resarcido de la demora en la exacción de unos vencimientos, con la anticipación en la exacción de los restantes, y a los contribuyentes no se les originará perjuicio apreciable con este sistema, ya que el pequeño anticipo con que a los acreedores de préstamos que tengan su vencimiento en la segunda mitad del año natural se les exigirá la tributación, quedará más que sobradamente compensado con el buen orden en la exacción de éste que hoy falta con frecuencia y que tantas molestias les origina.»

«Asimismo, y por las indicadas razones de simplificación del servicio, se establece en el adjunto Decreto que los préstamos cuyo capital no exceda de 1.500 pesetas se liquiden en el primer año siguiente al de su inscripción y en un solo recibo por todo el tiempo por el que deban subsistir conforme al respectivo contrato, sin perjuicio de que si el préstamo alcanzase una duración superior a la estipulada, se exija el complemento de tributación a la cancelación del mismo.»

Ningún reparo oponemos para el caso en que el plazo de duración del préstamo es obligatorio para el deudor, pero ocurre con frecuencia que este plazo es voluntario o, dicho de otro modo, el deudor puede devolver al acreedor el capital del préstamo *dentro* del término fijado, al final del cual es cuando puede el acreedor exigir la deuda. Así ocurre con los préstamos que realiza el Banco Hipotecario, por ejemplo, en los que se pacta que el deudor podrá devolver al Banco la cantidad prestada antes del tiempo fijado para la duración del préstamo, con tal que abone determinados descuentos o indemnizaciones.

En estos casos, siempre que la devolución y consiguiente cancelación se efectúen en los meses siguientes al de Julio, habrá la

Administración de rectificar la liquidación girada y reintegrar al contribuyente de la parte de impuesto que corresponda desde el día de la cancelación a fin de año. Y en los préstamos que no excedan de 1.500 pesetas aún será mayor, en cuanto al tiempo, la devolución, si pactado, por ejemplo, para cinco años voluntarios se paga la deuda en el tercero. No se habrá conseguido, pues, la simplificación y ahorro de molestias que se perseguían.

EDUARDO MARTÍNEZ MORA.

Registrador de la Propiedad

Sepúlveda, Septiembre de 1925.

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

*Sentencia de 25 de Octubre de 1924. (Gaceta del día 29 de Junio de 1925.)*

En pleito sobre reivindicación de fincas adquiridas por compra-venta con pacto de retracto e inscritas a favor del reivindicante, contra los herederos del vendedor por retención y disfrute de la posesión de las mismas, declara, desestimando la reivindicación, por estimar nula aquella transferencia como nacida de un contrato usurario, que el art. 24 de la Ley Hipotecaria, consecuente con los principios que informan el derecho especial en interés de tercero, establece que las acciones conducentes a extinguir o invalidar derechos inscritos en el Registro de la Propiedad cuando se refieren a las inscripciones causadas, se han de dirigir simultáneamente contra la inscripción y el título que la produjera, pero los demandados de este pleito alegaron la después por el Tribunal estimada nulidad de la escritura fundados en que el vendedor carecía de libertad cuando exteriorizó su consentimiento en el pacto y les había perjudicado derechos que invocaban ; y el ejercicio de este derecho que reconoce el art. 33 de la propia Ley, cuando declara que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, no está subordinado a la necesidad de la conjunción de las acciones contra la inscripción y el título que exige el art. 24 para garantía de los derechos de tercero, según revela todo el texto, y por consiguiente, promovida la excepción para nulidad del contrato con absoluta independencia del valor de la inscripción en el

concepto hipotecario, no es el caso del pleito el a que se refiere el artículo 24.

No podemos estar conformes con la doctrina que establece esta sentencia del Tribunal Supremo. Para ningún comentarista de la reforma de 21 de abril de 1909 fué dudoso que los preceptos de los artículos de aquella ley que han pasado a la nueva edición de la Hipotecaria con los números 24 y 41, tuvieron la finalidad, o fueron introducidos—como dice la Resolución emanada de la Dirección de los Registros en 11 de octubre de 1915—para dar a la inscripción la plenitud de sus efectos; esto es, para dar tal fuerza, tal sustantividad, por decirlo así, a la inscripción que no fueran bastante a debilitarla, aun en las relaciones entre las partes o no terceros, los vicios o nulidades de que pudieran adolecer el acto o contrato que la motivaron.

Cierto que esta nulidad será siempre exigible y demostrable ante los Tribunales a tenor del art. 33 que cita la sentencia, pero no sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción ya verificada, puesto que la presunción a favor de quien tiene inscrito a su nombre el dominio de inmuebles o derechos reales es tal que garantiza a su titular ser mantenido en todos los derechos que le corresponden, no sólo como tal dueño, sino como poseedor de buena fe, siendo judicialmente reintegrado, en esta posesión, por lógica consecuencia, y por el procedimiento más breve que las leyes de procedimiento reconocen.

Y que el requisito del art. 24 relativo a la previa o simultánea impugnación de la inscripción obliga, contra lo que afirma la sentencia del Supremo, aun en las relaciones entre partes o no terceros hipotecarios, aparece evidente, tanto del hecho de haberse introducido esa reforma en la Ley Hipotecaria no obstante resultar ya protegido en el sistema de la misma el interés de tales terceros, cuanto de la exigencia contenida en el mismo art. 24 sobre fundamento de la demanda de nulidad en las causas que taxativamente aparecen expresadas en la Ley Hipotecaria cuando tal demanda haya de perjudicar a tercero. Es decir, que—a sensu contrario—únicamente podrán alegarse causas de nulidad no expresadas en la Ley Hipotecaria cuando la demanda no haya de perjudicar a tercero, sino a quien fué parte en el acto o contrato inscrito.

Por lo demás, es indiferente para la recta aplicación de esta

doctrina y en buenos principios procesales, que la nulidad del contrato fuere promovida por los demandados excepcionando a la demanda reivindicatoria, ya que, como afirma otro de los considerandos de la sentencia misma que comentamos, «... las excepciones en el pleito tienen el concepto de acciones para quien las alega en su beneficio, y, por tanto, la declaración de nulidad del contrato de 25 de octubre de 1919 (precisamente el que originó la inscripción de que se trataba) pedida por doña Manuela (demandada) al contestar a la demanda reivindicatoria, pudo ser estimada como si dicha señora hubiera accionado para obtener la declaración de nulidad del contrato...»

En definitiva ; si, como dice el Supremo, no es el caso del pleito (pleito en el que se accionaba por una de las partes la nulidad de un contrato inscrito) el a que se refiere el art. 24 de la Ley Hipotecaria, no sabemos a qué clase de pleitos o acciones puede éste referirse. ¿ A las rescisorias o resolutorias acaso ? ¿ Y por qué a éstas y no a las de nulidad ? Ciertamente hubiera sido interesante que el mismo alto Tribunal nos lo hubiera dicho.

*Sentencia de 14 de Noviembre de 1924. (Gaceta del día 16 de Julio de 1925.)*

En pleito sobre nulidad de expediente de dominio y reivindicación del mismo, declara : Que las certificaciones libradas por los Registradores de la Propiedad no son documentos auténticos a los efectos del número 7.º del artí 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, por cuanto ni aun las inscripciones a que se refieren prueban por sí solas la realidad del derecho inscrito, y solamente han de reputarse acreditativas de la actuación de dichos funcionarios, sin que tampoco tengan aquel carácter los escritos de las partes ;

Que el disfrute de derechos a pastar ganados, hacer leña y esparto, arrancar y extraer piedra, hacer cal y yeso y cazar no determinan la cualidad de dueño ni el concepto jurídico de condominio se manifiesta en su ejercicio por el disfrute de tales derechos, cargas o gravámenes, que alcanzan tan sólo a determinar la existencia de servidumbres voluntarias personales, constituyendo las limitaciones de la propiedad inmueble ajena a que aluden los artícu-



los 531, 594 y los 600 y 604 del Código sustantivo, en cuanto se refieren al aprovechamiento de pastos, leñas y demás productos de los montes de propiedad particular.

---

Respecto a la doctrina que establece el Supremo en esta sentencia sobre valor probatorio de las certificaciones libradas por los Registradores de la Propiedad, nos parecería incuestionable de expresarse claramente que tal falta de valor probatorio se refiere únicamente a relaciones entre partes, porque no es posible dar de lado al precepto terminante del art. 283 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravámenes de los bienes inmuebles o derechos reales, *sólo podrán acreditarse* EN PERJUICIO DE TERCERO, por la certificación del Registro.

*Sentencia de 21 de Noviembre de 1924. (Gaceta del día 19 de Julio de 1925.)*

En pleito sobre reclamación de pensiones forales, declara, entre otros extremos: Que no son de aplicación al caso de autos las disposiciones citadas en el recurso (Ley de 3 de Julio de 1871 en relación con los Reales decretos de 28 de Julio de 1871 y 8 de Noviembre de 1875), porque no se solicita en la demanda el reconocimiento del foro ni se ejercita ninguna acción real, sino que solamente se pide por acción personal el cobro de las pensiones no pagadas, a pesar de ser debidas; y siendo esto así, la doctrina del Tribunal Supremo afirma que la Ley Hipotecaria, como Ley de terceros, no puede aplicarse al cumplimiento o incumplimiento de los contratos y al pago de las pensiones atrasadas de un foro, sino que basta para declarar este derecho el estado posesorio en que se encontraban los demandantes. Además de que la Ley Hipotecaria y las disposiciones complementarias a la misma, han abierto las puertas del Registro público a todas las personas que quieran garantizar el dominio y los derechos reales; pero no obliga a la inscripción, sino que la declara voluntaria. Y por último, porque nunca pueden tener los demandados (foreros) el carácter de terceros, sino el de contra-

tales, puesto que ningún derecho tienen inscrito para hacerle valer ante los Tribunales.

*Sentencia de 26 de Noviembre de 1924. (Gaceta del día 23 de Julio de 1925.)*

En pleito sobre reivindicación de parte de finca inscrita e indemnización de perjuicios, declara: Que la acción reivindicatoria derivada directamente del dominio y concedida por la ley como medio de obtener la devolución de una cosa que nos pertenece y que otro injustamente detenta, necesita para ser alegada con buen éxito, según dogma constantemente repetido por el Supremo, la identidad de la cosa litigiosa, no existiendo esta identidad en el caso que se resuelve, por cuanto el actor pidió se condenara al demandado a devolverle la parte de su fianza, previa la práctica del deslinde correspondiente, sin fijar la extensión y linderos de la parte que supone detentada, y que, congruentemente, la Ley de Enjuiciamiento civil, en su artículo 524, ordena que al formular la demanda se fije al final de ella, con claridad y precisión, lo que se pida, y a esta súplica queda limitada la contienda y referido el fallo que se dicte.

J. A. DE LA PUENTE Y QUIJANO

NOTA.—La inscripción en que se apoyaba el reivindicante fué practicada previa resolución (en 14 Enero 1901) en recurso gubernativo contra negativa del Registrador correspondiente.

## GACETA HIPOTECARIA DEL MES

*Gaceta* del 23 de Agosto de 1925.—Real orden declarando en situación de excedencia voluntaria a D. Fernando Campuzano y Horma, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda. Página 1.155.

