

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

Año I

31 de Agosto de 1925

Núm. 8

El problema de los Foros

II

ASPECTO LEGAL O JURÍDICO DEL FORO CLÁSICO

El examen del foro desde el aspecto legal o jurídico como una de las facetas que necesariamente debe ser estudiada en el problema planteado en vías de soluciones legislativas, después de las prolijas y concienzudas investigaciones llevadas a cabo, por lo que atañe a la génesis, naturaleza y proceso evolutivo de aquel derecho real, como institución jurídica intermedia en sus comienzos, ya que no a la hora presente, entre la enfiteusis o censo enfiteúutico y el feudo, antes de que se desprendiera de la nota feudal y se moldeara en los troqueles de la contratación sinalagmática, bilateral o conmutativa, por obra del renacimiento y difusión del Derecho romano, que tanto repercutiera en el Código de las Partidas, no alcanzan, ciertamente, justificación posible las fundamentales divergencias existentes entre los que al estudio de la materia se consagran, en orden a las características de la institución.

Superfluo parece, pues, entretenerse en refutar la monstruosidad jurídica que, aun dentro del Derecho clásico y prescindiendo por un momento del aspecto eminentemente social agrario, resulta de calificar de arrendamiento el foro temporal constituido generalmente por la vida de tres señores Reyes y veintinueve años más; pero que alcanzaba en algunos casos a las de cuatro, cinco y seis vidas de aquéllos, cuando por elemental de suyo sabido es que, mientras en el arren-

(1) Véase el número 7 de esta Revista, páginas 481 a 491.

damiento transmítase única y exclusivamente por tiempo determinado, el mero disfrute, o sea el *jus utendi et fruendi*, poseyendo el arrendatario a nombre del arrendador, en el foro, por el contrario, transfírense en parte todas las facultades dominicales al forero, que posee a nombre propio y recibe por ello el nombre de dueño o titular del dominio útil, pudiendo, en su consecuencia, enajenar el inmueble aforado, gravarle con hipoteca e imponer sobre el mismo servidumbre.

Así, pues, en tanto el foro entraña en la propiedad de la tierra, constituyendo con el directo dominio de que es titular el perceptor de la renta, algo así como una especie de comunidad, siquiera en contra de ésta exista la división de los dominios directo y útil, el arrendamiento única y exclusivamente al mero disfrute afecta.

Otras fundamentales diferencias acusa el examen comparativo del foro con el arrendamiento dentro de nuestro Derecho constituido, aun sin parar mientes en el aspecto del Derecho social y contenidos dentro de los estrechos límites del clásico; y es una de aquéllas, que, salvo las excepciones estatuidas en la ley Hipotecaria para los casos de arrendamientos por un período que exceda de seis años, en que se anticipen las rentas de tres o más años, o cuando convengan en la inscripción del respectivo derecho los contratantes, en cuyos casos se convierte en derecho real el arrendamiento, reviste la naturaleza de personal el tal derecho de los arrendatarios. Y ello, al extremo de que el artículo 1.571 del Código civil, no informado en las corrientes del Derecho privado social moderno, tendentes a comunicar caracteres de estabilidad a los arrendatarios en la tierra, como estímulo a la vida rural y a los progresos agrícolas, y que por ello resulta, sobre arcaico, preñado de graves inconvenientes, da por extinguido el arrendamiento en cuanto relación jurídica de índole personal, por el mero hecho de la venta de la cosa arrendada, salvo las excepciones establecidas.

Pero obsesionado algún publicista interesado en la contienda por la idea del arrendamiento, no alcanza a reconocer esas esenciales diferencias que del foro temporal lo separan, sin que ni la circunstancia de la renta fija en especie o en dinero con que pretende equiparar foros y arrendamientos, ni aun la misma temporalidad, sean notas comunes de ambas especies de derecho.

No. Lo primero, porque los foros existen, y en número consi-

derable; en que la pensión foral que a los titulares del dominio directo se paga recae sobre una porción alícuota de los frutos de la finca aforada, la mitad o la tercera parte, según la naturaleza del predio gravado, la cual porción se ofrece como indeterminada en cuanto al resultado final de la respectiva cosecha; no lo segundo, toda vez que el foro temporal no pierde su naturaleza de derecho real análogo, ya que no idéntico a la enfiteusis, por la temporalidad, dado que tampoco la perpetuidad es de esencia en el censo enfiteútico, ni aun condición natural a su otorgamiento, toda vez que según aseverar pudo el Sr. Alonso Martínez, la misma legislación y jurisprudencia de Castilla establecen, entre los modos de extinción de la enfiteusis, la expiración del plazo por que se constituyó, como no lo es en la denominada *rebasa morta* o establecimiento a primeras cepas, institución del tipo enfiteútico peculiar de Cataluña, de la que tan enamorados se muestran los juriconsultos catalanes. Es, de lo expuesto, lógico e indeclinable corolario, que la institución del foro ofrece una especial fisonomía jurídica, que no permite sea confundida o identificada en absoluto con el censo enfiteútico, siquiera cual apuntado queda mantenga con éste, del que tomó los moldes, marcadas analogías; al punto de que le fuesen aplicables, por inducción analógica, las normas del Código de las Partidas en orden a los derechos prelativos de tanteo y de retracto.

He aquí por qué el citado Sr. Gil, tras de aseverar en su obra *De los Censos*, que el foro es un censo enfiteútico, más tarde, en su informe o proyecto sobre el Derecho foral de Galicia, rectifica aquella tesis en los siguientes términos: "Si bien el foro es la enfiteusis, según hemos afirmado, ahora debemos añadir a esto una modificación; ahora tenemos que añadir que el laudemio y el comiso no se sobrentienden nunca en el foro."

El ilustre comentarista Sr. García Goyena expone por su parte en el apéndice catorce de su obra *Concordancias*: "Los foros de Galicia y aun los de Asturias, muy semejantes a ellos, vienen a ser una especie de censos enfiteúticos, pero diferentes en su naturaleza y circunstancias; de modo que realmente son una clase de contratos diversos de todos los demás conocidos en España."

Pero ¿qué más? El Tribunal Supremo, en su doctrina definidora del derecho en concreto, pone sello de incontrastable legitimidad a nuestra tesis jurídica de la no identidad de enfiteusis y foro, al de-

clarar reiteradamente que, por grande que sea la similitud de ambas especies de derechos reales, no son contratos idénticos, ni en su constitución, ni en su alcance, ni en sus efectos; aun cuando, agregamos por nuestra parte, se hubiese hecho por los Tribunales aplicación a los foros por razón de perfecta analogía, cual expuesto queda, del Código de las Partidas, en orden a los mencionados derechos de tanteo y de retracto inherentes al censo enfiteútico.

El mismo Alonso Martínez, redactor en gran parte, como es sabido, del Código civil, después de afirmar en su obra preparatoria de la codificación civil *El Código civil y las legislaciones forales*, que entre la enfiteusis y el foro, ni remotamente menciona, ¿cómo mencionarlo?, el arrendamiento, que tanto obsesiona al ilustre Marqués de Camarasa, no se halla desde el punto de vista científico ni en el momento de su constitución, más que la diferencia consistente en que, mientras en Galicia, Asturias y León, la enfiteusis era de ordinario temporal en su momento genésico, sin que por esto dejara alguna vez de ser perpetua, en el resto de España solía pactarse con carácter de perpetuidad, siquiera también se pactase en algunos casos por tiempo determinado, ya que no era de esencia dentro del Derecho histórico, ni aun condición natural del contrato su perpetuidad; asevera categóricamente más adelante que, si bien no existe diferencia esencial entre el foro y la enfiteusis en el momento de su constitución, dado que entre ambas instituciones hay transmisión del dominio útil a los terratenientes, por el lado práctico y en su desarrollo histórico, se distinguen de tal modo, que mientras el contrato enfiteútico no ha engendrado complicación alguna en las provincias españolas, el foro, por el contrario, se ha convertido en un problema social casi insoluble, si no tan pavoroso como el de Irlanda, muy semejante al mismo, reconociendo ello dos causas: primera, el carácter temporal del foro antes de la Real Pragmática de 11 de Mayo de 1763. y segunda, el subforo, o sea la subdivisión del foro al infinito.

Lo precedentemente expuesto condúcele a las siguientes conclusiones que, por lo substanciosas, son para releídas y meditadas; "Con Código y sin él—escribía esto el gran juriscosulto en vísperas de la promulgación de aquel cuerpo legal—habrá siempre necesidad de una ley especial que vaya atenuando los males presentes y preparando una solución en el porvenir, si por ventura tiene alguna el problema de los foros y subforos, que mucho temo sea un verdadero

nudo gordiano imposible de desatar sin otra espada de Alejandro.”

El Código civil no mira más que a lo futuro, mientras que la ley especial sobre foros tiene que atender a lo pasado

El problema ha de resolverse, pues, por una ley especial; si es que el Gobierno y las Cortes le encuentran solución o se atreven a ensayar alguna con la esperanza del éxito. Cuando esa ocasión llegue, lo probable es que los Poderes públicos partan del supuesto de la transformación de los foros, atribuyéndoles carácter de perpetuidad y que den grandes facilidades para su redención.

Esa transformación viene operada desde la Real Pragmática de 11 de Mayo de 1763, ya que, según el propio Alonso Martínez escribe: “No se da impunemente el triunfo a una inmensa muchedumbre de colonos contra una minoría de propietarios, para arrebatárles en seguida el fruto de la victoria y lanzarles en brazos de la desesperación; el foro se había ya transformado, adquiriendo carácter de perpetuidad.”

Y porque ello es así, y no puede menos de ser así desde el momento en que los derechos de comiso y de laudemio no se sobrentienden, según indicado se deja, como condiciones naturales del contrato foral, ni aun pactado el primero por escrito con el carácter de condición accidental, puede en ningún caso ejecutarse, aun cuando fuese por falta de pago de dos pensiones consecutivas, como en el censo enfiteútico, he ahí cómo, ahondando en la materia, se ponen harto de relieve las marcadas diferencias de censo enfiteútico y foro, en términos de que tales diferencias trascienden al orden práctico de la vida real, alcanzando distinto coeficiente económico los respectivos derechos, a los efectos de su redención, dada la mayor suma de facultades dominicales o utilidades jurídicamente aprovechables de los foreros.

Por eso, el Sr. Alonso Martínez, con razón sobrada, relegaba a una ley especial, desglosándola del Código civil, la redención de los foros, atendida su inadaptabilidad a las prescripciones de aquel cuerpo legal, precisamente en orden a los tipos de capitalización, que deben ser y no pueden menos de ser, por lo expuesto, más equitativos y beneficiosos a los foreros que a los censatarios; constituyendo ellos, ciertamente, el ariete más formidable contra la insostenible tesis de la supuesta identidad de censo enfiteútico y foro, siquiera éste, cuai repetido queda, se hubiese hasta cierto punto moldeado en los tro-

queles de la enfiteusis justiniana, al desprenderse de determinadas vestiduras semif feudales que le comunicara su larga evolución histórica dentro del ambiente de la tenebrosa noche del mundo feudal.

Pero así el foro como la enfiteusis, en su evolucionar constante, trajeron como última indeclinable consecuencia de su secular proceso evolutivo, regido por una ley biológico-jurídica, esta última etapa de la plenitud de los derechos sobre la tierra a favor de los terratenientes, en términos de que fuese lícito afirmar, con un eximio publicista, haber quedado tan sólo en poder de los titulares del dominio directo las insignias del derecho de propiedad, ya que todo lo demás, lo que constituye la sustancia, la médula de las facultades dominicales, las utilidades jurídicamente aprovechables, pasó a manos de los dueños del dominio útil, al punto de que el ya citado Sr. Gil, eminente catedrático que fué de Derecho civil, hubiese calificado de algo ilusorio el indicado directo dominio, tras las vicisitudes y transformaciones por que pasó en su larga evolución histórica, hasta la hora presente, de honda renovación ético-jurídica y económico-social.