— Otra concediendo licencias y prórrogas de licencia por enfermos a los siguientes Sres. Registradores de la Propiedad: don Manuel Fidalgo Lugo, de Igualada; D. José Hernández Porcel, de Corcubión; D. Antonio Sauras Barberán, de Zamora; D. Raimundo Fisac Lozano, de Almagro; D. Francisco Lomeña y Galvete, de Villar del Arzobispo; D. Juan Alonso Hidalgo y Merello, de La Palma del Condado; D. Esteban García y García, de La Roda; D. José Herráiz Ruibal, de Monóvar; D. Nicolás Muñoz Prada, de Pola de Lena; D. José Sabando, de Lerma, y D. Darío Meleiro, de Segovia.—Páginas 1.156 y 1.157.

*Gaceta* del 26 de Agosto de 1925.—Real orden jubilando a don Celestino Morilla Assait, Registrador de la Propiedad de Alcira. Página 1.199.

— Otra concediendo un mes de licencia por enfermo a D. Joaquín Navarro Carbonell, Registrador de la Propiedad de Albaida. Página 1.200.

— Otra ídem íd. íd. a D. Rafael Rovira Sostres, Registrador de la Propiedad de Fraga.—Página 1.200.

— Otra prorrogando por un mes la licencia que por enfermo se halla disfrutando D. Francisco Cabañas, Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo.—Página 1.200.

*Gaceta* del 27 de Agosto de 1925.—Real orden disponiendo que D. Fernando Cadalso y Manzano, Inspector general de Prisiones, se encargue interinamente del despacho ordinario de los asuntos.

de la Subsecretaría del Ministerio de Gracia y Justicia.—Página 1.219.

*Gaceta* de 28 de Agosto de 1925.—Reales órdenes concediendo licencias por enfermos a los siguientes Sres. Registradores de la Propiedad: D. Antonio Fernández Castañón, de Toledo; don Juan José García y Gómez de Enterría, de Pina de Ebro; D. José Jara Herrera, de San Clemente; D. Pedro Ivars Pastor, de Manzanares, y D. Jesús Artieda López, de Solsona.—Páginas 1.235 y 1.236.

*Dirección general de los Registros y del Notariado*.—Resolviendo el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Godella don Claudio Miralles Gaona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad del distrito de Occidente, de inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.—Página 1.239.

*Gaceta* del 29 de Agosto de 1925.—Real decreto exceptuando del pago del impuesto de Derechos reales la donación hecha al Ayuntamiento de Palafruguell, de la provincia de Gerona, por don José Torres Jonama.—Página 1.250.

*Gaceta* del 30 de Agosto de 1925.—Reales órdenes concediendo licencias por enfermos y prórroga en las mismas a los Sres. Registradores de la Propiedad siguientes: D. Antonio Ríos Mosquera, de Pontevedra; D. José López Goicoechea, de Denia; don Marcial Sequeira Martín, de Olivenza; D. Cesáreo Redondo López, de Reinosa; D. Vicente Cantos Figueroa, de Madrid (Mediodía); D. Alvaro Goyanes Crespo, de Medina del Campo, y don Luis Blázquez Marcos, de Navalморal de la Mata.—Páginas 1.254 y 1.255.

*Gaceta* de 31 de Agosto de 1925. Reales órdenes nombrando para los Registros de la Propiedad que se mencionan a los señores siguientes: Para el de Gandía de primera clase, a D. Diego Pérez de los Cobos, que sirve el de Castellón; para el de Colmenar de tercera clase, a D. Rodrigo Molina Pérez, que sirve el de Laguardia; para el de Arévalo de primera clase, a D. Darío Meleiro, que sirve el de Segovia; para el de Estella de segunda clase, a D. José Gutiérrez y Gutiérrez, que sirve el de Vélez-Málaga; para el Vich de segunda clase, a D. Enrique Ferrán de Sagrera, que sirve el de Vendrell; para el de Alburquerque, de tercera clase, a D. Gerardo Burgos Pena, que sirve el de Logrosán, y para

el de Lillo, de cuarta clase, a D. Aurelio Rodríguez Molina, que sirve el de Bermillo de Sayago.—Páginas 1.281 y 1.282.

*Gaceta* de 2 de Septiembre de 1925.—Real orden disponiendo la vuelta al servicio activo del Registrador de la Propiedad, excedente, D. Lorenzo Morillas Cobo, nombrándosele fuera de turno para el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga.—Página 1339.

— Otra concediendo un mes de licencia por enfermo a D. Ovidio Villamil de Córdoba, Registrador de la Propiedad de Molina de Aragón.—Página 1339.

— Otra ídem, quince días por ídem, a D. José de Ecenarro y Aróstegui, Registrador de la Propiedad de Guernica.—Página 1339.

— Otra nombrando para el Registro de la Propiedad de Teruel a D. Alfredo Gómez de la Serna y de Santiago, que figura con el número 19 en el Escalafón del Cuerpo de Aspirantes a Registradores, formado en 1924.—Página 1339.

*Gaceta* de 4 de Septiembre de 1925.—Real orden concediendo un mes de licencia por enfermo a D. Eugenio P. Gil Lutensky, Registrador de la Propiedad de Muros.—Página 1371.

*Gaceta* de 5 de Septiembre de 1925.—Real orden concediendo un mes de licencia a D. Jesús Requejo San Román, Registrador de la Propiedad de Madridejos.—Página 1.357.

— Otra ídem, veinte días por ídem a D. Ricardo Vázquez Rey, Registrador de la Propiedad de Reus.—Página 1357.

— Otra nombrando para el Registro de la Propiedad de Cervera del Río Alhama a D. Martín Oliva Priego, que figura con el número 25 en el Escalafón del Cuerpo de Aspirantes formado en 1925.—Página 1357.

*Gaceta* de 6 de Septiembre de 1925.—Real orden concediendo un mes de licencia por enfermo a D. Julián Muro Sevilla, Registrador de la Propiedad de Requena.—Página 1.414.

*Gaceta* de 9 de Septiembre de 1925.—*Dirección general de los Registros y del Notariado*.—Anunciando hallarse vacantes los Registros de la Propiedad siguientes: Castellón de primera clase, turno de provisión, primero o de clase; Laguardia, de tercera, primero o de clase; Alcira, de primera, segundo o de antigüedad; Segovia, de primera, segundo o de antigüedad; Sanlúcar.

de Barrameda, de tercera, segundo o de antigüedad; Vendrell, de tercera, segundo o de antigüedad; Logrosán, de cuarta, antigüedad absoluta Bermillo de Sayago, de cuarta antigüedad absoluta; Hoyos, de cuarta, antigüedad absoluta; y La Cañiza, de cuarta, antigüedad absoluta.—Página 1471.

*Gaceta* de 10 de Septiembre de 1925.—Reales órdenes concediendo licencias por enfermo a los señores Registradores de la Propiedad siguientes: D. Plácido Santorrás Macía, de Barcelona (Oriente); D. Francisco Suárez y Fernández, de Oviedo.—Páginas 1.482 y 1.483.

— Otra concediendo veinte días de prórroga de licencia, para asuntos propios a D. Rafael Gómez Povón, Registrador de la Propiedad de Ponferrada.—Página 1483.

*Dirección general de los Registros y del Notariado*.—Por real orden de 1 de Julio último ha sido declarado en la situación de excedencia voluntaria, por incompatibilidad con el cargo de Registrador de la Propiedad, el Notario de Motril D. Ambrosio Rodríguez Camazón.

— Por ídem de la misma fecha ha sido declarado en la misma situación por dos años, el Notario de Utrera D. Eduardo Ciudad y Viladrell.

*Relación de nombramientos de Notarías hechos por Reales órdenes de 20 de Agosto de 1925, como consecuencia del concurso de Notarías anunciado en la «Gaceta de Madrid» de 7 de Julio de 1925.*

1.—Nombrando en turno primero para la Notaría de Sigüenza a D. Eduardo Stocker de Vega, que era de Colmenar de Oreja. 2.—Idem en íd. íd., para la de Daroca, a D. Anselmo Salamero Radijales, de Cervera. 3.—Idem en íd. segundo íd., para la de Estrella, a D. Juan Sánchez Fernández, ídem de Cuevas de Vera. 4.—Idem en íd. íd., para la de Mahón, por traslación de D. Juan Alemañy y Valent, a D. José Gramunt Subiela, ídem de Cuéllar. 5.—Idem en íd. íd. para la de Níjar, a D. Gonzalo Rey Feijóo, ídem de Nebreira. 6.—Idem en íd. tercero ídem. para la de Benavente, a D. Serapio González Mato, ídem de

Villalón. 7.—Idem en íd. íd. para la de Talavera de la Reina, por defunción de D. Víctor López Arroyo, a D. José Buitrón Santana, ídem del Barco de Valdeorras. 8.—Idem en íd. íd. para la de Ribera, a D. Abel Caballero Avalle, íd. de Aves. 9.—Idem en íd. de antigüedad en la carrera, ídem para la de Azpeitia, a D. Miguel Zurbano López, ídem de Lodosa. 10.—Idem en ídem íd. para la de Ordenes, a D. Pablo de Torres Jiménez, ídem de Garnicha. 11.—Idem en íd. íd. para la de Barco de Avila, a D. Ramón Gómez Zubiré, ídem de Sort. 12.—Idem en íd. íd. para la de Bailén, a D. Joaquín Castellón Borgue, ídem de Santisteban del Puerto. 13.—Idem en íd. íd. para la de Villamarín, a D. Hipólito Hermida Oubiña, ídem de Porriño. 14.—Idem en íd. íd. para la de Marmolejo, a D. José Sano Frades, ídem de Las Brozas. 15.—Idem en íd. íd. para la de Santa Bárbara, a D. Manuel Sas Mañá, ídem de Cherta. 16.—Idem en íd. íd. para la de Ribadavia, por traslación de D. Luis V. Torres y Ayala, a D. Carlos Abaira López, ídem de Páramo. 17.—Idem en íd. íd. para la de Montroig, a D. Pablo de Torres Reche, ídem de Maceda. 18.—Idem en íd. íd. para la de Frechilla, a don Cristóbal Lozano Camacho, ídem de Vega de Espinareda. 19.—Idem en íd. íd. para la de Almadén, a D. Pedro Ponce Pérez, ídem de Vera (Almería). 20.—Idem en íd. íd. para la de Fonz, a D. Jerónimo Vidi Lumpié, ídem de Serón.

— Por Reales órdenes de 20 de Agosto de 1925 fueron nombrados, en virtud de oposición, para las seis vacantes que existían en el territorio de la Audiencia de Palma los seis señores siguientes: D. Micario Pon Ribas, núm. 1 de la lista, para Palma de Mallorca (vacante por traslación de D. José María Mortelano de Urcullu); D. Pedro Lluch Partégas, núm. 2, para Muro; D. Sebastián Rivera Serrano, núm. 3, para Algaida; D. Adriano Alvarez Paz, núm. 4, para Selva; D. Miguel Alcón Orrico, núm. 5, para Benisalem y D. Arturo Yáñez Cancio, núm. 6, para Esporlas.

— Por Reales órdenes de la misma fecha fueron asimismo nombrados por oposición para las veintidós vacantes del territorio de la Audiencia de Barcelona los 22 señores siguientes: D. Tomás Caminal Casanovas, núm. 1, para Tarragona (vacante por defunción de D. Mariano G. Albiñana); D. Francisco de

Paula Badía y Tobella, núm. 2, para Tarrasa (por defunción de D. Ricardo Escudero); D. José Faura y Bordas, núm. 3, para Reus (por traslación de D. José Loperena y Romá); D. Joaquín Muñoz Casillas, núm. 5, por haber renunciado su derecho el número 4, D. Nicasio Pon Ribas, para Villafranca del Panadés (por traslación de D. José Jares); D. Manuel Fernández Rodríguez, número 6, para Cardona; D. Miguel Roca Beltrán, núm. 7, para Arbeca; D. Nicanor Yudart Zubín, núm. 9, por no haber correspondido ninguna de las vacantes que solicitaba el núm 8, don Antonio Roselló y Gómez, para Viella; D. Francisco Masip Rovira, núm. 10, para La Cenia; D. José María Faura Ubach, número 11, para Camprodón; D. Joaquín Jordá de Pedrolo, número 12, para Horta; D. Antonio Pons Pérez, núm. 13, para Benifallet; D. Francisco Javier de Ansuategui Alday, núm. 14, para Amer; D. José Vicente Ortiz Muro, núm. 15, para Castellón de Ampurias; D. Jesus María Alvarez Martín, núm. 16, para Cornudella; D. Salvador Rull Porta, núm. 17, para Granadella; D. Rafael Zorrilla Dorronsoro, núm. 18, para Pla de Cabra; D. Jerónimo Massanet Sampol, núm. 19, para Bellver; D. José Vall Serrano, núm. 20, para Besalú; D. Julio Pertejar Urso, número 21, para San Lorenzo de la Muga; D. José Clar Salvá, número 22, para Darnius; D. Manuel López Ruiz, núm. 23, para Esterri de Aneu, y D. Virgilio Sebastián Sanz, núm. 24, para Pont de Suert.

— Por real orden de 28 de agosto de 1925 ha sido declarado en situación de excedencia voluntaria por dos años, el Notario de Constantina D. Pedro Taracena y Taracena.

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

De primera clase, *al turno primero de antigüedad en la carrera.*—1, Cartagena (por defunción del electo D. Aurelio Gober Rodríguez). Distrito, Cartagena; Colegio, Albacete.

De segunda, *al turno primero de antigüedad en la carrera.*—2, Motril (por excedencia voluntaria de D. Ambrosio Rodríguez Camazón). Distrito, Motril; Colegio, Granada.—3, Cervera (por traslación de D. Anselmo Sallamero Radigales). Cervera, Barcelona.—4, Constantina (por excedencia voluntaria de D. Pedro Taracena y Taracena). Cazalla de la Sierra; Sevilla.



*Al turno segundo de antigüedad en la clase.*—5, Valverde del Camino. Distrito ídem ; Colegio, Sevilla.—6, Cuevas de Vera (por traslación de D. Juan Sánchez Fernández). Cuevas de Vera, Granada.

*Al turno tercero, ascenso en la categoría.*—7, Plasencia. Distrito, ídem ; Colegio, Cáceres.—8, Cuéllar, ídem ; Madrid.

Tercera clase.—*Antigüedad en la carrera.*—9, Colmenar de Oreja. Distrito, Chinchón ; Colegio, Madrid.—10, Lodora, Estella ; Pamplona.—11, Garrucha, Vera ; Granada.—12, Sort, Sort ; Barcelona.—13, Santisteban del Puerto, Villacarrillo ; Granada.—14, Porriño, Túa ; Coruña.—15, Las Brozas, Alcántara ; Cáceres.—16, Cherta, Tortosa ; Barcelona.—17, Páramo, Sárria ; Coruña.—18, Maceda, Allariz ; Coruña.—19, Vega de Espinareda, Villafranca del Bierzo ; Valladolid.—20, Serón, Purchena ; Granada.—21, Negreira (por traslación de D. Gonzalo Rev Feijóo). Negreira, Coruña.—22, Villalón, ídem ; Valladolid.—23, Barco de Valdeorras, ídem ; Coruña.—24, Ares, Puente deume ; Coruña.—25, Cuevas de Vinromá, Albocácer ; Valencia.—26, Garrovillas, ídem ; Cáceres. Páginas 1.493 y 1.494.

— Disponiendo se considere a D. Pedro Herrán Pozas, renunciante a la carrera de Registrador de la Propiedad, perdiendo los derechos adquiridos por la oposición.—Página 1.454.

*Gaceta de 12 de Septiembre de 1925.*—Real orden disponiendo que estando de regreso en esta Corte D. Francisco García Goyena, Subsecretario encargado del Ministerio de Gracia y Justicia, cese en el despacho de los asuntos del mismo D. Fernando Cadalso Manzano, Inspector general de Prisiones.—Página 1.516.

*Gaceta de 13 de Septiembre de 1925.*—Reales órdenes concediendo un mes de licencia por enfermos a los Sres. Registradores de la Propiedad D. Peregrín Linares, de Almería, y D. Tomás Herrera Carrillo, de Ramales.—Página 1.538.

*Gaceta del 15 de Septiembre de 1925.*—Real orden nombrando para el Registro de la Propiedad de Torrecilla de Cameros a don José Aguilar Calvente, que figura con el número 8 en el escalafón del Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad. Página 1.555.

— Otras concediendo un mes de licencia por enfermos a D. Román Arjona, Registrador de la Propiedad de Chinchón, y a don

José María Rodríguez Moreno, de Viver.—Páginas 1.555 y 1.556.

— Otra ídem un mes de prórroga a la licencia que se encuentra disfrutando D. Joaquín Castro García, Registrador de la Propiedad de Túy.—Página 1.556.

*Gaceta* de 18 de Septiembre de 1925.—Real orden declarando en situación de excedencia voluntaria a D. Manuel María Lamana y Bonel, Registrador de la Propiedad de Salamanca.—Página 1.606.

— Otras concediendo un mes de prórroga a la licencia que por enfermo se encuentran disfrutando D. Esteban L. Minet, Registrador de la Propiedad de Montoro, y D. Ramón García Valdecasas, de Ecija.—Páginas 1.606 y 1.607.

*Gaceta* de 20 de Septiembre de 1925.—Real orden concediendo un mes de licencia por enfermo a D. Emilio Pujalte Lozano, don Marcial Rivera Simón, D. Jorge Jaren y Blanco y D. Vicente García Puertas, Registradores de la Propiedad de Almadén, Negreira, Vitoria y Valderrobres, respectivamente.—Página 1.636.

*Gaceta* del 23 de Septiembre de 1925.—Real orden disponiendo que D. Rafael Atard y González cese en el despacho de los asuntos de la Dirección general de los Registros y del Notariado.—Página 1.685.

*Gaceta* del 26 de Septiembre de 1925.—Real orden concediendo un mes de licencia por enfermo a D. Arturo Maciá Martínez, Registrador de la Propiedad de Llerena.—Página 1.747.

*Gaceta* del 30 de Septiembre de 1925.—Real orden nombrando a D. Román Arjona y Arjona, que sirve el Registro de la Propiedad de Chinchón, para el de Castellón, de primera clase.—Página 1.800.

— Otra ídem íd. a D. Julio Hormigos Sánchez de la Poza, que sirve el de Herrera del Duque, para el de Laguardia, de tercera clase.—Página 1.801.

— Otra ídem íd. a D. Cristóbal Vernia Tarancón, que sirve el de Mules, para el de Alcira, de primera clase.—Página 1.801.

*Gaceta* de 1 de Octubre de 1925.—Real orden nombrando a don Eugenio Martín Borque, que sirve el Registro de la Propiedad de Olmedo, para el de Segovia, de primera clase.—Página 7.

— Otra ídem íd. a D. José María del Río Pérez, que sirve el de

Brihuega, para el de Sanlúcar de Barrameda, de tercera clase.—Página 7.

— Otra ídem íd. a D. José Duro Collantes, que sirve el de Sahagún, para el de Vendrell, de tercera clase.—Página 7.

— Otra ídem íd. a D. Antonio Moreno Jover, que sirve el de Grazales, para el de Bermillo de Sayago, de cuarta clase.—Página 7.

— Otra ídem íd. a D. Antonio Aristoy Santo, que sirve el de Salas de los Infantes, para el de Logroño, de cuarta clase.—Página 7.

— Otra ídem íd. a D. Julio Arias Camisón y Pascual, que sirve el de Puebla de Sanabria, para el de Hoyos, de cuarta clase.—Página 7.

Otra ídem íd. a D. Rafael Belascoáin y Cid, que figura con el número 13 en el escalafón del Cuerpo de Aspirantes a Registradores, formado en 1924, para el Registro de la Propiedad de La Cañiza, de cuarta clase.—Página 7.

— Otra ídem íd. a D. José Fernández Herrero, número 25 del citado escalafón, para el de Granadilla, de cuarta clase.—Página 7.

*Dirección general de los Registros y del Notariado.*—Orden resolutoria del recurso gubernativo interpuesto por D. Valentín Rubal Andrade, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares a inscribir una escritura de adjudicación de derechos hereditarios.—Página 19.

*Gaceta del 2 de Octubre de 1925.*—*Dirección general de los Registros y del Notariado.*—Resolviendo el recurso gubernativo interpuesto por D. Emilio Marín Santaella, Notario que fué de San Lorenzo de El Escorial, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha localidad a inscribir una escritura de repudiación de herencia.—Página 43.

*Gaceta del 3 de Octubre de 1925.*—Reales órdenes concediendo licencias y prórrogas de las que se hallan disfrutando a los señores Registradores de la Propiedad siguientes: D. José Pais Trillo, de Padrón; D. Eulogio Monteagudo Garrido, de Ayamonte; D. Mariano Linés Villarejo, de Vergara; D. Pascual Gómez Pérez, de Sorbas; D. Celestino García de la Cruz, de Pravia; D. José Fernández Recalde, de Astorga; D. Ginés Cánovas Contiño, de Candeleda; D. Ildefonso García Repeto, de Utrera; D. Vicente Riera

Rodríguez, de Valverde del Camino ; D. Vicente Cantos Figueroa, de Madrid (Mediodía), y D. Juan Francisco Marina Encabo, de Almazán.—Páginas 53 y 54.

*Gaceta* del 5 de Octubre de 1925.—*Dirección general de los Registros y del Notariado*.—Resolviendo el recurso interpuesto por D. Juan de la Torre, como apoderado del Banco Agrícola Comercial de Bilbao, impugnando una minuta de honorarios formulada por el Registrador mercantil de Vizcaya.—Página 83.