ASPECTO JURÍDICO Y ECONÓMICO-SOCIAL DEL FORO

Pero no ha de reputarse ése en todo caso el aspecto o punto de vista que, como fundamental y predominante, se ofrece en el examen y solución del trascendental problema planteado, atendida la secular posesión de la tierra que los foreros fecundizan con su ímproba labor; al punto de que el mismo tecnicismo empleado para designar los respectivos dominios de foristas y foreros responde a la idea de atribuir mayor virtualidad dominical al derecho de los titulares del dominio útil, reputando meras cargas de la propiedad que éstos ostentan las pensiones forales a favor de los titulares del dominio directo.

Cualquiera que sea la naturaleza jurídica del foro examinado bajo el aspecto del Derecho privado, ora se le considere como un censo enfiteutico, con el cual mantiene grandes analogías, ora se le reputé afectado en parte de la nota feudal que cabe inferir de ciertas prestaciones que, lejos de constituir utilidades verdaderamente jurídicas, denotan en no pocos casos vínculos de vasallaje, determinado por el señorío jurisdiccional, no es tan estrecho punto de vista desde don-

de debe examinarse y pide ser resuelto el secular problema de la propiedad foral.

Aparte, pues, de las prolijas doctrinas e investigaciones llevadas a cabo en orden a la génesis del foro, cuando de solucionar el problema relativo a la consolidación de los dos dominios, directo y útil, a virtud de la redención se trata, forzoso se hace someter a concienzudo análisis los caracteres con que ha venido ofreciéndose en su larga evolución histórica, siguiendo, al igual de las distintas organizaciones de la propiedad inmueble, los movimientos de la personalidad humana, al punto de existir una perfecta correspondencia y correlación entre las exigencias sociales y la forma bajo la cual la propiedad se organiza.

Condúcenos lo expuesto a la ineludible consecuencia de que si el elemento individual de la propiedad, caracterizado por un régimen de libertad, significó, cuando vino a informar la vida de las instituciones jurídicas, un gran progreso, por cuanto comunicó a aquéllas una fuerza de expansión incompatible con las antiguas trabas, resulta, en cambio, deficiente para que la propiedad cumpla su elevada función social y satisfaga en forma adecuada las necesidades de la complicada vida moderna.

A la luz de tal criterio, de la incumbencia es del legislador determinar la organización de la propiedad, tan afectada siempre del alto interés público y penetrada, por ende, de la cuestión social, así como aquellas reformas que las mudables exigencias de los tiempos y el progresivo desenvolvimiento del Derecho, en fuerza de una más clara conciencia del mismo, requieren.

Esa intervención del Estado, que es siempre y en todo caso lógico corolario e ineluctable requerimiento del elemento social que informa las manifestaciones de la propiedad, constituye a la hora presente, ante el estado verdaderamente anómalo de los foros y ante la peligrosa incertidumbre de los derechos de los foreros, un imperativo categórico de la conciencia y del Derecho social.

El tiempo, que no discurre en vano, crea y extingue; es fuerza creadora y germen de muerte en el orden de las relaciones jurídicas. Nada escapa a eso que ha dado en llamarse su acción misteriosa, y que no puede menos de estimarse de una realidad incontrastable. Por eso en el largo proceso y evoluciones de la propiedad territorial constituye un factor que, si no puede en ocasión alguna perderse de vista

en la solución de los complejos problemas que la organización de aquella siempre suscita, reviste una capital importancia para resolver con un criterio de común justicia y conveniencia social el magno problema de la propiedad foral, respecto a la cual la no interrumpida y secular posesión de los foreros o terratenientes y las constantes mejoras con que su incesante labor convirtió en fincas fructíferas extensos eriales, sumándose en la sucesión de los tiempos el esfuerzo de unas al de otras generaciones, títulos son de una virtualidad moral y jurídica bastantes a fundamentar en ellos la consagración de la propiedad, transformando en definitivos y perpetuos derechos que, por el modo como las grandes masas de bienes a que afectan vinieron al poder de los primitivos dueños, el sello feudal que en su origen muestran los foros primitivos, aparejados de prestaciones señoriales, por el medio ambiente en que se desenvuelven y la constante tendencia de los cultivadores, amparada por el largo estado posesorio y por la conciencia pública, a dar estabilidad a esa posesión, que para ellos es a manera de un vínculo indisoluble que los une con las heredades regadas y fecundizadas con el sudor de su frente y de sus antecesores, atribuyéndoles, y no pueden menos de atribuirles, la condición de permanentes e inalterables.

Tal es la tendencia de los tiempos, tal el fenómeno histórico por cuya virtud la propiedad temporal de la tierra tiende a convertirse en perpetua, la posesión revocable, en dominio sometido a cargas, pasando así del beneficio al feudo, a que en su origen se equipararon; a los foros generales, y del precario, al censo. La concesión, el canon, la propiedad: he ahí tres grandes fases que, al decir de Laboulaye, han recorrido sucesivamente, así en los pueblos antiguos como en las naciones de la Edad Media, las clases pobres o siervas, para llegar a la libertad, y de la libertad al poder.

Los detentadores del *ager publicus*, en Roma; los *tenanciers*, en Francia; los arrendatarios, en Irlanda, convertidos en copropietarios y puestos en condiciones de llegar a la plenitud de los derechos de la tierra por la intervención del Estado, según la ley agraria de 1881, sin contar con la más radical medida proyectada por Mr. Rusell en orden a la expropiación o compra de las propiedades agrícolas por el Estado para revenderlas a los agricultores, no otra cosa significan que las graduales evoluciones por que la propiedad vino pasando y la incontestable influencia de la conciencia social que presidió a la trans-

formación lenta, pero segura, de aquélla, erigiendo un derecho, que en un principio fué precario, en dominio sometido a cargas, por virtud de dos títulos de tan indisputable legitimidad cual la posesión y el trabajo lo son, sin duda alguna.

La necesidad del progreso de la agricultura, ligada a la estabilidad del colono en la posesión de la tierra, por un lado; la fundada doctrina por virtud de la cual venía atribuyéndose al contrato foral una verdadera enajenación, antes de que los jurisconsultos de la segunda mitad del siglo xvi y la primera del xvii, viéndolo a través de sus prejuicios de escuela, olvidasen su génesis y los caracteres que le imprimió el proceso de su formación, dentro del medio ambiente del feudalismo iniciado en los siglos ix y x; circunstancias tales como las de que, según apuntado queda, andando los tiempos, y aun en la época en que los dueños del dominio directo constreñían a los poseedores del útil a la aceptación del foro temporal, los guantes, reputados como la compra de la propiedad que se recibía en foro, así como el excesivo canon pactado, y, en algunos casos en que era estipulado, el laudemio, daban realidad al refrán de que quien afora vende; los apeos y prorrates, esos abismos que la ley de Enjuiciamiento civil abre a las plantas de nuestros campesinos, para precipitar en ellos los exigüos rendimientos arrancados a la tierra a fuerza de una asidua e improba labor, tornando así en inútiles sus esfuerzos y, lo que es más, lanzándoles a la desesperación y al tumulto, y del tumulto al crimen, como la estadística criminal lo pone harto de relieve en los desconsoladores datos que arroja; todo esto, que es de una innegable y abrumadora realidad, clama imperiosamente, y con justicia jamás igualada, por la redención del foro; mejor aún, por la expropiación del derecho de los dueños del dominio directo, ya que tan poderosas razones de utilidad pública exigen *incontinenti*, pues que todo aplazamiento sería, sobre injusto, peligroso para el orden social, ante los temidos avances del proletariado agrícola, la adopción de esa medida, que la más elemental prudencia y la previsión más vulgar ponen en mano del Estado, como órgano supremo definidor del Derecho.

No se relegue, por otra parte, a un olvido, que fuera funesto, el modo cómo vinieron a poder de la nobleza y del clero esas grandes masas de bienes, para cuya colonización y explotación fueron, a título de foro, entregadas al estado llano, toda vez que, rescatadas por los Reyes, en la Reconquista, del poder de los árabes, las tierras de que

éstos se adueñaron, ya dábanlas por vía de merced o recompensa a los nobles que en la secular y bélica empresa les ayudaron, ya por motivos de piedad al clero regular y secular, que también por las vías de la recomendación o encomienda acrecían el patrimonio de la Iglesia, principalmente el de las Ordenes monásticas.

MANUEL LEZÓN.

Prescripción de los montes públicos.

La prescripción, una de las instituciones más fundamentales y discutidas de Derecho, tiene, como es sabido, un doble aspecto: adquisitiva, por la cual se adquiere el dominio de cosa ajena por su posesión durante el tiempo exigido por la ley (*adjectio domini per continuationem possessionis temporis lege definiti*. Modestino.), y extintiva, por virtud de la que se extinguen o caducan las acciones no ejercidas en el lapso de tiempo marcado por la ley. Uno de los problemas más importantes que se presentan, dentro de los que la prescripción entraña, es el de si ésta tiene plena eficacia en cuanto a los bienes del Estado, de los pueblos y corporaciones y, en especial, en cuanto a los montes públicos. La resolución de aquél exige el estudio de preceptos de orden civil, hipotecario y administrativo, y su diversidad, a veces poco armónica, es causa de que las decisiones de la Administración y las mismas de los Tribunales no tengan, unas veces, la debida claridad, y otras no se ajusten a lo que exigen los buenos principios jurídicos.

Para fijar el valor de los preceptos legales que definen hoy el alcance y la extensión de la prescripción en relación con los montes públicos, preciso nos será, ante todo, estudiar el concepto jurídico de los bienes a que nos referimos, y hacer una ligera relación de los preceptos legales históricos relativos a la prescripción, especialmente en cuanto a aquéllos.

I

El artículo 1.º de la ley de 24 de Mayo de 1863 clasifica los montes públicos: primero, en montes del Estado, y segundo, en montes de los pueblos y establecimientos públicos; el artículo 2.º de la misma ex-

ceptúa de la desamortización los poblados de pinos, robles o hayas, cualesquiera que sean sus especies, siempre que constasen de cien hectáreas al menos; pero esta base de clasificación fué cambiada por el Real decreto de 20 de Septiembre de 1896, declarando que se entendería por montes de utilidad pública las masas de arbolado y terrenos forestales que por sus condiciones de suelo y área sea preciso mantener repobladas, o repoblar, para garantizar, por su influencia física en el país, la salubridad pública, el régimen de las aguas, la seguridad de los terrenos o la fertilidad en las tierras destinadas a la agricultura. Los montes del Estado son administrados por el Ministerio de Fomento (art. 12). En los demás interviene éste (art. 13) para que la explotación se sujete a los límites de la producción natural, para que se observen las disposiciones de carácter general, *haciendo, en los de los pueblos*, la separación entre la parte facultativa y la administrativa, y para que la guardería este sometida a un sistema uniforme.

La ley Municipal de 2 de Octubre de 1877, en el último párrafo del artículo 75, disponía que en todo lo referente al *régimen, aprovechamiento y conservación* de los montes municipales regirán la ley de 24 de Mayo de 1863 y su Reglamento de 17 de Mayo de 1865. Y como las únicas atribuciones que aquélla da al Ministerio de Fomento son las enunciadas, es evidente que la propiedad de estos montes sigue perteneciendo al pueblo; y discurriendo con lógica y con consecuencia jurídica absoluta, la Real orden de 17 de Agosto de 1888, dictada previo dictamen del Consejo de Estado, resolvió que la facultad de reivindicar dichos montes corresponde exclusivamente a los mismos Ayuntamientos. Posteriormente se han dictado algunas disposiciones particulares facultando a los abogados del Estado para intervenir en las demandas referentes a aquéllos; pero esto se ha hecho para defender mejor los intereses de los Ayuntamientos, harto descuidados por ellos mismos, y no por haberse alterado el concepto jurídico de la propiedad de los montes.