— Anunciando hallarse vacantes los siguientes Registros de la Propiedad : Nules, de la Audiencia de Valencia, de primera clase, y del turno de provisión primero o de clase, fianza, 5.000 pesetas. Olmedo (Valladolid), primera, primero o de clase, 2.750. Salamanca, ídem, primera, segundo o de antigüedad, 5.000. Chinchón (Madrid), primera, segundo o de antigüedad, 5.000. Sahagún (Valladolid), cuarta, antigüedad absoluta, 1.250. Brihuega (Madrid), cuarta, antigüedad absoluta, 1.250. Salas de los Infantes (Burgos), cuarta, antigüedad absoluta, 1.125. Puebla de Sanabria (Valladolid), cuarta, antigüedad absoluta, 1.125. Herrera del Duque (Cáceres), cuarta, antigüedad absoluta, 1.125. Grazalema (Sevilla), cuarta, antigüedad absoluta, 1.125.—Página 84.

*Gaceta* del 6 de Octubre de 1925.—Real orden concediendo un mes de licencia por enfermo a D. José Almudévar Sin, Oficial primero de Administración civil de la Dirección general de los Registros y del Notariado.—Página 94.

— Otras ídem licencia y prórroga en la misma por enfermos a los señores Registradores de la Propiedad siguientes : D. Francisco Sirvent López, de Valencia (Oriente), y D. Eduardo González Abella, de Gaudín.

*Gaceta* del 7 de Octubre de 1925.—Reales órdenes concediendo licencia por enfermos y prórroga en la misma a los señores Registradores de la Propiedad siguientes : D. Rafael García Valdecasas Torres, de Vera ; D. Paulino de Leyva Oliver, de Valdepeñas ; don Francisco Gisbert Belda, de Alcañices ; D. Ramón Feded y Gresa, de Ateca, y D. José Herráiz Ruibal, de Monóvar.—Páginas 101 y 102.

*Gaceta* del 11 de Octubre de 1925.—Reales órdenes concediendo licencias por enfermos a los señores Registradores de la Propiedad siguientes : D. Cirilo Palomo Montalvo, de Barcelona (Norte) ;

D. Manuel Trujillo Martínez, de Algeciras ; D. Silvio Galé Pérez, de Cangas de Onís ; D. Andrés Figueroa Pérez, de Illescas ; don Manuel Caubet Puyol, de Miranda de Ebro ; D. César Rey Feijóo, de Estrada ; D. José Bellod Bellod, de Almansa, y D. Ramón Cortiñas Riego, de Fuente de Cantos.—Páginas 170 y 171.

*Gaceta* del 13 de Octubre de 1925.—*Dirección general de los Registros y del Notariado*.—Resolviendo el expediente instruido al Registrador de la Propiedad de Forja D. Angel S. Arnáez y Navarro.—Página 188.

*Gaceta* del 15 de Octubre de 1925.—*Dirección general de los Registros y del Notariado*.—Resolviendo el expediente incoado a instancia de D. Laudelino Moreno y García, Registrador de la Propiedad de Morón, sobre el número que le corresponde en el escalafón del Cuerpo de Registradores de la Propiedad.—Página 225.

## Dirección general de los Registros y del Notariado

*Real orden de 29 de Mayo de 1925.*—(*Gaceta* de 6 de Agosto). Declara improcedente el apremio hecho al Registrador de la Propiedad del Norte, de Sevilla, por el Juez de la Magdalena de la misma capital, resolviendo el recurso de queja promovido por aquél funcionario, por los siguientes fundamentos :

Que al instituir la Ley Hipotecaria los Registros de la Propiedad, tuvo por objeto, como decía la exposición del Real decreto de 3 de Enero de 1876, crear unas nuevas oficinas cuyas operaciones estuviesen destinadas exclusivamente a tomar razón de una manera mecánica y rutinaria de los títulos traslativos de la propiedad inmueble, o constitutivos de algún derecho real, guardar el orden numérico de las fincas consignadas en los libros y tener una estadística más o menos aproximada del movimiento general de la propiedad territorial, sino que el fin principal de dicha ley fué el de asentar para lo sucesivo la propiedad del suelo y todas sus desmembraciones y modificaciones sobre bases sólidas y firmes que dieran certidumbre y fijeza al dominio y a los demás derechos en la cosa, por medio de la publicidad de los títulos de adquisición que tuvieran verdadero valor jurídico ;

Que con igual objeto, y para tutelar el paralelismo entre la realidad jurídica y los libros del Registro, nuestra doctrina ha desenvuelto sobre la base del principio de legalidad, la facultad de calificar los títulos atribuidos al registrador, que como verdadero órgano de jurisdicción voluntaria ocupa el plano de un verdadero Juez territorial, a los efectos de realizar, suspender o denegar la inscripción de los documentos expedidos por los funcionarios del orden administrativo, judicial o notarial ;

Que, como resultado de este recurso, el Registrador de la Pro-

piedad recurrente extendió, a continuación del documento que lo ha motivado, una nota que comprendía dos extremos, el primero de los cuales fué subsanado, y lejos de haberse ajustado el Juez de primera instancia interino a lo previsto en el final del artículo 138 del Reglamento hipotecario, en cuanto al otro defecto, apremió al citado Registrador, para que inscribiera el testimonio en que constaba la adjudicación discutida, alegando varios fundamentos jurídicos, que si en el procedimiento gubernativo contra la calificación fuesen alegados, merecerían detenido estudio, pero que no pueden ser apreciados en un recurso de queja, porque ponen en evidencia más bien la precipitación del Juez interino que alguna falta reglamentaria o abuso de funciones por el Registrador.

*Resolución de 18 de Junio de 1925.*—(*Gaceta de 12 de Agosto.*)  
 Declara: Que la interpretación de los artículos o párrafos de la Ley Hipotecaria, que no hayan sufrido variación esencial en la redacción de Diciembre de 1909 o que carezcan de especial desenvolvimiento en el reglamento dictado para su ejecución, debe acomodarse a los precedentes doctrinales o consuetudinarios puestos de relieve por este Centro directivo, sobre todo cuando, por hacer referencia los extremos dudosos a preceptos de carácter benéfico social más que de derecho privado, haya de tenerse en cuenta las disposiciones de la Administración pública, emanadas de los órganos a quienes corresponde la inspección de las respectivas instituciones;

Que los términos empleados por la regla segunda del artículo 146 de la Ley Hipotecaria primitiva, a cuyo tenor se requería para inscribir una hipoteca, que se hubiera convenido o mandado constituir en escritura pública, no fueron obstáculo para que se inscribieran las certificaciones expedidas por los Secretarios de los Ayuntamientos de las obligaciones contraídas por los particulares a favor de los Pósitos, sobre todo después que la resolución de 23 de Febrero de 1863 confirmó el carácter de documento auténtico registrable que les había conferido la circular de 1 de Agosto de 1862, y en su virtud, ha de aplicarse el mismo criterio a la nueva redacción de la indicada regla;

Que la disposición cuarta de la circular fechada en 3 de Septiembre de 1906, por la entonces existente Delegación Regia de Pósi-

tos, preceptuó que cuando un préstamo exceda de 1.000 pesetas o de 50 quintales métricos en grano y los Administradores del Pósito lo creyeren conveniente, podrán exigir hipoteca bastante para responder del préstamo, y en este caso se expedirá por el Secretario del Ayuntamiento la correspondiente certificación del contrato, a fin de que fuese inscrito en el Registro de la Propiedad ;

Que según el artículo 4.º de la circular dictada por la misma Delegación en 30 de Diciembre de 1916 : «Para los efectos de la inscripción se continuará considerando como documentos auténticos, comprendidos en el artículo 3.º de la ley y 46 del Reglamento hipotecario, las certificaciones libradas por los Secretarios de Ayuntamientos», y que la Inspección general de Pósitos, últimamente creada, en la Circular de 5 de Junio de 1924, después de afirmar que «en la actualidad las normas en vigor, en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento de 27 de Abril de 1923, son : para los préstamos hipotecarios, la Circular de 30 de Diciembre de 1916, y para los préstamos con garantía personal, la Circular de 30 de Enero de 1917», ordenó con el número 3.º que los préstamos hipotecarios se rigieran por lo dispuesto en dichos Reglamento y Circular ;

Que si alguno de estos documentos no han recibido una sanción pública de energía jurídica, equivalente a la del Real decreto que aprobó el Reglamento hipotecario, y menos a la que sirvió de base a la edición vigente de la ley fundamental, es lo cierto que se han publicado en los *Boletines Oficiales* y han sido puestos en conocimiento de los Ayuntamientos, Comisiones permanentes de Pósitos y labradores, por expreso mandato dirigido a los Gobernadores civiles de las provincias, todo lo cual basta para demostrar la inalterabilidad de las antiguas normas y la continuada costumbre de otorgar la categoría de documento auténtico, inscribible a las certificaciones expedidas, con los requisitos de la que ha originado este recurso.

NOTA.—El Registrador había alegado en defensa de su nota la inconstitucionalidad de la Real Orden que, derogando para aquel caso el artículo 146 de la Ley Hipotecaria, declaró inscribibles las certificaciones libradas por los Secretarios de Ayuntamiento, expresivas de las hipotecas constituidas a favor de los Pósitos ; que hoy resultaba más de manifiesto, después de publicadas la nueva



edificación oficial de la ley Hipotecaria y de su Reglamento. La Dirección, como puede verse en los fundamentos que preceden, soslaya la cuestión de fondo, y después de sentar que «la interpretación de los artículos o párrafos de la Ley Hipotecaria que no hayan sufrido variación esencial en la redacción de Diciembre de 1909, debe acomodarse a los precedentes doctrinales o consuetudinarios, puestos de relieve por el Centro directivo», termina asegurando que no se han alterado las antiguas normas, y que queda subsistente la costumbre continuada de otorgar la categoría de documento auténtico, inscribible a dichas certificaciones.

Lo que hacía falta demostrar y no se demuestra es que la norma vigente, al publicarse la actual Ley Hipotecaria, era la Circular de 1 de Agosto de 1862 y demás resoluciones y Reales órdenes que lo confirmaron, y no el artículo 146 de la ley; por lo demás, si el abuso inveterado va a convertir en legítima una práctica viciosa que va contra lo dispuesto en la ley, derogándola parcialmente, por lo tanto, huelga el artículo 5.º del Código civil.

*Resolución de <sup>11</sup>14 de Julio de 1925.*—(Gaceta del 21 de Agosto).  
 Declara: Que las normas que regulan los efectos de las leyes en orden al tiempo y en especial las disposiciones transitorias del Código civil, que condensan tal doctrina, confieren, en principio, a los actos desenvueltos y perfeccionados bajo el régimen de la legislación anterior, y que sean válidos con arreglo a ella todos los efectos que la misma les hubiera atribuido en cuanto sean compatibles con el nuevo régimen, y que tramitado un expediente judicial conforme a los artículos 397 y siguientes de la Ley Hipotecaria, derogada en estos particulares por la de 21 de Abril de 1909, durante la época de la vigencia de aquélla, y presentado a inscripción después de ésta, no procede sostener con la nota recurrida que el expediente en cuestión es defectuoso, por hallarse tramitado conforme a normas expresamente derogadas por la vigente ley Hipotecaria, debiendo el Registrador declarar bajo su responsabilidad si existe o no contradicción con algún asiento vigente, porque sólo en el primer caso sería obstáculo la legislación nueva al antiguo título.