Promulgado el Estatuto Municipal, es incuestionable, a nuestro juicio, que el sistema autonómico implantado en él y los preceptos terminantes de sus artículos 4.º y 150 atribuyen la plena, libre y única disposición de sus bienes a los propios Ayuntamientos, sin que en los Reglamentos complementarios de aquél haya disposición alguna que ponga cortapisas a esta libre disposición, ya que la contenida en el de la Hacienda municipal (arts. 23, 25 y 26) de 23 de Agosto de 1924

hace referencia exclusiva a la ley de Repoblación de 1908 y para nada menciona la fundamental de 1863, y, por lo tanto, esta última se halla derogada, según la disposición transitoria del Estatuto Municipal.

II

Ahora bien: ¿cuál es el concepto jurídico de estos montes, bien sean del Estado o de los pueblos? A nuestro juicio, son bienes patrimoniales. No hay sino leer los artículos 339, 340 y 344 del Código civil. Según éste, los bienes de los Municipios son: *o bienes de uso público*, tales como los que, por vía de ejemplo, cita el artículo 344, *o bienes patrimoniales, de propiedad privada* de los Municipios (artículo 345), que son todos los demás no enumerados. Es notorio que los montes de los Ayuntamientos no son bienes de uso público, ya que, salvo excepciones contractuales o documentales expresas, que, por ser excepción, no hacen regla, nadie puede entrar o realizar aprovechamientos en ellos, al modo como se utiliza por todos una calle, una fuente o un camino, a los que se refiere el párrafo primero del artículo 344 al hablar de los de *uso público*; luego los montes cuyos aprovechamientos se realizan privativamente por sus dueños mediante subastas o arriendos, al modo que cualquiera otra propiedad privada, no pueden ni deben ser clasificados como bienes de *uso público*, sino de propiedad privada de los Ayuntamientos, que por razones técnicas administra el Estado, pero cuya propiedad siempre es de aquéllos.

En cuanto a los montes del Estado, creemos igualmente que no pueden, dados los términos de los artículos 339, 340 y 341 del Código civil, ser clasificados como bienes de dominio público, sino como patrimoniales del mismo. Y la razón es clara. En primer término, son de idéntica naturaleza que los municipales, y no habría verdadera armonía dentro del Código si siendo tan clarísimamente clasificados aquéllos como bienes patrimoniales de los pueblos, éstos no lo fueran del mismo por ser del Estado. En segundo término, el artículo 399 califica los bienes de dominio público: o por ser destinados al uso público (caso que, como se ha dicho, no es el de los montes), o por estar destinados a algún servicio público privativo del Estado, como son las murallas, las fortalezas, etc., caso que notoriamente tampoco es el de los montes; y fuera de esos casos, todos los demás bienes del

Estado son patrimoniales; y, por lo tanto, los montes lo son. Corroborando esto mismo el artículo 341 del mismo Código, al decir “que los bienes de dominio público, al dejar de estar destinados al *uso general o las necesidades de la defensa* del territorio, entran a formar parte de los patrimoniales del Estado”; luego sólo los bienes que están en *aquellos dos casos* son bienes de dominio público; y como los montes no lo están, no puede sostenerse que deban clasificarse como incluidos en éste, sino en el del privado del Estado. Los conceptos de *utilidad pública* que como *motivo de la conservación* de los montes señala el Real decreto de 1896, no son bastantes para alterar su naturaleza jurídica; aquéllas son únicamente las causas para no venderlos, pero no influyen en la naturaleza misma de los bienes.

Preciso es, pues, reconocer que los montes, bien sean del Estado, bien de los pueblos, son patrimoniales, de propiedad privada de las referidas entidades. Y si ello es así, en lo fundamental, en lo que atañe al dominio, al ejercicio de acciones, etc., han de sujetarse a idénticos preceptos que los de los particulares, siquiera tengan ciertas modalidades peculiares en cuanto se refiere a su administración, exclusivamente en razón a las personas jurídicas o sociales a quienes pertenecen.

Las disposiciones administrativas han llegado a reconocer el carácter patrimonial y privado de los *montes públicos*, no obstante este calificativo, el cual es de un orden puramente administrativo y no tiene transcendencia civil. Así, la Real orden de 8 de Enero de 1906, al regular los aprovechamientos de minas y aguas en dichos montes, declara terminantemente que “sus terrenos se han de considerar como de propiedad privada, aplicándoles, en consecuencia, el régimen de ésta en cuanto a la concesión de dichos aprovechamientos con la especialidad derivada de su administración por el servicio forestal.” Y en el preámbulo de aquélla se expresa que tales montes, a pesar del adjetivo que los califica, son una propiedad patrimonial y, por tanto, privada, teniendo sus dueños—Estados o pueblos—iguales facultades anejas al dominio que los particulares. Idénticas razones comprende el preámbulo de 24 de Febrero de 1908, basadas precisamente en los artículos 340, 343 y 345 del Código civil. Y el Tribunal Supremo, en sentencia de 6 de Abril de 1921 (*Gaceta* de 9 de Diciembre del mismo año), declara del modo más terminante que los montes son bienes patrimoniales de los Municipios, como comprendidos en el

dominio privado, sin que tenga trascendencia civil, sino meramente administrativa, el calificativo de públicos.

III

Cómo preliminar necesario al estudio de la prescripción de los montes, expondremos la legislación de las Partidas, base de nuestro Derecho histórico, y que regía esta materia al promulgarse el Código civil. La ley I, título XXIX, Partida 3.ª, declara: “moviéronse los sabios antiguamente a establecer que las cosas se pudieran ganar o perder por tiempo por esta razón, para cada uno pudiere ser cierto del señorío que oviese sobre ellas, ca si esto non fuese, serían algunos omes negligentes e olvidarían sus cosas e otros las entrarían e las ternían por suyas *e podrían nacer pleitos e contiendas de muchas maneras de guisa que no sería ome cierto cuyas eran*”; y la ley 7.ª de dicha Partida dispone que “*plaza nin calle nin camino nin caxido nin otro lugar cualquiera que sea en uso comunalmente* del pueblo de algún lugar, ciudad, etc., non lo puede ningún ome ganar por tiempo; *más las otras cosas que sean de otra natura como sier-vos o ganados o pegujar o navíos o otras cosas cualesquier semejantes de estas magüer sean comunalmente* del concejo de alguna ciudad o villa bien *se podrían ganar por tiempo* de cuarenta años; porque magüer sean de todos comunalmente *no usan* comunalmente dellas todos”.

Según la ley 18, “si algún ome recibe de otro cosa que no se puede mover en buena fe por compra, cambio, etc., si fuere tenedor de ella diez años seyendo en la tierra el señor de ella o veinte seyendo en otra parte la pueda ganar en ese tiempo magüer de quien la recibió non fuese señor e donde en adelante non es tenido de responder por ella”. Finalmente, según la ley 21, “*treinta años* seyendo algún ome tenedor de la cosa por cualquier manera que oviese la tenencia que non le moviesen pleito sobre ella ganarla magüer fuese lo cortado, hurtado o robado e magüer que el Señor della gela quisiese demandar dende en adelante non sería tenido de responder sobre ello, amparándose en el tiempo”. Se exceptúa, según la ley I, título VIII, libro XI de la “Novísima Recopilación”, la cosa empeñada, arrendada o poseída por fuerza o el que posee en nombre de otro. (S. 29 de 1877.)

Estos preceptos eran los que se hallaban en vigor, dentro del campo del Derecho civil, al publicarse la ley de 24 de Mayo de 1863. Es muy de notar la ley 7.^a citada, que prohibía la prescripción de las cosas que "*sean en uso comunal, pero no las que sean de otra naturaleza, porque aunque sean de todos comunalmente no usan de ellos todos*", ya que este precepto confirma el criterio general que hemos fijado al definir el *carácter jurídico de los montes* públicos como bienes patrimoniales de sus respectivos dueños, ya que dichos montes, *si bien son de todos, no pueden usar todos de ellos* (salvo excepciones expresas), sino que los aprovechamientos se hacen por rematantes, previas subastas o arriendos; y por lo tanto, dicha ley 7.^a podía ser aplicable a la prescripción de los montes públicos.

IV

La ley de 24 de Mayo de 1863, fundamental para los montes públicos, no contiene precepto alguno referente a definir el dominio por que se remite, como es natural, a los conceptos básicos del Derecho civil; así, por ejemplo, al hablar el artículo 4.^o de la permuta de montes públicos por otros particulares; al ocuparse el 6.^o de la división de dominios del suelo y del vuelo; al declarar el 9.^o la subsistencia de las servidumbres y el derecho de expropiación de las mismas previa indemnización no especifica en que han de consistir tales derechos, porque los da por supuestos siempre con referencia al Derecho civil. El Reglamento de 17 de Mayo de 1865, verdadero Código de montes, tampoco se ocupa directamente de definir tales derechos, porque evidentemente rebasaría su propia competencia el hacerlo, aunque continuamente alude a aquéllos y dicta preceptos basados en los principios del Derecho civil.

Parte el Reglamento de la distinción de la posesión y propiedad, distinción que ni un momento puede perderse de vista y que sirve de base para definir la competencia al decidir las cuestiones que surjan. "La inclusión en el Catálogo—dice el artículo 3.^o—no prejuzga ninguna cuestión de propiedad..., sino que se presume la posesión a favor de la entidad a quien asigna su pertenencia (art. 1.^o del Real decreto de 1.^o de Febrero de 1901). Los que hayan de reclamar contra la pertenencia asignada en el Catálogo, empiezan deduciendo recla-

mación, justificada con los documentos correspondientes, en vía administrativa, según los artículos 4.º y siguientes del Reglamento y 2.º y siguientes del Real decreto citados: la declaración del Ministerio de Fomento de no ser un monte incluido en el Catálogo perteneciente a la entidad a quien éste la atribuye es firme, y sólo puede ser impugnada en vía contencioso-administrativa; pero si aquél declara que el monte está bien clasificado en el Catálogo, se ofrecen al particular dos caminos: o bien impugnar dicha declaración ante la jurisdicción contencioso-administrativa, cuya decisión versará exclusivamente sobre la posesión consignada en el Catálogo, ya que aquélla, según su ley Orgánica de 22 de Junio de 1894 (art. 4.º, núm. 2.º), no puede hacer declaraciones sobre derechos civiles, como es el de propiedad; o bien acudir ante los Tribunales ordinarios en demanda ordinaria de reivindicación de los bienes, y eso aunque se hubiese decidido ya sobre la posesión en vía administrativa o contencioso-administrativa, pues es notorio que la cuestión de propiedad ha de prevalecer sobre la de posesión.

En el campo del Derecho civil esta afirmación no la creemos discutible. Y dentro del Derecho administrativo forestal positivo que estamos exponiendo, es tan indiscutible como dentro del Derecho civil.

El artículo 7.º del Reglamento de 1865 dispone que “el Ministro de Fomento resolverá si la Administración debe deferir a lo solicitado *o está en el caso de mantener sus derechos por la vía de los Tribunales ordinarios*; el artículo 10 dice: “Cuando el Ministro de Fomento o los Gobernadores (hoy siempre el Ministro) consideren ser de la propiedad del Estado o de los pueblos los montes, denegarán la solicitud, declarando terminada la vía gubernativa, *para que puedan reclamar los interesados ante los Tribunales de Justicia, si así lo creyeran oportuno*.” El 11 declara “que mientras no sean vencidos en *juicio de propiedad* los pueblos y las *Corporaciones* que estén en posesión de un monte, se mantendrá ésta por el Gobierno como si no se hubiese deducido reclamación alguna...” El artículo 12, que es capital, declara que, “*a falta de documentos que acrediten la propiedad* de un monte, bastará la posesión no interrumpida de más de treinta años, versando el fallo del Ministro sobre el reconocimiento de la misma, *sin perjuicio de lo que resuelvan los Tribunales*, si a ellos acuden los particulares”. El artículo 40, al tratar de los deslindes, dispone

“que se respetará la posesión de aquellos terrenos considerados como de *propiedad particular*, dentro de los límites señalados al monte deslindado, *mientras los Tribunales de justicia no declaren por sentencia firme el acrecho de propiedad* a favor del Estado o Corporación administrativa a quien se atribuya el monte en cuestión”. Y el artículo 46 del mismo Reglamento, también capital, preceptúa que, “cuando hubiere presunción fundada de que un monte considerado como de propiedad particular ha sido usurpado en todo o en parte al Estado o a los pueblos, *la reclamación de su propiedad* por el que entienda tener derecho a ella se hará *ante los Tribunales ordinarios*, CON ARREGLO A LAS LEYES DEL FUERO COMÚN”. Vese, pues, que, por disposiciones terminantes del Reglamento, la propiedad de los montes públicos se rige *conforme a las leyes* del fuero común, y que la posesión de treinta años sólo rige (art. 12) a falta de documentos que acrediten la propiedad.

Vigente dicho Reglamento, se publica la Real orden de 4 de Abril de 1883, importante, no sólo por sus disposiciones, sino por el preámbulo que la precede y explica. Dispone que si se deducen contra la posesión asignada en el Catálogo de montes públicos reclamaciones particulares basadas en informaciones posesorias, se tenga presente que éstas no tienen valor ni eficacia legal si no se acredita por ellas la posesión no contradicha durante treinta años a ciencia y paciencia de los dueños de los predios; que aun acreditados los treinta años de posesión, se procuren datos, tales como subastas de aprovechamientos, denuncias u otros, inductivos de que ha sido interrumpida aquélla, en cuyo caso debe reputarse clandestina e ineficaz; que se consideren como públicos los terrenos montuosos que no hubiesen perdido tal carácter por decisión firme en *vía administrativa* o decisión *competente* de los Tribunales ordinarios, sin perjuicio del derecho a recurrir por los particulares, y que cuando resulte bien acreditada la posesión en daño del Estado, se remitan los datos para enfablar, de acuerdo con el Ministerio de Hacienda, *las oportunas demandas* de reivindicación ante los *Tribunales ordinarios*.

Esta disposición se reitera y recuerda su observancia por Real orden de 14 de Enero de 1893 y en el artículo 15 del Real decreto de 1.º de Febrero de 1901, que añade no se reconocerá eficacia a las informaciones que se hallen en desacuerdo con la descripción del Catálogo.

Los fundamentos de esta disposición, expuestos en su exposición de motivos, merecen ser conocidos. "Uno de los medios, dice, a que más frecuentemente acuden los detentadores de la riqueza forestal para defender sus usurpaciones es la información posesoria inscrita en el Registro de la Propiedad, sin citación ni audiencia de las Corporaciones perjudicadas; al cabo de diez o doce años de la fecha de estos documentos, se pretende haber adquirido derecho a que se respete la detentación, con la esperanza de que ni el Estado ni los Municipios, en cuya representación suelen tener parte más o menos directa los mismos detentadores, han de promover demandas de propiedad. Pero la posesión no se acredita con el mero hecho de las informaciones inscritas, ni aun cuando se acredite, podría producir efecto careciendo de alguna de sus condiciones esenciales; ha de ser, ante todo, pacífica, no violenta, pública, no equívoca y ejercerse a nombre propio y no por tolerancia ajena ni delegación; de suerte que, si violentamente hubieran sido invadidos los montes, o si mientras la Administración los ha reputado suyos e incluídos en relaciones, planes de aprovechamientos o Catálogos, el detentador guarda silencio, esperando a que las informaciones envejezcan para exhibirlas, o si precariamente y por tolerancia más o menos excusables de los Ayuntamientos han ejercido los actuales detentadores los actos posesorios que invocan, faltaria la Administración a sus deberes deteniéndose ante fundamentos tan deleznales. *El artículo 12 del Reglamento de 17 de Mayo de 1865 exige que la posesión supletoria del dominio cuente treinta años de antigüedad sin la menor interrupción, y el artículo 403 de la ley Hipotecaria determina que la simple inscripción posesoria no puede perjudicar al verdadero dueño, aunque carezca de título inscrito. Deber, pues, de las autoridades administrativas es aquilatar la eficacia de tales informaciones y contribuir a debilitarlas o anularlas, llevando a los expedientes cuantos datos de índole gubernativa puedan poseer.*"

Como resumen y consecuencia de esta exposición de las disposiciones administrativas, algo extensa, pero precisa a nuestro objeto, hemos de hacer notar: 1.º Que ella prueba que la legislación administrativa no tiene preceptos propios ni regula la prescripción, sino que acepta los vigentes en Derecho civil, puesto que de Derecho civil se trata. 2.º Que de las dos prescripciones señaladas por éste, ordinaria y extraordinaria, sólo acepta la extraordinaria y ordena que se es-

torbe por alegación de subastas u otros actos administrativos que enerven la posesión del particular. 3.º Que admite en principio la distinción entre posesión y propiedad; pero contradiciéndose algo por amor a la defensa privilegiada de los montes, no se resigna a aquélla hasta que por el transcurso del tiempo no es ya posesión, sino verdadera propiedad, es decir, que, en realidad, según la legislación administrativa, frente a la posesión del Estado o de los pueblos, derivada de la presunción legal por la inclusión de los montes en el Catálogo, no hay ni se reconoce posesión particular, aunque esté inscrita en el Registro de la Propiedad, y sólo se respeta el dominio, bien sea éste originario, bien adquirido por la consolidación de la posesión por el transcurso de los treinta años de la prescripción extraordinaria; y 4.º Que como fundamento para ello se alega el artículo 403 de la antigua ley Hipotecaria de que la posesión, aun inscrita, no perjudica *en ningún caso al que tenga mejor derecho a la propiedad*, interpretándolo de un modo absoluto, sin tener en cuenta la jurisprudencia de la Dirección de Registros y la del Tribunal Supremo, resolución de 22 de Febrero de 1878 y sentencia de 25 de Octubre de 1881, que exceptúan de aquél el caso de que se haya asegurado y consolidado el derecho posesorio inscrito por el transcurso del tiempo necesario para la prescripción, purificando la posesión de sus defectos de origen.

El Código civil admite, como es sabido, en lo fundamental, la legislación de las Partidas en cuanto a la posesión y sus requisitos y a la prescripción ordinaria y extraordinaria y a los plazos y requisitos de cada una de éstas. Hay, sin embargo, diferencias importantes. El Derecho antiguo admitía que existían cosas imprescriptibles y las clasificaba en absolutas y relativas; las primeras lo eran o por la cosa en sí o por pertenecer a persona contra la que no se podía prescribir: a), cosas espirituales, sagradas, religiosas y santas; b), las comunes; c), la jurisdicción; d), las vinculadas, y las segundas eran las que sólo podían ser susceptibles de prescripción extraordinaria. En Derecho moderno, todas estas distinciones han desaparecido. El artículo 1.936 del Código civil declara que son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el *comercio de los hombres*.

Este es el único requisito: que sean susceptibles de venderse, de sacar provecho de ellas, de ser utilizadas, no por todos como miembros de la colectividad social o comunal, sino por la comunidad o entidad social misma como persona social con derechos y obligaciones

propios. El Código civil no concede privilegio alguno al Estado, a la Provincia ni al Municipio en cuanto a la prescripción se refiere, y con ello se ajusta al criterio del Código francés en su artículo 2.227; al de Holanda, en el 1.991; al de Vand; al de Italia, en 2,114; al de Portugal, en el 516, y al de la República Argentina, en los 4.000 a 4.017. y al del Proyecto español de 1851, en el artículo 1.957.

V

La moderna ley Hipotecaria española tampoco tiene precepto alguno de excepción referente a esta materia en cuanto a los bienes del Estado, Provincia y Municipio, y más concretamente en cuanto a los montes públicos, sino que sus artículos 35, 396 y 399, al regular la aplicación de los principios hipotecarios a la posesión, se refieren, en general, a toda clase de bienes, determinando que en cuanto al dueño legítimo del inmueble, se cuenta la prescripción y sus plazos conforme al Derecho común; que no perjudica a tercero la prescripción que requiere justo título (ordinaria), si no se halla inscrito aquél, ni la que no requiere justo título si no se ha inscrito la posesión que ha de producirla; que el tiempo de posesión que se haga constar en las inscripciones de posesión como transcurrido cuando éstas se verifiquen se contará para la prescripción que no requiera justo título, a menos que lo contradiga la persona a quien perjudique, en cuyo caso se probará conforme al Derecho común; que las inscripciones de posesión perjudican a tercero desde su fecha, pero sólo en cuanto a los efectos que a la posesión señala dicha ley, y que aquélla no impide ejercitar las acciones reivindicatorias a quien tuviera mejor derecho a la propiedad del inmueble, aunque su título no haya sido inscrito, y que las *inscripciones de posesión* se convierten en *inscripciones de propiedad* a instancia del interesado transcurridos treinta años desde su fecha si no hay asiento, certificación o demanda que lo contradiga.

VI

En virtud de estos antecedentes, cabe preguntar: ¿Son prescriptibles los montes públicos? Si lo son, ¿se ha de aplicar para regular la prescripción exclusivamente la legislación civil o ha de prevalecer

la administrativa? O en otros términos: ¿Rige para aquéllos la prescripción ordinaria o sólo ha de tenerse en cuenta la extraordinaria? Cuestiones importantísimas, que dan lugar a múltiples litigios y contiendas, y que conviene de una vez para siempre se resolviera de un modo preciso, con lo que se evitarían múltiples gastos y perjuicios a todos los que están relacionados con la propiedad de los montes

La respuesta afirmativa a la primera cuestión no nos parece discutible. Los montes públicos son bienes patrimoniales que circunstancialmente se pusieron bajo la dirección de la Administración forestal para regular sus aprovechamientos de un modo científico y evitar que por incuria, abandono o mala fe de los Ayuntamientos, propietarios de ellos en su mayoría, malbaratasen o dilapidasen la riqueza que representan; pero ello no altera su naturaleza jurídica.

Prueba de esto es la Real orden de 17 de Agosto de 1888, de acuerdo con el Consejo de Estado, que niega el derecho del Estado para deducir acciones reivindicatorias respecto de montes catalogados, basándose en que, naciendo la acción reivindicatoria del dominio, no pueden ejercitarla más que los que tienen aquél, y es un hecho fuera de duda que las leyes desamortizadoras no transfirieron al Estado propiedad alguna, sino que sólo cambiaron su modo de ser sin privar a los pueblos del dominio que sobre ellos tenían, la Hacienda se reservó el 20 por 100 de las ventas y el 10 por 100 de los aprovechamientos; pero ni esta facultad ni la *suprema o inspección que reservó a la Administración pública la ley de 24 de Mayo de 1863* sobre los montes públicos, le autoriza para ejercer acciones que sólo corresponden a los propietarios, y así lo ha declarado el Tribunal Supremo.

Lo corrobora igualmente que parte de estos montes han estado a cargo del Ministerio de Hacienda, por ser enajenables, hasta que, suspendidas las leyes desamortizadoras en 2 de Marzo de 1917, pasaron a Fomento en 1921, y se han estado enajenando, y jurídicamente, o en el fondo, igual naturaleza esencial tenían los que dependían de Hacienda que los que radicaban en Fomento, es decir, que son bienes patrimoniales de sus respectivos dueños, sujetos a enajenaciones en determinadas circunstancias, vendían productos que se subastaban o arrendaban, lo mismo que los de cualquier propietario, y sólo había ciertas diferencias en su administración que no cambiaban su

fondo. Estaban, pues, en el comercio de los hombres. Y conforme al artículo 1.936 del Código civil, son prescriptibles.