# Jurisprudencia administrativa del impuesto de Derechos reales

*Acuerdo del Tribunal Económico administrativo central de 7 de Abril de 1925.—Plazo para apelar.—La interposición de un recurso fuera del plazo señalado es extemporánea y no permite conocer al Tribunal del fondo del asunto.*

Desestimada por el Delegado de Hacienda una reclamación Económica administrativa formulada contra una liquidación por herencia, y notificado aquel fallo en 18 de Octubre se interpuso recurso de apelación en 8 de Noviembre, el cual es rechazado por extemporáneo, porque, notificado el acuerdo recurrido con los requisitos de los artículos 34 y 35 del Reglamento de Procedimiento Económico administrativo de 29 de Julio de 1924, y debiendo descontarse los inhábiles según el 33 del mismo, el plazo de quince días que señala el artículo 86 venció, descontados los domingos, el 1.º de Noviembre como fiesta religiosa y el 24 de Octubre como fiesta civil, el día 7 de Noviembre, uno antes de interponerse el recurso, y dicho término es fatal e improrrogable según el artículo 86 citado.

*Acuerdo del Tribunal Central de 7 de Abril de 1925.—Disolución de Sociedad.—La cesión de los bienes sociales por los herederos de un socio al único socio superviviente de una Sociedad limitada implica disolución de ésta y debe liquidarse al 0,50 del capital social, además de lo correspondiente a la cesión de la participación.*

Constituida una Sociedad limitada con carácter colectivo y personal por dos socios, prohibiendo que ninguno de éstos pudie-

se traspasar su participación a tercero, falleció uno de los socios y su viuda cedió su parte al único socio superviviente por precio. La Abogacía del Estado giró dos liquidaciones: una *por cesión* de muebles núm. 47 de la tarifa al 2 por 100 que no se impugna y otra *por disolución de la Sociedad* al 1 por 100, según el número 65 de la Tarifa, sobre todo el capital social por no haberse presentado el balance. *Los interesados impugnaron esta última*, sosteniendo que no había habido disolución social, porque la Sociedad tenía que cumplir obligaciones pendientes y porque era preciso otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro mercantil, lo que no se había hecho; y que de todas suertes la liquidación debía ser al 0,50 y no al 1 por 100, porque el liquidador debió exigir el balance. *El Tribunal rechaza la reclamación en cuanto al primer aspecto y la admite en cuanto al segundo. Fundamentos.* La sociedad constituida al amparo de los artículos 116 del Código de Comercio y 108 del Reglamento del Registro de 20 de Septiembre de 1919, con el carácter de personal con responsabilidad limitada era semejante a la colectiva, salvo la limitación de responsabilidad, y requiere indispensable que la subsistencia de los dos socios o de sus herederos o sea la pluralidad de personas: adjudicado todo el haber social a uno de ellos por la cesión del otro, no hay posibilidad de que subsista la persona social, pues queda una persona individual como dueña única de todos los bienes sociales y no hay derechos y obligaciones mutuos entre los socios, y de éstos con la Sociedad por confusión según el artículo 1.192 del Código civil aplicable como derecho supletorio; sin que sea obstáculo el que el socio superstite haya de cumplir obligaciones sociales por ocurrir eso en todas las Sociedades. El artículo 18 del Reglamento del impuesto dice, que la cesión de un socio a otro de su participación no da lugar a liquidación alguna, salvo *si hay otro acto gravado*, que es lo que ocurre aquí, pues según el mismo artículo la disolución social es acto gravado y se ha producido aunque no hubiera adjudicación expresa. En cuanto al *segundo aspecto* si bien el artículo 18 citado autoriza se liquide la disolución social al 1 por 100 si no se presenta balance no es aplicable este precepto *porque* no se *estipuló* expresando la disolución aunque se produjese el derecho y pudo entender el interesado, siquiera fuese con error que no era preciso el balance por no ser adecuado

o consecuencia al acto o naturaleza del contrato; debe, pues, liquidarse al 0,50 y no al 1 por 100, exigiéndole previamente el último balance.

*Acuerdo del Tribunal Central de 7 de Abril de 1925.—Instituciones fideicomisarias.—Doctrina.—La institución de heredero con la condición de conservar los bienes y transmitirlos a los descendientes, es una institución fideicomisaria y el heredero fiduciario debe tributar como usufructuario.*

Instituídos herederos los hijos de una testadora *en cuanto al tercio de mejora* y libre disposición, *con la condición* expresa de «quedar obligados a *conservar y transmitir* a cada uno de sus ascendientes respectivos los bienes que le correspondiesen en ese tercio, debiendo limitarse a usufructuar aquéllos», se liquidó tomando como base todo el *caudal relicto* sin hacer deducción alguna los interesados reclamaron alegando que sólo habían adquirido el *usufructo* y pidiendo se les dedujese el importe de la nuda propiedad; el Tribunal provincial desestimó la petición fundado en que la facultad de transmitir implica la adquisición en pleno dominio: El Central *revoca* su fallo ordenando se deduzca de la base la nuda propiedad por que la cláusula testamentaria contiene, según su sentido lógico y literal una restitución fideicomisaria autorizada en los artículos 781 y 782 del Código civil, y esto no es una facultad de los herederos, sino obligación que les impone la testadora, no pudiendo disponer del pleno dominio, porque es la testadora quien ha dispuesto, y no siendo lícito por ello inferir que aquellos adquieran el pleno dominio; el artículo 32 del Reglamento preve el caso, disponiendo que dicha adquisición debe tributar como adquisición de usufructo según el parentesco entre el fiduciario y el causante, debiendo el fideicomisario pagar por la plena propiedad cuando entre en posesión de los bienes.

*Acuerdo del Tribunal Central de 7 de Abril de 1925.—Sociedades.*  
*Doctrina.—El impuesto sobre las acciones sólo se pagan por lo realmente desembolsado, sea válido o no tal desembolso.*

La emisión de acciones preferentes a virtud de un acuerdo social, quedando aun en cartera acciones ordinarias sin emitir, no autoriza a liquidar el impuesto suponiendo que estas últimas debieron ser emitidas antes que las primeras, según el artículo 165 del Código de Comercio, porque, aparte de que dicho precepto se refiere a las acciones suscritas y no a las acciones preferentes, no ha lugar a discutir tal cuestión, ya que el artículo 40 del Reglamento ordena que las oficinas liquidadoras se atengan a los hechos, prescindiendo de la validez y eficacia de lo contratado y según el artículo 18 del Reglamento las aportaciones en metálico a las Sociedades tributan con arreglo al valor realmente desembolsado; y no apareciendo que se haya desembolsado el valor de las acciones que continúan en cartera, éstas no deben pagar impuesto.

*Acuerdo del Tribunal Central de 7 de Abril de 1925*

*Errores de hecho y de derecho.—Plazo para apelar.* La determinación de si los bienes de un causante son gananciales o privativos del marido, es una cuestión eminentemente jurídica, y si al apreciarla se comete error éste es de derecho y no de hecho, por lo cual, el plazo para a apelar de las respectivas liquidaciones giradas tomando como base el supuesto error, es el de quince días, desde la certificación de aquéllas y no el de cinco años, según el artículo 166 del Reglamento del impuesto, siendo inaplicable el 167 del mismo; no hay tampoco error en el tipo, porque éste corresponde al concepto liquidado, sino que se trata de la aplicación de un concepto que, a juicio del interesado, no es correlativo al acto jurídico, o sea apreciación de un concepto, y no es un hecho.

*Acuerdo del Tribunal Central de 7 de Abril de 1925.—Herencias*  
*Es procedente la revisión de oficio del acuerdo de una Delegación de Hacienda que anuló una liquidación complementaria girada por aumento en la comprobación de valores obtenida a virtud de declaración del interesado, acogién dose al Real decreto de 26 de Octubre de 1923, sobre condonación de responsabilidades.*

Presentada una relación provisional de bienes por fallecimiento de un causante, se giró liquidación por transmisión de una cosa tomando como base la capitalización del líquido imponible al 5 por 100. Posteriormente se averiguó por certificación del Catastro que la casa tenía un líquido imponible superior, habiéndolo declarado asimismo los interesados a los efectos de la contribución sobre edificios y solares en 30 de Noviembre de 1923, acogién dose al Real decreto de 26 de Octubre de 1923. En consecuencia, se giró una liquidación complementaria por la diferencia entre la capitalización del primer líquido imponible y el segundo. Impugnada esta por los interesados fué anulada por el delegado basándose que el valor de los bienes es el que tuvieron al causarse el acto liquidable o sea al fallecer el causante según el valor comprobado por el líquido imponible con que la finca estaba entonces amillarada y no el declarado posteriormente. Dada cuenta por la Abogacía a la Dirección de lo Contencioso éste acordó, según el art. 126 y siguientes del Reglamento, la revisión del fallo del delegado; y el Tribunal *admite en definitiva la revisión declarando*: que la declaraoión del aumento de renta no fué motivada por un aumento de capacidad productora ocurrida después de muerto el causante, como establece en casos ordinarios el art. 94 de la Instrucción del Catasiro, 10 de Septiembre de 1917, sino que se hizo a los nueve meses de muerto éste para no incurrir en defraudación según el decreto citado, declarándose así por los interesados cual era el verdadero valor de la finca aun antes de fallecer el causante y por ello conforme al art. 59 del Reglamento del impuesto debe tributar por tal base, no dándose por ello efecto retroactivo a tal declaración, pues tal alteración no dependía de causas posteriores a la muerte, sino que era expresión del mismo valor que

tenía antes de ésta; que el medio de comprobación empleado fué reglamentario según el art. 74 del Reglamento del impuesto por tratarse de rectificación de datos del Registro fiscal de Edificios; y que la oficina liquidadora tenía facultades para hacer la liquidación por ser ésta provisional y no haber transcurrido dos años desde la presentación de los documentos, según el art. 7 de la ley de 2 de Abril de 1900 y 76 del Reglamento.