La misma legislación administrativa forestal lo reconoce así, al declarar, por el artículo 12 del Reglamento de 1865, Real orden de 4 de Abril de 1883 y 15 del Real decreto de 1.º de Febrero de 1901, que el plazo de treinta años de posesión del particular enerva la reivindicación administrativa. Y eso, ¿por qué? Porque ha prescrito el derecho de la Administración, pues si los montes fueran imprescriptibles, no sería cuestión de más o menos años, sino que la Administración podría recuperarlos siempre, antes o después de los treinta años.

Los fundamentos de la Real orden de 4 de Abril de 1883 corroboran se admita la prescriptibilidad de los montes públicos al hablar de la posesión en nombre propio quieta, pacífica, pública, no interrumpida y no por tolerancia, violencia o en forma oculta, *de que la posesión de treinta años supe al título dominical*, y de la aplicación del artículo 403 de la antigua ley Hipotecaria, todo lo cual holgaría si los montes públicos fuesen imprescriptibles en absoluto. Y el mismo artículo 46 del Reglamento de 1865 lo corrobora, pues las *leyes del fuero común* a que sujeta el ejercicio de acciones por las entidades que se crean perjudicadas por haberles usurpado un monte son el Código civil, ley Hipotecaria; y sería injusto, al par que incongruente, que el Estado aplicase estas leyes, cuando le favorecen, en contra del particular, para reclamar un monte ocupado, y nos las aplicase cuando le perjudican; y, de todas suertes, como dichas leyes establecen la prescriptibilidad de todos los bienes sin excepción, este mismo criterio se ha de seguir en cuanto a los montes públicos.

VII

Pero si esto parece claro y admitido por todos, el asunto varía cuando de la prescriptibilidad en general pasamos a la aplicación en particular de las diversas clases de prescripción a los plazos para prescribir y a los requisitos de aquella segunda cuestión enunciada. En esto es en lo que se diferencia radicalmente la legislación administrativa de la civil; y aquí se encuentra el origen, juntamente con las dificultades para calificar la posesión, en que radica el mayor nú-

mero de las contiendas y cuestiones que sostiene la Administración con los particulares.

La cuestión podemos plantearla así: ¿rige para los montes públicos la prescripción ordinaria establecida en el Código civil, con sus requisitos de buena fe, justo título, etc., definidos en los artículos 430, 1.940 y siguientes, o sólo rige la extraordinaria, definida en el artículo 1.959 del mismo cuerpo legal? Esto es lo verdaderamente capital.

La legislación administrativa contenida en el artículo 12 del Reglamento de 17 de Mayo de 1865, la Real orden de 4 de Abril de 1883 y el artículo 15 del Real decreto de 1.º de Febrero de 1901. declara que para dichos montes es aplicable la prescripción extraordinaria por posesión durante treinta años de un modo público, quieto, pacífico y como dueño, o sea la extraordinaria; y aun al cabo de los treinta de posesión en tales condiciones, indica la Real orden de 4 de Abril de 1883, en su artículo 6.º, en relación con el 3.º, que cuando resulte bien acreditada la posesión se reúnan datos, para remitirlos al Ministerio de Hacienda, a fin de que se deduzcan ante los Tribunales ordinarios *demandas de reivindicación*; suponemos que no se ha promovido ninguna en esas circunstancias, y nos imaginamos la cara que pondría el Juez ante quien, al formularse una demanda de propiedad alegando como hecho fundamental que la parte contraria estaba en posesión quieta y pacífica hacia más de treinta años del terreno que se pide.

Dejando aparte esta disposición tan pintoresca, hemos de discutir la fundamental, antes indicada. ¿Debe admitirse este criterio, o se ha de aplicar la legislación civil?

El Código civil y la ley Hipotecaria son las leyes generales reguladoras del derecho de propiedad, y no contienen excepción ninguna de los montes. Bastaría esta razón para que debiera aplicarse aquélla. Las disposiciones administrativas citadas no tienen sustantividad civil por sí mismas, sino que aplican la legislación civil en vigor cuando se promulgaron las dos primeras (la última no hace sino reproducir las primeras y recordarlas); y como esta legislación civil, constituida principalmente por las Leyes de Partida, ha sufrido profundas modificaciones y ha sido sustituida por el Código civil, éste, en todos sus preceptos y con todas sus consecuencias, es la única legislación que ha de aplicarse, naturalmente, con la ley Hipotecaria, que es su des-

arrollo y complemento necesario en cuanto al Derecho inmobiliario, dentro del que se hallan los montes públicos como bienes patrimoniales del Estado, de los pueblos o de otras Corporaciones.

Ni por razón de materia ajena a la Administración ni por los funcionarios que las autorizan puede sostenerse que las disposiciones administrativas regulen los derechos de propiedad sin las relaciones de Derecho civil, asunto propio en absoluto del Código civil. No podemos admitir por un momento que éste pueda suponerse derogado por una disposición, cual es el Real decreto de 1.º de Febrero de 1901, puramente administrativa y no legislativa. Tal disposición, que no es sino recuerdo o referencia, como hemos dicho, de la de 4 de Abril de 1883, como ésta lo fué del artículo 12 del Reglamento de 1865, no tiene eficacia para eso. Mucho menos podemos suponer que el Código civil está derogado por la Real orden de 4 de Abril de 1863 o por el Reglamento de 1865. Toda ley posterior deroga a la anterior, pero no viceversa; y una Real orden o Real decreto no tienen eficacia contra el Código.

Si las citadas disposiciones hubieran tenido sustantividad civil, hubieran sido derogadas por el artículo 1.976 del Código y por la segunda disposición transitoria de la ley Hipotecaria de 16 de Diciembre de 1909; no teniéndola, no deben aplicarse, dándolas efectos civiles.

La Administración podrá aplicar sus propias disposiciones como tenga por conveniente; planteada la cuestión de propiedad ante los Tribunales de justicia del fuero común, a quienes, según el artículo 76 de la Constitución, 2.º de la ley Orgánica judicial y 51 de la de Enjuiciamiento civil, corresponde conocer exclusivamente de la aplicación de las leyes en los juicios civiles, como lo son los que versan sobre la propiedad, no podrían aquéllos, a menos de prevaricación manifiesta, aplicar otras leyes que las de orden civil, ya que el artículo 7.º de la ley Orgánica judicial les prohíbe de la manera más terminante “aplicar los *reglamentos generales, provinciales o locales ni otras disposiciones, de cualquier clase que sean, que estén en desacuerdo con las leyes*”.

Y como las únicas referentes a prescripción, posesión y propiedad de inmuebles son el Código civil y la ley Hipotecaria, y no los reglamentos o disposiciones administrativas forestales, aquéllas, y no éstas, han de prevalecer necesariamente.

Pero aun hay más: el mismo Reglamento de 1865 se refiere continuamente a los Tribunales de justicia para que resuelvan *la cuestión de propiedad*; y ésta ya hemos visto que aquéllos sólo la pueden resolver según las leyes civiles. Y el artículo 46 dispone que la reclamación de propiedad se hace conforme a las leyes del *fuero común*, o sea las civiles. Y el mismo artículo 12 de dicho Reglamento dispone que basta la posesión, *a falta de documentos que acrediten la propiedad*; por consiguiente, ésta es la principal, y aquélla es la supletoria; y si se acredita el dominio documentalmente "y *con arreglo* a las leyes del fuero común", es inútil toda alegación de posesión, y la Administración tiene, necesariamente y por imperio de la propia disposición administrativa, que respetar aquél.

VIII

Y ¿cuándo se acredita la propiedad de inmuebles? El Código civil y la ley Hipotecaria lo determinan. La posesión a título de dueño con buena fe y justo título, quieta, pacífica y no interrumpida, con diez años entre presentes y veinte entre ausentes, ¿es suficiente, según el artículo 1.957 del Código civil? ¿No ha habido buena fe en el poseedor o falta justo título? Entonces, y sólo entonces, procederá la prescripción extraordinaria de los treinta años, conforme al artículo 1.959 del mismo Código.

Estos preceptos, que son absolutos para toda clase de bienes, lo son para los montes. En esta materia suelen luchar dos posesiones: la *posesión* derivada de la inclusión de un monte en el Catálogo, inclusión que, según el artículo 1.º del Real decreto de 1.º de Febrero de 1901, establece una *presunción* legal a favor de la entidad a quien aquél asigna su pertenencia, y la posesión de hecho, y frecuentemente de derecho, del que cultiva el terreno y ha inscrito aquélla en el Registro de la Propiedad, o del que tiene realmente el dominio y, como inherente a él, la posesión. Si los *montes catalogados estuviesen inscritos en el Registro de la Propiedad*, como está ordenado por el artículo 4.º del Real decreto de 1.º de Febrero de 1901 (segundo de los de dicha fecha), no se daría la antinomia y oposición de dos posesiones igualmente legales: una vez, derivada de la inscripción en el Catálogo, y otra, derivada de la inscripción en el Registro; pero como no

lo están, en su inmensa mayoría, por causas que en otra ocasión tal vez estudiemos, surgen los conflictos entre ambas posesiones. ¿Cómo se han de resolver?

A nuestro juicio, exclusivamente por la legislación civil.

Al amparo de los Tribunales está puesta la propiedad privada de los particulares, y no tiene por qué buscar el Estado, ya obre en nombre y por sus bienes propios, ya en el de los Ayuntamientos, otra protección, ni debe convertirse en juez, parte y legislador al tratar de los montes públicos.

No se diga que el plazo de prescripción es corto. La Administración Forestal, que tiene personal de guardería propio, que cuenta con celosos e inteligentes funcionarios de orden administrativo y técnico, tiene tiempo más que suficiente, durante diez años, para impedir toda posesión ilegítima. Si no lo hiciera, será por descuido, no por lo exiguo del plazo. No se olvide que la posesión tiene que ser de hecho, efectiva, mediante cultivo o utilizaciones; que los expedientes posesorios tienen sus trámites y requisitos marcados en la nueva ley Hipotecaria, con carácter restrictivo; que se les da publicidad; que no pueden inscribirse si hay propiedad o posesión inscrita, siendo su primera necesidad la certificación negativa del Registrador, según los artículos 393 y siguientes de la ley Hipotecaria; y, por lo tanto, que si, no obstante estas circunstancias, se deja inscribir y que transcurran diez años sin acudir siquiera al sistema, bien fácil para la Administración, de realizar aprovechamientos en toda la extensión de sus montes y denunciar los cultivos, o labores, o aprovechamientos ilegales que se cometan por los cultivadores, culpa será de ella misma lo que ocurra; y se dará precisamente el caso típico de abandono por parte del propietario y cultivo por el poseedor, y conflicto consiguiente, que viene a resolver la prescripción con el premio del cultivador y castigo del propietario, reconociendo el dominio a aquél y privando de él a éste.

Contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad, dice el artículo 1.949 del Código civil, no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales, en perjuicio de tercero, sino en virtud de un título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo de la prescripción desde la inscripción del segundo. El precepto es claro: que se inscriban los montes; ésa es su salvación.

Unicamente, pues, en el caso de que los particulares que reclamen

ante la Administración carezcan de buena fe y justo título y aleguen tan sólo posesión continuada durante treinta años, será aplicable la prescripción extraordinaria, tratándose de montes públicos; en los demás, debe aplicarse la ordinaria, calificándose los requisitos de ésta según el Código civil.

Tratándose de la posesión extraordinaria, es preciso aún establecer una distinción: si se alega posesión inscrita en el Registro de la Propiedad, creemos de perfecta aplicación el artículo 399 de la ley Hipotecaria, y, por lo tanto, al particular le bastará pedir al registrador que haga constar la consolidación de su derecho, que habrá de ser respetado por todos, incluso por la Administración, no obstante lo dispuesto en el artículo 6.º de la Real orden de 4 de Abril de 1883, a que antes nos hemos referido.

Pero si el particular no tiene inscrita su posesión, aunque alegase que lleva más de treinta años, como esto está sujeto a prueba, y la Administración no puede apreciarlas, para basar en ellas declaraciones que llevan consigo definición de derechos civiles, le será preciso a aquél acudir a los Tribunales ordinarios para obtener ejecutoria en que se definan sus derechos.

IX

Para concluir, hemos de exponer brevemente la jurisprudencia del Tribunal Supremo. No conocemos sentencia alguna en que *directamente* y de un *modo pleno* se plantee la cuestión que hemos estudiado; *indirectamente*, son muchas las que hacen referencia a ella o a puntos con ella relacionados. Se ha discutido primero si el *plazo de prescripción* para que la Administración reivindique por sí misma era el de un año, según la Real orden de 10 de Mayo de 1884, que constituye la regla general, o el de treinta, establecido en la legislación de Montes; y el Supremo, después de fijar la primera doctrina en sentencia de 21 de Marzo de 1910 y otras, se ha decidido por la segunda en otras varias, como la de 16 de Marzo de 1912, que declara que debe mantenerse la posesión de los particulares siempre que sea efectiva y constante durante treinta años, aunque sus títulos se reduzcan a informaciones posesorias inscritas en el Registro, pudiendo la Administración reivindicar por sí la posesión cuando no consta tal pla-

zo. Este último criterio es el que ha seguido manteniendo dicho alto Tribunal.

Unicamente hay un atisbo que parece favorable a la tesis que sostenemos en las sentencias de 5 y 7 de Mayo de 1917, donde se declara que el Derecho concede una decisiva protección a la *posesión particular* revelada por títulos inscritos *o que resulte consolidada por el tiempo*; y de esta protección emana la doctrina, fundada en altos principios jurídicos y de orden social, a que obedecen diversas disposiciones administrativas, como los artículos 21, 26 y 40 del Reglamento de 1865 (los cuales ordenan se respete la posesión particular probada, cualesquiera que sean los datos en que se apoye), de que está vedada a la Administración definir, con ocasión de deslindes, cuestiones de propiedad, y debe retroceder ante la posesión del particular que reuna aquellas preferentes condiciones.

Si pues la posesión particular es preferente, debe respetarse; y nunca será más preferente que si está consolidada por la buena fe y justo título. De desear es que continúe el Tribunal Supremo deduciendo lógicamente consecuencias de su tesis.

GABRIEL MAÑUECO,

Abogado del Estado

Madrid, 7 de Julio de 1925.

Nuevos tipos sociales de propiedad territorial. ⁽¹⁾

Los Cotos sociales y la concentración parcelaria.

(Continuación.)

II

Examinemos ahora el papel que pueden desempeñar en este capitalísimo problema.

Categoría de axioma económico tiene, en el cuadro de nuestra economía agraria, la necesidad urgente de darle solución.

En la serie de factores que integran el problema agrario español: formación del patrimonio forestal, realización del plan hidráulico, creación de suficientes comunicaciones, organización social de la agricultura y solución del problema jurídico de ésta mediante la acción coadyuvante del propietario territorial a la vida colectiva, y la concentración parcelaria, se destacan, como dice el Vizconde de Eza (2), por su importancia en el orden jurídico, tan ligado a las ideas que han de constituir el social, la necesidad de acometer la concentración parcelaria y la subdivisión de la propiedad mediante la colonización interior.

A 620 millones de pesetas, según cálculos de Fermín Caballero en su *Fomento de la población rural*, ascendía la pérdida que a la riqueza patria ocasiona el fraccionamiento desmedido de la propiedad del suelo.

En la estadística de la distribución territorial y productora hecha

(1) Véase número 7 de esta Revista, págs. 504 a 513.

(2) *El problema económico en España*, págs. 35-40. Madrid, 1916.—*El problema agrario en España*. Madrid, 1916.—*Ensayo de un pseudo-plan económico*. Madrid.

en 1903, en virtud de encargo oficial, por el ingeniero Sr. Aragón, puede apreciarse la intensidad del problema del minimifundio en las diversas regiones de la Península, acrecentado en comarcas como Galicia, donde el régimen de foros ha contribuido en tan alto grado a la subdivisión de la propiedad rústica (1).

Como dice el ilustre periodista social Hoyos Saine, el deseo de todo labrador de verse dueño de muchas tierras, sin pensar en la posibilidad ni eficacia de su cultivo, fomenta las dificultades del problema. ("La colonia del Bierzo", *El Sol*, 23 de Septiembre de 1923.)

Pues bien: "desde hace un siglo están las opiniones contestes en colocar el primero entre los problemas agrarios el de atajar el mal que desmembra la tierra hasta pulverizarla, de puro subdividida y entreverada".

Se trata, como escribe Bruno Schlitte, de reunir las parcelas entremezcladas de todo o parte de un término municipal en una o varias masas tan extensas como sea posible, atribuyendo a cada interesado la parte proporcional que le corresponda, después de medidas y valoradas; debiendo cada propietario recibir piezas de tierra colocadas en las más favorables condiciones para el cultivo, desde el punto de vista de la configuración, del acceso y del desagüe; libradas de servidumbres, y de calidad superior e idéntica a la de las parcelas que poseyeron anteriormente, a fin de llegar a la creación de la *unidad cultural*, del *patrimonio agrícola familiar*.

En todos los países se ha concedido atención preferente al problema del microfundio, poniéndose en práctica medidas legislativas y sociales, que pueden estudiarse en las obras de Grandeau (2), Eza (3), etcétera.

En España, la ley de 4 de Noviembre de 1884, de escasos resultados, tendía a promover las permutas voluntarias, procurando soluciones evolutivas al problema.

Nada se hizo después, hasta el proyecto de ley de concentración parcelaria de 1907 (4), obra del Vizconde de Eza, que estimulaba las

(1) Véase el libro publicado recientemente por la Sección Agro-Social del Instituto de Reformas Sociales, sobre el problema foral gallego.

(2) *L'Agriculture et les institutions agricoles du monde au commencement du XX^e siècle*. París.

(3) *El problema agrario en España*, ob. cit.

(4) Hállase inserto en *El problema agrario*, ob. cit., apéndice.

permutas voluntarias; establecía las forzosas, en casos determinados; promovía la asociación de los propietarios al efecto, "los cambios y agrupaciones colectivas", hasta alcanzar el ideal de la *agrupación agrícola familiar*. No llegó a presentarse a las Cortes, y reproducido posteriormente por su autor, tampoco logró efectividad (1).

La asociación de propiedad territorial colectiva y trabajo en común, en que consisten los Cotos, puede ser, como hemos dicho, eficaz instrumento para realizar la concentración parcelaria.

En todos los países en que se halla planteado este problema se ha tendido, para resolverlo, entre otras medidas, a promover la permuta voluntaria, constituyéndose a este objeto asociaciones de propietarios interesados. En España, en el citado proyecto, se tiende asimismo a ello. Sus preceptos en tal sentido pueden ser un modelo concreto y práctico que seguir en la organización de los Cotos de concentración parcelaria.

Helos aquí

Los propietarios de fincas rústicas de un Municipio, de una sección, polígono topográfico o zona determinada, podrán acordar, por mayoría de dos terceras partes en número y extensión, si lo estiman conveniente, el llevar a cabo una nueva agrupación parcelaria que reúna las condiciones siguientes:

a) Reducción considerable del número de parcelas dispersas o disgregadas de cada propietario.

b) Adjudicación a cada uno de tierras de igual cultivo y equivalentes por razón de su extensión y calidad.

c) Desaparición de parcelas iguales o menores en extensión de diez áreas.

d) Localización de las nuevas parcelas con relación a los núcleos

(1) Sobre el problema de la concentración parcelaria en España, véase, a más de las obras citadas, Uhagón y Guardamino, *Influencia que la acumulación y la división excesivas de la propiedad territorial ejercen en la propiedad y decadencia de los pueblos*; E. del Villar, *Valor geográfico de España*, Madrid, 1911; La Serna, *Problemas sociales de Castilla*, Valladolid, 1923; Correas, *La reconstrucción nacional por los Sindicatos agrícolas*, Madrid, 1906; Correas, ob. cit.; Marcos Izquierdo, *La voz del campo*, 1924; Zacarías Salazar, *Valoración agrícola y catastro*, Madrid, 1923.

Véase un resumen de las medidas propuestas en orden al problema de la concentración parcelaria en Góngora Echenique, *El problema de la tierra*, Madrid, paginas 48 y siguientes.

de población, de tal modo que sean las más pequeñas las que menos disten de éstos.

A la vez que el plan de la nueva agrupación, se formulará, cuando proceda, el de vías o caminos necesarios para el servicio y explotación más provechosa de las fincas, saneamiento de terrenos, apertura y desviación de acequias, etc. (Art. 36.)

Con arreglo a estas bases, podrían organizarse los Cotos de concentración parcelaria, que, realizada ésta, continuarían subsistiendo como instituciones de previsión.

Así, el aliciente social de ésta sería estímulo para la formación de tales Cotos mixtos de permuta y de previsión.

A dicho fin, en las comarcas en que existe el problema del microfundio, los organizadores de Cotos, en sus propagandas al efecto, debieran unir ambas finalidades, ligando al beneficio social del seguro el económico de la mejor distribución del suelo, subordinándose, por parte de los Sindicatos, Municipios, el Estado, el Instituto Nacional de Previsión, etc., la concesión de subvenciones, anticipos o facilidades para la constitución de Cotos sociales de previsión al hecho de que lo fuesen previamente de concentración parcelaria.

Por otra parte, los Cotos sociales han tenido hasta ahora su mayor apoyo en los Sindicatos. Los que hasta hoy se han creado, les deben, unos, su origen; todos, auxilio y protección.

En otros países en que existe el problema de la concentración, se han fundado Sindicatos de permuta, cuya implantación en España preconizaba ya hace años el ilustre propagandista social P. Correas (1).

Pues bien: la creación de nuevos Sindicatos, o de secciones en los existentes, dedicados por modo exclusivo a promover la formación de Cotos mixtos de permuta y previsión, o tan sólo de permuta, es una necesidad a que debiera atender preferentemente la actuación social-agraria española.

Los estatutos de los Sindicatos de permuta extranjeros pueden servir de modelo para ello.

Por ejemplo, los siguientes, por que se rigen los Sindicatos franceses de permuta, y que inserta Correas en su obra:

“Será misión del Sindicato de permuta tomar la iniciativa de la

(1) Ob. cit.

reunión de parcelas pequeñas para aumentar las superficies y hacer el cultivo más provechoso y fácil."

Intervenir en los cambios, a fin de allanar las dificultades provenientes de la diferencia de valor de las parcelas, operaciones de deslinde, etc.

Trazar caminos de explotación para facilitar los trabajos de cultivo y recolección (1).

Los Cotos de permuta estarán provistos de todo el bagaje de atribuciones y facilidades para la realización de su obra, y de privilegios y garantías para consolidarla y tutelarla, una vez realizada.

En el mencionado proyecto de ley del Vizconde de Eza hallaremos asimismo las bases legislativas aplicables que indicamos a continuación, a fin de dejar expuesto en totalidad el estatuto jurídico y legal con arreglo al cual pudieran organizarse los Cotos de concentración.

El retracto (2) y las facultades expropiadoras son los principales instrumentos jurídicos para trazar en el mapa parcelario de las regiones aquejadas por el problema del minimifundio las modificaciones dirigidas a crear una estructura territorial armónica con las exigencias del cultivo y la producción.