*Acuerdo del Tribunal Central de 7 de Abril de 1925.—Investigación.—Disolución de Sociedad.—Adjudicación de bienes al disolverse la Sociedad.—Aplicación de multa del 100 por 100.*

Se declara en este acuerdo (que por su complicación y extensión no nos es posible detallar): 1.º Que si bien los reclamantes sólo impugnaron la multa del 100 por 100 que se les impuso por ocultación maliciosa de bienes, según el artículo 180, párrafo octavo del Reglamento del impuesto, debe el Tribunal examinar todas las cuestiones del expediente para que, tanto los derechos y las obligaciones del contribuyente como los derechos del Estado, queden bien definidos, por autorizarlo el artículo 20 del Reglamento de procedimiento administrativo. 2.º Que deben sumarse el activo y pasivo declarados con los descubiertos por un expediente de investigación, siendo el haber líquido social, a los efectos de la tributación, la diferencia entre uno y otro totalizados. 3.º Que cobrado el impuesto sólo por el haber social declarado por disolución de Sociedad, número 64 de la tarifa al 0,50, debe cobrarse igualmente por el mismo concepto sobre la diferencia entre el antiguo haber social y el investigado. 4.º Que siendo una de las partidas del haber formado a los socios al disolver la Sociedad el importe de *anticipos hechos* por ellos a ésta, en pago de los cuales se les adjudican inmuebles, únicos bienes que figuran en el balance, debe liquidarse como adjudicación en pago de deudas al 4 por 100; *pero sin exigir multa*, porque los bienes *adjudicados no se ocultaron*, sino que figuraron en el balance, y *debiendo ser baja* dichas cantidades de las que sirvieron de base a la liquidación primitiva de la Sociedad por el número 64 de la tarifa para evitar se exija el impuesto dos veces por

la misma cantidad. 5.º Que *adjudicado* a un socio *parte del activo y pasivo sociales*, debe exigírsele el impuesto por adjudicación *para pago* de deudas por el importe del pasivo, según lo prescrito por el párrafo 17 del artículo 18 del Reglamento, que dispone que cuando al disolver las Sociedades se adjudica a un socio el activo social, se liquidará por adjudicación en pago o para pago de deudas, según el párrafo 10 del artículo 8.º del Reglamento, o como adquisición de muebles o inmuebles, según los que adquiriera el socio sobre aquellos a que tenía derecho, y, por lo tanto, el exceso del activo sobre el pasivo ha de tributar como de cesión de bienes, según la clase de los que se trate, además de la adjudicación para pago de deudas. 6.º Que, según el párrafo 8.º del artículo 180 del Reglamento, si después de una liquidación definitiva o provisional se demostrase haberse ocultado bienes en los documentos que la produjeron, se incurrirá en una multa igual al importe de las cuotas liquidadas, y no puede negarse que al declarar un interesado sólo parte del activo y pasivo y averiguar la Administración la existencia del resto mediante un expediente de investigación, así como su transferencia del activo social a uno de los socios, se demostró se ocultaron los bienes que constituían dicha transferencia, y es inexcusable la aplicación de la multa, sin que esta pena implique el exigir dos veces el impuesto, pues esta exacción es por conceptos distintos: uno por cuota y otro por multa.

*Acuerdo del Tribunal Central de 5 de Mayo de 1925.—Anotación de embargo. — No procede exigir el impuesto por anotación de embargo, si se exigía por la hipoteca sobre los mismos bienes y a favor del mismo acreedor, aun cuando la hipoteca no esté inscrita en el Registro; procede, en cambio, exigirlo sobre la cantidad fijada para costas y gastos por el concepto de anotación en cuanto esta última cifra excede del importe de la hipoteca.*

El Tribunal Central declara: Que, según el artículo 16, párrafo 1.º, del Reglamento, no están sujetas al impuesto las anotaciones de embargo de fincas especialmente hipotecadas a favor



de la misma persona que solicitó la anotación, y, según el 40 del mismo, el impuesto se devenga independientemente de los defectos intrínsecos o validez del documento, sin perjuicio de derecho a su devolución cuando proceda; y por ello, el requisito de la inscripción de la hipoteca, necesario para su validez según el artículo 1.875 del Código civil, 146 de la ley Hipotecaria, no trasciende a la esfera del impuesto, debiendo exigirse sin atender a que se justifique la inscripción; por esta razón debe estimarse hipotecadas las fincas sin atender a otra circunstancia mas que al contrato, y no a la inscripción; y al ser objeto posteriormente de anotación de embargo las mismas fincas y a favor del mismo acreedor hipotecario, esta anotación, en cuanto a las cantidades iguales hipotecadas, *es acto no sujeto*, conforme al artículo 16 y 5.º, número 5.º, del Reglamento; pues, de lo contrario, se produciría una duplicidad de pago y sería injusto que la Administración exigiese el impuesto por una hipoteca no inscrita, estimándola válida, y que la considerase como no constituida por no estar inscrita, aun cuando recayese sobre los mismos bienes al liquidar la anotación; que el derecho a la devolución sería ilusorio, pues sería preciso una sentencia firme anulando la hipoteca, según el artículo 57 del Reglamento; y como en las anotaciones de embargo la *base liquidable*, según el artículo 67 de éste, es el importe total de la obligación garantizada, debe liquidarse por anotación la cantidad señalada para costas y gastos en cuanto excede de la cantidad hipotecada, pues a ese exceso no le alcanza la exención aludida.

*Acuerdo del Tribunal Central de 5 de Mayo de 1925.—Sociedades.—La continuación de las operaciones comerciales de una Sociedad colectiva, constituida por dos socios, por el superviviente y los herederos del muerto no implica necesariamente la constitución de una nueva Sociedad entre ellos, sino que puede efectuarse en liquidación; y, por tanto, no procede liquidar tal supuesta constitución de Sociedad.—La diferencia entre el activo y pasivo debe liquidarse como adjudicación para pago de deudas.*

Fallecido un socio de los dos que constituían una Sociedad colectiva en 1915, se otorgó la escritura de disolución social en

1923, y en ella se adjudicó la diferencia entre el activo y pasivo al socio superviviente y a los herederos del premuerto y se expresó que aquél se entendería con los acreedores para el pago del pasivo, reservándole los bienes correspondientes. La oficina liquidadora giró liquidaciones: a), por disolución de la Sociedad en 1915, al morir el socio; b), por constitución entonces de otra nueva entre el superviviente y los herederos de aquél; c), por disolución de esta última; d), por adjudicación para pago de deudas. El Tribunal Central mantiene esta última y anula las otras tres, declarando debe liquidarse la disolución de la Sociedad como ocurrida por ministerio de la ley en 1915, con multa del 30 por 100 por no haberse presentado a liquidar en tiempo oportuno, sino que lo fué en 1923.—*Fundamento.* En cuanto al pago de deudas, existiendo pasivo y reservándose una parte del activo para su abono, y no habiéndose adjudicado los bienes a los acreedores directamente, sino al socio superviviente, es claro que hubo adjudicación para pago de deudas, aunque no fuera expresa.—*En cuanto a la disolución.* Las Sociedades constituídas por dos personas, si no hay pacto de continuación con los herederos, se disuelven por muerte de una de ellas, según el artículo 222 del Código de Comercio, y, por tanto, la actual debió presentarse a liquidar el impuesto en los treinta días de fallecido el socio, según el artículo 18, párrafo 15, y al no hacerlo hasta 1923 se incurrió en multa de 30 por 100, por haber excedido del doble del tiempo señalado para su presentación; y no constando nueva escritura u otro hecho en que se fundase la presunción de haberse constituido otra nueva Sociedad por el socio superviviente, no es posible inferirlo de la circunstancia de haberse continuado las operaciones sociales, pues esto ha podido hacerse en período de liquidación, y faltaría para hacer tal deducción el enlace lógico y necesario que exige entre la causa y el efecto el artículo 1.253 del Código civil, así como la deducción lógica de la intención de las partes a que se refiere el artículo 43 del Reglamento del impuesto, debiendo atenderse a lo que ellas declaran en la escritura, y no hay base para contradecir, o sea que no hubo nueva Sociedad.

*Acuerdo del Tribunal Central de 5 de Mayo de 1925.—El acuerdo del liquidador de un partido ordenando la tasación constituye un acto administrativo en algún caso, y contra él puede entablarse reclamación económico-administrativa.*

En 1910 se practicó la liquidación provisional de una herencia. En 1922 el liquidador del partido instruyó expediente de revisión de comprobación de valores. El Tribunal gubernativo anuló el expediente de revisión porque el liquidador carecía de competencia legal para acordar ni practicar ésta, lo cual es exclusivo, en este caso, de la Dirección de lo contencioso, y ordenó que, previo requerimiento a los interesados para que presentasen documentos para la liquidación definitiva, se practicara la comprobación de valores. El liquidador lo hizo así y el valor resultó igual al de la provisional. El liquidador acordó entonces se tasasen pericialmente los bienes, nombrando perito y requiriendo a los interesados para que nombrasen el suyo. Los interesados recurrieron contra este acuerdo; el Tribunal provincial desestimó la reclamación por ser de trámite. El Tribunal Central revoca el fallo apelado y declara que el acuerdo del liquidador ordenando la tasación no es de trámite en este caso, sino que constituye un acto administrativo reclamable por afectar al fondo del asunto, y envuelve un acuerdo de revisión que deja sin efecto el acuerdo del Tribunal gubernativo; el Tribunal provincial debe, pues, conocer y fallar el fondo del asunto.—*Fundamentos.* Que para apreciar si el acuerdo recurrido es de mero trámite, debe determinarse si afecta sólo al procedimiento o niega algún derecho del particular; que al acordar la tasación el Registrador no realiza un mero trámite, sino que falla respecto del fondo, ya que no puede perderse de vista que el Tribunal gubernativo acordó que aquel no podía revisar y sin embargo revisa el valor y que este fué nombrado provisionalmente en 1910 y después definitivamente y tal base se altera con el acuerdo de tasación; y por otra parte no puede inferirse de que el artículo 79 del Reglamento declare es apelable la aprobación de la comprobación de valores que no puede apelarse de otros acuerdos referentes a ello más importantes, ni de que el artículo 84 autorice al liquidador para acordar la tasación el que

pueda hacerlo libremente «sino en los casos que proceda y aquí por el conjunto del expediente es evidente que tal providencia envuelve una revisión de la comprobación de valores, en contra del fallo del Tribunal gubernativo y no es por ello un trámite.».

*Acuerdo del Tribunal Central de 5 de Mayo de 1925.—Comprobación de valores en una compraventa.—Deducción de cargas. Tasación.—La servidumbre de pastos inscrita en el Registro es carga deducible al liquidar la venta de la finca sobre la que se halla impuesta y para fijar su valor se ha de utilizar la tasación pericial, deduciendo de él el de los derechos que graven dicha servidumbre.*

Venta de una dehesa gravada con la carga, inscrita en el Registro, del disfrute por un pueblo de los pastos de verano de 25 de Marzo al 25 de Septiembre de cada año, y el derecho a la labor cada dos años por los vecinos; derechos a su vez gravados a favor del dueño de la dehesa con la prestación valorada en 3.000 pesetas y también inscrita del oncenos de las mieses, crías y lanas llamado derecho de oncenos, terrazgos y menudos. La Abogacía del Estado giró una liquidación sobre el valor declarado y previa comisión de certificación de la renta líquida para comprobarle, otra sobre la capitalización al 5 por 100 de ésta. Los interesados pidieron se rebajara de la base el valor de los aprovechamientos a favor del pueblo a lo que no se accedió porque la renta líquida se fijó teniendo ya en cuenta dicha carga y habiéndola deducido y porque equivalía y se compensaba con los aprovechamientos al derecho de oncenos. El Tribunal Central anula la 2.ª liquidación y ordena se tasen pericialmente los pastos y labor, deduciéndose de su valor el derecho de oncenos y sobre la diferencia se girará la liquidación correspondiente si tal diferencia fuese mayor que la base que sirvió a la provisional.