Los Cotos de concentración parcelaria tendrán facultad para exigir la permuta forzosa en los casos necesarios. En el proyecto aludido se señalan los más importantes.

Conforme a su artículo 24, toda parcela menor de diez áreas, dedicada exclusivamente al cultivo de cereales o leguminosas en secano, es expropiable a favor del propietario colindante de más linde, siempre que el cultivo de la finca de éste sea de mayor o igual intensidad que el de la parcela expropiable, y en su extensión, igual o mayor que ésta.

(1) Véase más ampliamente en Correas, ob. cit., pág. 295.

(2) "La institución de los retracts—dice el profesor Guyot—está llamada a un gran desarrollo en nuestros días, merced a sus aplicaciones sociales."

El autor juzga conveniente la "galvanización" del derecho de retracto, pues ve en el retracto agrícola el instrumento más eficaz para la reintegración de la propiedad inmueble, asegurando su cohesión y evitando su desmedido fraccionamiento; y cita como modelo legislativo en este orden al Código civil español, en cuyos preceptos sobre el retracto cree inspirado el proyecto de ley presentado a las Cámaras francesas en 1920 sobre el particular. Art. cit.

Las fincas enclavadas cuya superficie no exceda del 10 por 100 de la circundante ni de dos hectáreas en ningún caso, serán también expropiables a favor del circundante, siempre que se cumplan las circunstancias anteriores.

El dueño de una finca que no baje de veinte áreas a la cual afecte una servidumbre de paso continua o discontinua a favor de finca colindante de menos cabida, y no tenga posibilidad de variarla en buenas condiciones, podrá obtener forzosamente la permuta del predio dominante.

Las fincas enclavadas y las intercaladas entre otras de un mismo propietario en una longitud de lindes con ésta no inferior al 70 por 100 del perímetro total, podrán ser objeto de permuta forzosa con el fin de agruparlas con las del mismo propietario, siempre que las del que reclama la permuta representen mayor extensión que las que se trata de agrupar.

A favor de los Cotos de concentración parcelaria deberá establecerse el uso ampliado de retractos.

Podrán ejercer el derecho de retracto estatuido en el artículo 1.523 del Código civil, no sólo cuando se trate de venta aislada de una finca, sino cuando se trate de fincas enajenadas con otras, o con otra clase de bienes por un solo precio; y asimismo, cuando se trate de permuta en los mismos casos.

Las permutas disfrutarán de facilidades y disminución en el pago de derechos legales.

Hay, en suma, que crear el ambiente jurídico apropiado para que los Cotos de concentración parcelaria puedan realizar con éxito su obra.

Es preciso modificar los moldes legislativos existentes y establecer otros nuevos.

En el terreno de retractos, expropiación, servidumbres, en el de la asociación agrícola, hay que poner en práctica el cuadro de medidas propuestas por los autores, a fin de que, utilizándolas, puedan los cotos de concentración parcelaria acometer la solución del problema en todos sus aspectos y ponerle término.

III

Los Cotos sociales y la difusión de la pequeña propiedad rural.

La multiplicación de la propiedad rústica, la conversión del mayor número posible de cultivadores en propietarios, la evolución del proletariado agrícola al proletariado rural es ideal jurídico común en nuestros días a la doctrina y la legislación de todos los países

“La conversión del asalariado en propietario—dice Severino Aznar—no sólo es posible y fácil en los campos, sino que es ya una reforma social en sazón hacia la cual se precipitan, como arrastrados por un nuevo deber descubierto y por una salvadora esperanza, todos los pueblos civilizados ” (1)

“De extremo a extremo del continente europeo—he escrito en otra ocasión (2)—se está operando la más trascendental reforma (3) de la propiedad agraria, que gira en torno a estas dos bases: la ex-

(1) *La abolición del salariado*, discurso de recepción en la Academia de Ciencias Morales y Políticas; Madrid, 1921; pág. 27: “La posibilidad y facilidad de convertir a los asalariados en propietarios en la agricultura no necesita demostración. Con una sola ley ha convertido de una vez, recientemente, Rumania en propietarios más de 300.000 familias. Inglaterra, para empezar, ha gastado 500 millones, sólo en estos dos años últimos, en comprar tierras para dividir las en parcelas y hacer pequeños propietarios.” “En la discusión que tuvo lugar en abril de 1919—dice Caziot—, se dijo en la Cámara de los Comunes que los pequeños propietarios habían constituido una especie de salvavidas durante la guerra; que era necesario repartir, al menos, 200.000 hectáreas entre 20.000 hombres, y que para esto era preciso que el Gobierno pudiera comprar cualquier tierra, y de cualquier manera, por motivos de utilidad pública. Otro orador añadió que los propietarios de tierras deseaban cooperar al proyecto. Los que se oponían a él era por creerlo poco radical. Mr. Seddon observó que ninguna nación puede aspirar a ser bastante sana y viril para sostener una competencia mundial si aumenta su población urbana y disminuye la rural.” Caziot, *La terre et la famille paysanne*, pág. 156. Citado por Aznar.

(2) Viñas: *El patrimonio familiar inembargable*, “Revista de Legislación”; agosto 1924.

(3) “La prisa con que se está parcelando la tierra de las colonias inglesas—dice Severino Aznar—, convirtiendo con ellas a jornaleros y arrendatarios, y sobre todo a los que hicieron la guerra, en propietarios de la tierra, da la im-

propiación de los latifundios y la difusión de la pequeña propiedad." (1)

Tan sólo España constituye excepción en este orden. Las reformas territoriales, que son ya la realidad en todos los pueblos, entre nosotros no han pasado del terreno de la doctrina (2) o del Derecho constituyente. Y no se perciben señales de alteración en este camino de inercia. Del Estado, dada la psicología indiferente, quietista de nuestros gobernantes en materia de reconstitución interna y en general en el orden económico, no es posible esperar gran cosa.

Hay que recurrir a la actuación social, evolutiva.

¿En qué medida puede contribuir la obra de los Cotos sociales a esta labor de creación y difusión de la pequeña propiedad? Podrían desempeñar, a nuestro juicio, un papel eficaz mediante la constitución de Cotos dedicados a este exclusivo objeto.

Su acción se desarrollaría en tres direcciones:

1.º Preparar y facilitar la adquisición de tierras y medios de cultivo.

presión de un hormiguero o de pueblos agitados por un ansia febril. Al mismo tiempo se están distribuyendo tierras en las colonias del Sudoeste africano, en los Estados malayos sometidos a protectorado, en el Canadá, en los Estados australianos, en Nueva Zelanda, en todos. Y lo mismo en Alemania, cuyas antiguas leyes colonizadoras son clásicas; en Austria, en Dinamarca, en los Estados Unidos, en Lituania, en Portugal.

Hacia la misma solución van Francia, Italia y otros países del continente. La conversión del asalariado en propietario no sólo es fácil y posible en los campos, sino que es ya una reforma social en sazón, hacia la cual se precipitan, como arrastrados por un nuevo deber descubierto y por una salvadora esperanza, todos los pueblos civilizados." Ob. citada, pág. 27.

Véase, acerca de la significación económica y social de este nuevo deber, Enrique Pesch, *Der wissenshaftigen socialismus*, Berlín, 1924, y su *Lehrbuch der National Oekonomie*, t. I, cap. IV, párrafo 4.º; Skulweib, *Agropolitik*, Berlín, 1924; Mccavast, *National Oekonomie*, Berlín, 1925.

(1) He estudiado esta reforma en sus líneas doctrinales y legislativas fundamentales en mi trabajo citado *El patrimonio familiar*.

(2) Son de citar, por su gran interés, las obras de Gregorio Amor, *Si hay una doctrina católica acerca de la propiedad*, Valladolid, 1918; Minguijón, *Propiedad y trabajo*, 1924; Burgos Mazo, *El problema social y la democracia cristiana*, 4 tomos; Fernando de los Ríos, en especial su libro, próximo a aparecer, *Socialismo humanitario*; Teodoro Rodríguez, *La liberación del obrero*, ts. I-II, Madrid, 1923; Pascual Carrión, en su estudio sobre los medios de intensificar la producción agraria en España, etc.

2.º Entablar colectivamente la explotación. Una vez puesta en cultivo por el esfuerzo aunado del Coto, será distribuida la tierra en lotes familiares a favor de cada uno de los socios.

3.º Realizado esto, disuelto el Coto de patrimonio familiar, cumplido ya su fin, se convertirá en cooperativa de producción, crédito y consumo a favor de los nuevos propietarios.

Así, los Cotos prestarán su ministerio a las tres fases, los tres estadios principales para llegar a la constitución del Patrimonio Familiar agrícola: la fase preparatoria de adquisición u obtención de tierras y medios iniciales; la fase evolutiva de conversión del jornalero en propietario, y la complementaria de asociación y cooperación.

En la segunda fase a que hemos aludido es donde más eficaz podrá ser la fundación de estos Cotos, porque mediante ella se allanan en gran parte los obstáculos que encierra la obra de colonización interior en su primer período, en el período inicial de roturación de su respectiva parcela y comienzo de su explotación por parte del colono, futuro propietario.

Mediante los Cotos, cuando ya se halla el cultivo afianzado, en marcha ya la explotación por el esfuerzo mancomunado y solidario de sus miembros, es cuando se fracciona en lotes familiares, con todos los caracteres de patrimonio agrícola que se adjudican a cada socio. Las dificultades del período de iniciación y adaptación, tan poderosas para equél individualmente considerado, se obvian mediante el esfuerzo colectivo de la asociación (1).

En dicha forma, los Cotos de esta naturaleza serán el vehículo para la transición del bracero o colono a propietario, órgano de esa fase evolutiva del salariado y el colonado a la propiedad, del proletariado agrícola al propietario rural, a la necesidad de la cual aludía elocuentemente Costa. "No se aspira sólo—decía—a que coma el

(1) Aquí reside, a nuestro juicio, la mayor utilidad de los Cotos de patrimonio familiar en orden a la reforma agraria. Para el primer aspecto de la obra, la labor de asociación y obtención de capital, no sería indispensable crear un nuevo organismo (los Cotos). Los Sindicatos u otra forma de asociación agraria llenarían cumplidamente ese fin. En la segunda etapa, la explotación de la tierra destinada a patrimonio familiar, es donde la acción de los Cotos, aunando el esfuerzo, los medios y la solidaridad entre sus socios—futuros propietarios—en la labor común, es eficaz y utilísima. Para esta fase transitoria, y como base para la tercera etapa, la formación de cooperativa por los nuevos propietarios, antiguos miembros del Coto, es, en nuestra opinión, su función valiosísima.

jornalero: se aspira a que deje de ser tal jornalero, elevándose a la altura de cultivador independiente, y para llegar en su día a esa condición, tiene que pasar por un período intermedio en que sea las dos cosas a la vez: en parte asalariado y en parte labrador; que al propio tiempo que trabaje por cuenta de otro en tierra ajena, trabaje por cuenta propia en tierra propia también, o a lo menos en tierra que no sea de otro, sino de la municipalidad, de forma que disponga de ella toda la vida lo mismo que si fuera suya y recoja íntegro su producto." (1)

Una vez realizado esto, distribuidas las tierras en parcelas familiares y amortizados los gastos de adquisición, anticipos, factor técnico, etc., surge la tercera fase de la actuación de estos Cotos, la obra complementaria, indispensable para el éxito de la creación del patrimonio agrícola familiar. El Coto, disuelto en el primer concepto, continuará formado por los nuevos propietarios en forma de cooperativa, destinándose al efecto los ingresos existentes al tiempo del reparto de las parcelas y los que se obtengan de las instituciones de crédito, préstamos del Estado, etc.

Se deberá establecer como obligatoria la conversión y continuación de estos Cotos en forma de cooperativa, una vez creados los Cotos familiares.