*Fundamentos.*—El aprovechamiento de pastos, por ser inherente a la finca, implica una desmembración del dominio al corresponder a otro dueño y por estar inscrito en el Registro es un derecho real limitativo de aquél (núm. 2.º art. 2.º de la ley Hipotecaria y 14 de su Reglamento) y constituye una minoración del valor del inmueble por formar parte integrante de sus utilidades que, no obs-

tante, no percibe el dueño; y como el impuesto recae sobre el verdadero valor de los bienes deducidas las cargas que disminuyen su valor (art. 6.º de la ley de 2 de Abril de 1900) debe deducirse el valor de dicha carga del comprobado de la dehesa, ya que según el artículo 94 del Reglamento del impuesto son cargas deducibles los gravámenes que afectan a los bienes directamente impuestos sobre ellos y estas circunstancias se dan aquí; cierto que en las transmisiones a título oneroso se presumen deducidas por los interesados, pero esta disposición es al solo efecto de determinar si el precio de la venta fijado por los contratantes o el comprobado ha de servir de base a la liquidación, según sea mayor uno u otro, según el artículo 60 del Reglamento modificado por Real decreto de 6 de Septiembre de 1917, pero esto no obsta a que deban rebajarse del valor comprobado las cargas deducibles siendo la diferencia entre aquél y éstas la base liquidable si es mayor que el precio líquido de la transmisión o está en otro caso; en el valor comprobado ha de estimarse comprendida toda la producción de la finca puesto que hoy no hay más que un contribuyente en caso de separación de dominio (artículos 73 y 80 del Reglamento del Catastro de 23 de Octubre de 1913); el oncenso es otro derecho real que grava al de aprovechamientos, sin confundirse con él; ha de rebajarse, pues, aquél de éste y la diferencia deducirse del valor comprobado de la finca para fijar la base liquidable: el medio para ello es la tasación pericial (artículos 73, 75 y 81 del Reglamento) no pudiendo tomarse como base las 3.000 pesetas por comprender los oncenos derechos no incluidos en tal valoración.

*Acuerdo del Tribunal Central de 21 de Abril de 1925.—Doctrina.—*

*La adquisición por una Compañía Metalúrgica de un coto minero entregando por él a la Sociedad cesionaria acciones liberadas de las que ella tenía en cartera, en parte de pago del precio y dinero en metálico en otra parte debe tributarse por el primer concepto como aportación social a la Sociedad adquirente al 0,50 peseta núm. 63 de la Tarifa y por el segundo como venta de minas núm. 46 de aquélla al 3 por 100.*

Así lo establece el Tribunal Central en dicho acuerdo.—*Fundamentos legales.*—La legislación del Impuesto en relación de las

Sociedades distingue tres momentos: aportación del capital, novación del contrato por modificación de condiciones y disolución estableciéndose tipos bajos de tributación para fomentar el espíritu de asociación y el desarrollo de la riqueza; la escritura referida implica un aumento de capital por la Sociedad adquirente al emitir acciones liberadas por la cantidad de los bienes aportados por la cesionaria y tal acto debe tributar al 0,50 núm. 63 de la Tarifa, según los párrafos 1, 9 y 12 del art. 18 del Reglamento, que disponen que las aportaciones de todas clases a las Sociedades mercantiles o civiles pagará el 0,50 por 100 de los bienes aportados; el aumento de capital tributará como aumento de capital por las nuevas aportaciones y todo acto que dé lugar a nuevas aportaciones se liquidará como constitución de Sociedad; la adquisición de las minas por la adquirente y la de las acciones liberadas por la transmitente que es la base de la oficina liquidadora para liquidar al 3 por 100, número 46 de la Tarifa, sobre el valor nominal de las acciones más 200.000 pesetas en metálico como precio de la venta, no tiene razón de ser, pues es el mismo contrato de aportación de bienes y aumento de capital social y es principio básico en el impuesto (artículo 42) que a una sola convención no puede exigírsela más que un solo derecho; no hay compra-venta ni permuta por no haber preexistencia del precio o cosa entregada, ya que las acciones no estaban suscritas antes sino que se emitieron para pago de la aportación de las minas; que la emisión por sí sola no determina liquidación sino en cuanto constituye la forma de pago de la aportación de bienes que es el acto liquidable, ya que, si bien lo menciona aislado la ley de 2 de Abril de 1900 en su art. 2.º, párrafo 2.º, apartado 2.º, ni la Tarifa ni el Reglamento lo incluyen como acto sujeto a liquidación de un modo especial, sino en el general de aportación; y la transmisión de las acciones a la adquirente tampoco es liquidable por no estar suscritas al otorgarse el contrato; en cuanto a la parte pagada en metálico no se discute y debe tributar, como se ha dicho, según el núm. 46 de la Tarifa.

*Acuerdo del Tribunal Central de 21 de Abril de 1925.—Declaración de lesivo de un acuerdo del Tribunal Provincial de V., al efecto de entablar contra él recurso contencioso administrativo.—Suministro.—El contrato de suministro de fluido eléctrico para una fábrica durante diez años debe calificarse como de suministro y tributar núm. 21 de la Tarifa al 2 por 100 sin que sea deducible de él la 3.ª parte de la base por arrendamiento de servicios que no existen.*

En expediente de investigación verificado por una oficina de partido giró ésta una liquidación por suministro número 21 de la tarifa por un contrato de suministro de energía eléctrica celebrada entre la Compañía productora de ésta y un particular, siendo condición que la Compañía había de conservar y reparar la línea hasta la fábrica del último. Reclama la Compañía que el contrato era por arrendamiento de servicios, que por constar en documento privado estaba exento (artículo 5.º, número 13 del Reglamento), y, en todo caso, debía el pago ser de cuenta del arrendatario. El Tribunal provincial modificó la liquidación, ordenando se rebajara del importe del suministro la tercera parte, según el artículo 24 del Reglamento. El Abogado del Estado y Secretario del Tribunal formularon voto particular, sosteniendo debía girarse en totalidad por dicho concepto de suministro. Y llevado el expediente al Central, conforme al artículo 78 del Reglamento de 29 de Julio de 1924, que prescribe que cuando haya voto particular se eleve el expediente a conocimiento de éste, para que resuelva si procede o no declarar lesivo el acuerdo; el Tribunal Central así lo acuerda, proponiendo al Subsecretario de Hacienda se haga la declaración correspondiente.

*Fundamentos.*—La cuestión versa sobre si el contrato es puramente un contrato de suministro o envuelve arrendamiento de servicios cuyo importe sea deducible, según el artículo 24, párrafo segundo del Reglamento del impuesto. Que dicho artículo, en su párrafo primero, previene que los contratos de suministro de electricidad, cualesquiera que sean las personas o el destino de la cosa, debe tributar como transmisión de muebles, según la Real orden de 28 de Febrero de 1905 y sentencias del Supremo de 8 de Julio de 1911, 31 de Enero de 1919, 29 de Marzo y 30 de Octubre de

1920, siéndole aplicable el número 21 de la tarifa ; y en el caso actual no procede la deducción de la tercera parte por servicios personales, porque la conservación de la línea es una mera condición natural del contrato, y la mención expresa de una obligación inherente al suministro a la que no corresponde jurídicamente la calificación de arriendo de servicios personales ; el acuerdo provincial perjudicó, pues, al Tesoro.

*Acuerdo del Tribunal Central de 21 de Abril de 1925.—Condonaciones.*

La circunstancia de ser extranjeros y residir en el extranjero, es causa que permite la condonación de las dos terceras partes de la multa impuesta por falta de presentación de una herencia a liquidar en el plazo legal, cumplidos que sean los deberes reglamentarios de reclamar en el plazo de quince días, renuncia del recurso contencioso-administrativo e ingreso de las multas, según los artículos 189 y 190 del Reglamento del impuesto, y 115 y 116 del de procedimiento.

*Acuerdo del Tribunal Central de 21 de Abril de 1925.—Denuncia. Investigación.*

Presentada una denuncia, basada en que en nota facilitada al denunciante en 1916 por la familia del causante, aparecían unos bienes que no se incluyeron en la declaración oportuna presentada a liquidación al fallecer éste en 1912. Desestimada la denuncia por la Abogacía del Estado, por haberse demostrado que los aumentos de los bienes de los denunciados ocurrieron después de la adquisición de la herencia, el Delegado de Hacienda confirmó el acuerdo, pero agregando «que cotejaba la partición de bienes del causante con la escritura de disolución social, verificada después de advertir una disminución de valor, por la que debía girarse la liquidación oportuna con multa por ocultación. El Tribunal revoca el fallo en cuanto a este último pronunciamiento, declarando que no refiriéndose la denuncia a los bienes cuya ocultación supone el Delegado y siendo aquélla el objeto único del recurso, éste, al dictar su acuer-



do, realizó un acto de investigación que no era de su competencia, por corresponder a los liquidadores, según el artículo 147 del Reglamento ; que con ello privó al contribuyente de una instancia perjudicando su defensa, que le garantiza el artículo 153 del mismo, y lo único que aquél podía hacer era ordenar a la Oficina liquidadora que promoviese el expediente de investigación ; doctrina que no se opone a las Reales órdenes de 24 de Noviembre de 1898 y 22 de Noviembre de 1901, y artículo 20 del Reglamento de 29 de Julio de 1924, de que puede el Tribunal decidir todas las cuestiones que surjan del expediente, aunque no estén planteadas, pues dicha orden era un modo de decidir ; y en cuanto al fondo del asunto, los aumentos referidos se explican perfectamente, por haber seguido funcionando la sociedad con los herederos durante más de diez y ocho meses, y lo normal es que ésta tuviera beneficios.

*Acuerdo del Tribunal de 21 de Abril de 1925.—Investigación.—*

*Denuncia.—La denuncia ha de ser probada y referirse a actos no conocidos por la Administración.*

Presentada una denuncia por ocultación de bienes en una herencia, después de haberse practicado liquidaciones en esta que el liquidador llamó provisionales, después de haberse acordado de oficio por el liquidador como medio de investigación (después de liquidar) la tasación de las fincas y después de promulgado el Real decreto de 16 de Octubre de 1923 sobre moratorias y condonaciones, refiriéndose dicha denuncia a bienes declarados por el contribuyente el mismo día en que aquella se presentó, fué desestimada por la Abogacía del Estado por *referirse a actos conocidos de la Administración a valoraciones obtenidas por gestiones iniciadas de oficio antes de ella, y a ampliaciones verificadas a virtud de la condonación*. El denunciante recurrió al Tribunal Provincial primero y después al Central, donde es desestimado el recurso salvo a ciertas operaciones mercantiles verificadas por la causante en el Banco de España y Caja de Ahorros respecto de las que se ordena continuar la investigación y decidir según lo que éste arroje. Fundamentos que no se han presentado por el denunciante pruebas de sus afirmaciones, limitándose a formular escritos y disenter de la actuación de la

Abogacía y sin aquella prueba no es posible admitir las denuncias a las que no se les ha dado virtualidad por sí mismas como una simple manifestación según se desprende de los artículos 151 al 153 en relación al 47 del Reglamento del Impuesto; no admitida la denuncia, por tal razón, estaba abierto, al formularse aquélla, el plazo para declaraciones y condonaciones concedido por el Real decreto de 26 de Octubre de 1923, al que se pudieron acoger los interesados y además no estaban sujetos a investigación los valores públicos, un crédito y las alhajas porque ya habían sido declarados por los interesados o lo fueron el mismo día de aquélla; aunque hecha la comprobación por los medios ordinarios y giradas las liquidaciones, no debió emplearse la tasación a tenor del párrafo 2.º del artículo 82 del Reglamento no procede anularlo puesto que lo consintió el contribuyente y, por otra parte, dichas liquidaciones fueron impropiaamente llamadas provisionales toda vez que se giraron mucho antes de acordarse la tasación pericial de los bienes, como medio de investigación y que los artículos 76, párrafo último, y 90, párrafo 1.º, disponen se giren liquidaciones provisionales cuando no sea posible concluir el expediente en los plazos que señalan y aquí se acabó antes; el valor de los inmuebles y su extensión eran cuestiones a esclarecer por la tasación pericial acordada antes de la denuncia, y el crédito denunciado fué declarado el mismo día de la denuncia, y, por último, no es aplicable el inciso final del art. 153 del Reglamento, referente a la fijación de un valor por la Administración inferior al 10 por 100 del denunciante por estar aún pendiente la fijación de la base definitiva mediante la tasación. Únicamente debe admitirse la denuncia referente a las operaciones del Banco y Caja de Ahorros y por un corredor de comercio por tener facultades especiales la Administración respecto de los valores mobiliarios conforme al art. 24 del Real decreto de 21 de Septiembre de 1922, dictado para ejecución de los artículos 7 y 12 de la ley de 26 de Julio de dicho año.

*Acuerdo de 7 de Abril de 1925.—Herencia.—Convenio de los herederos.—El convenio de los herederos interpretando la voluntad del testador, adjudicando a uno de ellos determinadas fincas es una donación entre extraños o una cesión a título gratuito que ha de tributar como herencia entre extraños, además de la herencia del causante al heredero donante.*

La institución de herederos comprendía inmuebles sitios en Sigüenza, Atienza y Guadalajara, y designaba a un heredero para los de Sigüenza exceptuando los comprendidos en tres términos municipales que eran para una legataria; uno de estos términos pertenecía al partido de Atienza y los herederos fundados en ello, en que la testadora tenía la administración en dos sitios: en Sigüenza para las fincas de Atienza y Sigüenza y en Guadalajara para las demás y en que en Sigüenza no había más que una finca urbana hicieron constar en escritura pública que la institución de ese heredero comprendía las fincas de los partidos de Sigüenza y Atienza, pues si no sería legatario de la finca única de Sigüenza y no heredero. Así se hizo la partición: además, los herederos expresaron habían anticipado dinero a la testamentaria para pago de gastos legados en metálico. En cuanto a las fincas del partido de Atienza se giraron dos liquidaciones: una a los herederos donantes por sucesión del causante, y otra al donatario; por donación y como baja del caudal no se admitieron más que los gastos de última enfermedad. Reclamada la liquidación alegando no existía donación y que no se debía incluir en la herencia los bienes adjudicados en pago del anticipo hecho por los herederos para entierro y última enfermedad y legadas es confirmada por el Tribunal Central. *Fundamentos.*—La voluntad del testador hay que interpretarla literalmente, cuando es clara según el art. 675 del Código civil y ateniéndose exclusivamente a ella por lo que instituido en el testamento un heredero sólo en los bienes de Sigüenza a éstos sólo puede extenderse la institución y al transmitirle los demás herederos los bienes del partido de Atienza hicieron, dada la naturaleza del acto y de sus estipulaciones una donación conforme al art. 633 del Código por constar en escritura pública y la aceptación del donatario o al menos una cesión a título gratuito según el concepto jurídico fiscal

cuya tributación es la misma de las herencias; que son inadmisibles las alegaciones de los recurrentes porque el causante cometió un error al exceptuar de la institución las fincas del término de un pueblo de Atienza cuando sólo daba las de Sigüenza; pero tal error no es suficiente sin otras razones para hacer extensiva la institución a todas las fincas de Atienza; que la institución se refería a las fincas no de la población de Sigüenza, sino al partido judicial del mismo nombre; que para interpretar los testamentos se debe atender exclusivamente a éstos, según el artículo 675 del Código, y la razón de tener una administración única para las fincas de Sigüenza y Atienza, sólo lo dicen los herederos; que aunque el heredero fuese adquirente de una sola finca podía tener interés el testador en designarle como heredero y no como legatario, dado el carácter de aquél y sus derechos y obligaciones, y que no es admisible la deducción del metálico que se dice dado o anticipado por los herederos por haber en el inventariado suficiente para pago de legados.

## Sección de consultas

A nombre del Común de vecinos de la ciudad de A aparece inscrita en el Registro de la Propiedad una porción de terrenos de X fanegas, resultando, en la realidad, que el Ayuntamiento de dicha ciudad, en representación del expresado Común de vecinos, se encuentra en posesión quieta y pacífica de doble cabida aproximadamente que la que resulta inscrita.

Ahora se pretende enajenar la totalidad de la cabida, para lo cual es preciso inscribir previamente el exceso de cabida, y se oponen dos dudas :

Primera. Cómo o sea en virtud de qué título se hace la inscripción previa del exceso de cabida (artículos 26, 27, 33 y 504 del Reglamento Hipotecario).

Segunda. Cómo y por quién ha de llevarse a cabo la aludida enajenación (artículos 157 del Estatuto Municipal, 51 de su Reglamento y Real decreto de 18 de Junio de 1924).

El Comité de consultas de REVISTA CRÍTICA opina lo siguiente :

Para inscribir previamente el exceso de cabida no es de aplicación lo estatuido en los artículos 26 y siguientes del Reglamento Hipotecario, toda vez que no se trata propiamente de la inscripción posesoria de una finca, supuesto que sirve de base a aquellas disposiciones.

En el caso consultado hay que aplicar el artículo 504 de dicho Reglamento, instruyendo un verdadero expediente judicial a tenor de las reglas del art. 393 y siguientes de la Ley, con audiencia del Ministerio fiscal y de los propietarios colindantes.

Para proceder a la enajenación se necesita acuerdo del Ayuntamiento pleno, tomado en sesión extraordinaria, en las condiciones que establece el art. 157 del Estatuto Municipal, en relación con el 51 de su respectivo Reglamento, siendo el alcalde quien ha de ostentar la representación de la Corporación en el otorgamiento de la escritura, según se deduce de los números 2.º y 5.º del art. 192 del referido Estatuto.

## Notas bibliográficas

Bajo el título «Los intentos del pacifismo contemporáneo» se han publicado las disertaciones de nuestro querido amigo y colaborador D. Niceto Alcalá-Zamora, ante la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas, en las sesiones celebradas el 25 de febrero y 3, 10 y 24 de marzo del año corriente, con motivo de la exposición del tema «Organización internacional para la paz».

Dada la intervención directa que el disertante ha tenido en la Comisión temporal mixta utilizada por la Sociedad de Naciones para la redacción del *Tratado de asistencia mutua*, y el puesto elevado que ocupaba en el Gobierno, cuando su sustituto personal don Eduardo Cobián y el marqués de Magaz (que representaban a nuestra nación a principios del año 1923), procuraban llevar a la conciencia internacional los imparciales criterios españoles, el indicado folleto aparece más que como un importante trabajo expositivo de un estadista perfectamente conocedor de los problemas planteados, como una cuenta rendida al país de las gestiones en su nombre practicadas.

Se estudian, en su primera parte, de un modo preciso los antecedentes de la Sociedad de Naciones, las vaguedades y lagunas del pacto fundamental del Tratado de Versalles que la trajo a la vida jurídica y los procedimientos de formación, órganos de redacción, antecedentes inmediatos y discusión del Tratado de Asistencia mutua *muerto al nacer, ya que no criatura abortiva*.

La segunda parte está dedicada al Protocolo de Ginebra, cuyos progresos en materia de arbitraje, fijación del concepto de agresor o perturbador de la paz internacional y otros particulares de la enmienda japonesa adoptada, se ponen de relieve, así como se enumeran entre sus retrocesos la parsimonia en las cuestiones de des-

arme y reducción de los ejércitos, la clasificación de los países en *aliados*, *cooperadores*, *benévolo*s y *recelados* (que el Protocolo destaca al regular las contingencias de su sanción y firma), la preponderancia que sistemáticamente concede a los acuerdos o *alianzas particulares* y, como consecuencia, el mecanismo de cooperación para asegurar la paz ideado con demasiado parecido al que hasta ahora ha resultado infalible para ganar la guerra.

Nuestro profundo y generoso jurisconsulto no se deja vencer, sin embargo, por el pesimismo, y trata de reducir a su justo valor los obstáculos que se oponen a la *paz segura*, entre los cuales examina: la debilitación de la conciencia de la unidad espiritual colectiva, el régimen político de nacionalidades, la doctrina que exalta idolátricamente la soberanía del Estado y recela de toda asociación superior, la composición geográfica y constitución política de la Sociedad de Naciones y la obstinada resistencia de la opinión conservadora al cambio de las relaciones entre Estados, cristalizadas en los Tratados internacionales vigentes.

A. DE L.

---

DERECHO CIVIL ESPAÑOL, COMÚN Y FORAL, por D. José Castán y Tobeñas, Catedrático de Derecho civil de la Universidad de Valencia.—Dos tomos en 4.º (VII-893-785 páginas).—Editorial Reus.—Madrid, 1924-25.

Los estudios de Derecho Civil en nuestra patria, desde que los profesores, por exigencias de la Legislación de Instrucción pública, abandonaron la publicación de tratados doctrinales que pudieran parecerse a libros de texto, y desde que los abogados en ejercicio se han entregado a los comentarios del Código Civil y a la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, derivan por los tortuosos cauces de los Cuestionarios de oposiciones a la Judicatura, Registros, Notarías, Abogados del Estado...

El Sr. Castán, cuya modestia y actividad corren parejas con sus profundos conocimientos y su talento clasificador, ha procurado dar una visión completa y sistemática de nuestras instituciones civiles «dentro de los moldes limitados», como él dice, «y no muy

científicos» que le imponía el Programa vigente para las Oposiciones a Notarías determinadas.

El profesor universitario se ha sobrepuesto, en verdad, al preparador de aspirantes al Notariado, y la obra se destaca notablemente entre las de su género por los esquemas y esbozos de clasificación con que se desenvuelven los temas, por la sobriedad de la exposición, la claridad con que se presentan las fases históricas de mayor relieve, la precisión con que se exponen los problemas jurídicos más controvertidos, y por el sabio criterio que ha presidido a la elección de fuentes y autores.

«No pretendemos con ello dar *clichés* a los opositores»—escribe en son de protesta el autor, haciéndose cargo del enorme defecto de nuestro sistema de oposiciones—, «sino facilitar y orientar su propia y personal labor».

La obra, impresa por la «Editorial Reus» con el gusto, la severidad y la limpieza en aquella casa tradicionales, es indispensable, no sólo a los fedatarios, sino a todos los juristas que deseen o deban conocer el estado actual del derecho privado español.

J. G.

---

Se ha puesto a la venta el Anuario de la Dirección general de los Registros y del Notariado, importante publicación que contiene la estadística de asuntos despachados por notarios y registradores, resoluciones de los distintos Negociados de la Dirección y escalafones de personal dependiente de dicho Centro.

La referida obra puede adquirirse en la Dirección general de los Registros al precio de 10 pesetas en rústica y 12 pesetas encuadernada.

---

**O**FICIAL práctico se ofrece para Registro de la Propiedad, con título de Abogado. Informes: Registro de la Propiedad de Valladolid, D. Eustasio Pérez Ruipérez, Sustituto.