La colonización interior mediante la creación de la pequeña propiedad y la concentración parcelaria donde se requiera, no son suficientes por sí, si a ello no se agrega la acción integral de la cooperación agrícola. Sin extremar la afirmación de que en el cooperativismo está la solución de todos los problemas del campo, como opina Rivas Moreno, entusiasta campeón del cooperativismo hispano, es indudable que el patrimonio familiar y la cooperativa agrícola en íntimo consorcio, han de ser los pilares básicos de nuestra reorganización agraria. De aquí que todo proyecto de colonización interior suponga un plan completo de organización cooperativa agrícola.

El problema fundamental para la creación y multiplicación de tales Cotos es el de facilitarles la obtención de tierras.

Dos grupos de ellas hay que considerar:

Las pertenecientes a las Corporaciones públicas y las de propiedad particular.

(1) *La tierra y la cuestión social*, página 66.

Respecto a las primeras debería hacerse obligatorio para las Corporaciones públicas la cesión de sus tierras en usufructo indefinido, mediante el pago de modesto canon en favorables condiciones, a los Cotos que se constituyan con tal objeto.

Existe ya base legal para ello en los preceptos del Estatuto municipal, a tenor de los cuales los Ayuntamientos cederán sus tierras comunales o de propios para Cotos sociales de previsión, en usufructo indefinido, mediante canon que no podrá exceder de la mitad legal o de la décima parte del tipo normal de arrendamiento en la localidad (1).

En cuanto a las de propiedad privada, podría utilizarse al efecto la expropiación de las tierras improductivas, las dedicadas exclusivamente a recreos, cotos de caza, cría de reses bravas y, en última gradación, las fincas de extensión desmedida.

Otro medio eficaz sería la utilización por los Cotos de patrimonio familiar del contrato de aparcería "al partir" con los particulares, tan extendido en toda la Península, y por virtud del cual, al finalizar el contrato, queda dueño en propiedad el aparcero—el Coto en este supuesto—de la mitad de la tierra.

He aquí otro caso en que cabe aliar la acción de los Cotos a la vigorización de consuetudinarias instituciones hispanas y proporcionar, en virtud de esta alianza, tierras al cultivador. Es un punto de sumo interés, porque el contrato de aparcería "al partir" se halla extendido tradicionalmente—como dice Costa—"por todo el ámbito de la Península, desde Liteza, al pie del Pirineo, en Aragón, hasta La Loma, en Andalucía, y desde Requena y Ayora en Valencia, hasta La Mancha y Extremadura".

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

Criada la plantación, si el contrato se ajusta "al partir", dividen la tierra en dos mitades; elige el propietario la de su preferencia (en otras provincias se sortean) y otorga a favor del aparcero la escritura pública de cesión de la otra mitad, disminuía en la parte necesaria para reintegrarse de los anticipos de dinero y el débito por "suelos".

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

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

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

Existe en toda la región valenciana la "cesión por plantación", por virtud de la cual el dueño de un terreno lo cede a uno o varios labradores, con obligación de plantarlo de vides por un plazo de cinco o seis años, al cabo de los cuales se divide la propiedad, quedando las dos terceras partes a favor del dueño, y el resto, para el aparcerero (1).

Véase, por lo expuesto, la posibilidad y conveniencia de organizar Cotos de Patrimonio Familiar en aparcería "al partir".

* * *

Tal es, desenvuelta en sus líneas generales, la función que podrían desempeñar los Cotos para la solución de capitales problemas de nuestra economía agraria.

CARMELO VIÑAS Y MEY.

(1) Costa, ob. cit., t. II, págs. 340 y siguientes, y los autores en páginas anteriores citados.

El Catastro parcelario y el Registro de la Propiedad ⁽¹⁾

I

CONCEPTO FUNDAMENTAL DEL CATASTRO PARCELARIO

Etimológicamente, la mayoría de los tratadistas entienden que la palabra "Catastro" procede de la latina "Castrum" o "Capitastum", que significa cabida, o bien, según otros, del griego "Katasizo" = distinguir por puntos.

Según *Zero* (2), Catastro (de Castrum), era la contribución real que pagaban nobles y plebeyos, o el *censo* y *padrón* estadístico de las fincas rústicas y urbanas.

Según *Moreau de Jonnés* y *Garnier* (citados por Alcubilla, Ubierena y García Cascales), es "el documento planimétrico y estadístico que tiene por objeto dar a conocer la propiedad y sus cualidades, la situación de las fincas, su fertilidad, clase de cultivo, etc."

Martínez Alcubilla (3) entiende por Catastro: "El plano geométrico de la superficie del país, las hojas en que consta la superficie, la naturaleza y la producción de las diversas partes del territorio."

Martínez Santonja (4) dice que es "la representación gráfica y física de la propiedad" y "el *censo* o *plano* de la propiedad, en que se destaca y caracteriza la unidad parcela o finca".

(1) Véase el número 6 de esta Revista, págs. 425 y siguientes.

(2) *Diccionario Enciclopédico*. París, 1895.

(3) *Diccionario de la Administración Española*. Madrid, 1892.

(4) *Boletín de la Asociación de Registradores*: "El Registro de la Propiedad y el Catastro". Madrid, 5 Agosto 1923.

Castañeda y Agundez (1) lo define así: "Es la *institución oficial* que da fe de la existencia individual de la propiedad inmueble, que determina por procedimientos científicos, relacionándola constante e individualmente *con el último poseedor*, constituyendo la *catalogación* viva de todas las propiedades en que se halla dividido el territorio nacional."

Y *Pazos* (2), atinadamente, decía que "el Catastro es la representación gráfica físico-agronómica de los inmuebles, a manera de fotografía, que parte de la unidad parcela o de un grupo de ellas, en relación a diversas aplicaciones sociales, con especialidad a la tributaria"; o "un desdoblamiento del mapa topográfico y agronómico del territorio de un país"; o bien, "el último reconocimiento geográfico y agrícola de la superficie del suelo, que llega hasta la unidad parcela, representada gráficamente en un mapa o croquis planimétrico".

Sintéticamente, entiendo que se puede definir el Catastro parcelario diciendo que es "*el mapa gráfico-descriptivo y planimétrico, individual y de conjunto, de las fincas rústicas y urbanas de un país*".

Decir "mapa" es decir representación lineal de la superficie terrestre; pero a diferencia del mapa geográfico, que describe y representa la superficie terrestre en forma global, estudiando principalmente los límites, la orografía y la hidrografía de un país, el "*mapa catastral*" ha de describir y representar esta misma superficie en forma "*individual*"; es decir, partiendo de la unidad "parcela" o finca, y dando a conocer ésta *gráficamente, linealmente*, por medio de su correspondiente plano, en el que aparezca perfectamente determinada su naturaleza, situación, linderos, medida superficial, clase de cultivo, etcétera, etc.

Por ello digo "gráfico-descriptivo y planimétrico individual", agregando "y de conjunto", porque, a su vez, los planos parcelarios de cada finca deben quedar referidos o localizados con su número correspondiente dentro de los polígonos o triangulaciones de cada término municipal; y, a su vez, éstos referidos a la provincia y región.

Definir el Catastro como "censo", "documento estadístico", o "padrón", o "catálogo" de la riqueza rústica y urbana de un país, es

(1) "El Catastro parcelario y su sentido histórico", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, Febrero 1925.

(2) Memoria publicada por la Junta Central de la Asociación de Registradores. Madrid, 1913.

dar a la institución un carácter completamente rentístico o financiero, y definirle, no por su verdadera naturaleza, sino por alguno de sus efectos.

Y del mismo defecto entiendo que adolecen las definiciones que lo refieren a una "institución oficial", porque ni la verdadera naturaleza, ni el objeto, ni el fin del Catastro parcelario es ser una mera creación oficial, ni mucho menos *relacionar la propiedad parcelada con el último poseedor*, ya que la posesión es "per se" un estado jurídico imperfecto, a veces similar y a veces contradictorio del dominio; y por ello, un buen Catastro parcelario no puede ni debe tener sólida cimentación más que relacionando la parcela catastral con *el último y legítimo propietario*, prescindiendo del poseedor, porque la posesión, cuando más (cuando es con buena fe y a título de dueño "jus possidendi"), es sólo presunción del dominio o visibilidad imperfecta del mismo.

Por ello, en gran parte fracasó nuestro antiguo Catastro (como estudiaré más despacio), y fracasará el novísimo Catastro parcelario, mientras no se relacione directamente con el legítimo propietario (que no siempre es el poseedor) de los bienes inmuebles, tomando como base jurídica el Registro de la Propiedad (1), y, en su defecto, las normas sustantivas del Derecho civil.

Pero, en todo caso, de las definiciones que quedan apuntadas, y de otras muchas que se podrían señalar, fácilmente se puede llegar a una conclusión, y es que el Catastro, bien se considere como "documento planimétrico y estadístico", o como "plano geométrico", o como "gráfico", o como "mapa", o bien como "institución oficial", se nos presenta en su aspecto *esencial y objetivo* como el medio más adecuado para la identificación y representación física de las fincas rústicas y urbanas de un país; y se llamará, por tanto, Catastro parcelario rústico, urbano, local, provincial, regional y general, según la naturaleza de las fincas o parcelas y la extensión territorial catastrada que comprenda.

(1) En este orden de consideraciones, parecenme muy plausibles las iniciativas que se apuntan en la exposición de motivos y en el artículo 1.º adicional del decreto-ley de 3 de Abril último.

II

SOBRE SI PUEDE ADMITIRSE EN BUENOS PRINCIPIOS LA IDEA
DE UN CATASTRO PARCELARIO JURÍDICO

¿Podemos admitir la idea de un Catastro parcelario jurídico?

Sencillamente, entiendo que no, pues del examen detenido de las definiciones que se han dado de tal institución se puede colegir fácilmente que el concepto fundamental y la esencia del llamado Catastro parcelario es la identificación y representación gráfica de la propiedad rústica y urbana de una nación.

Este concepto es también el que presidía y campeaba en nuestra ley de 23 de Marzo de 1906, y también, al parecer, en el novísimo decreto-ley de 3 de Abril último, ya que, según el preámbulo y artículo 1.º de éste, “aspira, en líneas generales, al conocimiento gráfico de la propiedad territorial en sus divisiones parcelarias, y comprenderá en su conjunto la enumeración y descripción literal y gráfica de los predios que integran la riqueza agraria”.

Así es como el Catastro esencialmente se nos presenta como el “gráfico” de la propiedad; es, como decía el eminente tratadista señor Torres Muñoz, “el *Nosce te ipsum* con relación al Estado”.

Por ello tal institución, en buenos principios, no admite adjetivos determinativos; es el Catastro, y nada más que el Catastro. De admitir algún calificativo, podría llamarse “rentístico o financiero”, o tributario, ya que, después de la identificación gráfica de la propiedad, la finalidad o aplicación más trascendental del Catastro parcelario es la de orden recaudatorio, causa ésta acaso la más principal del celo e interés que despliegan los gobernantes de todos los países para su implantación o perfeccionamiento, considerándole como la verdadera panacea capaz de solucionar satisfactoriamente la situación del Tesoro público (1).

(1) Así puede observarse que de los 50 artículos que integraban la ley de 23 de Marzo de 1906, sólo alguno que otro se ocupaba en forma confusa, deslabazada y antagónica del aspecto jurídico, introduciendo un verdadero cisma, y en cambio se consagraban del 12 al 33 inclusive al desarrollo de los trabajos “evaluatorios”; y de los 66 artículos que componen el Real decreto de 3 de Abril último, vemos dedicados a la misma materia del 20 al 40; el 13 y 14, a

Pero el referido artículo 1.º del decreto-ley de 3 de Abril, al proclamar en su párrafo primero que su objeto es “llegar a la formación del Catastro parcelario jurídico de España”, en relación con sus artículos 10 y 11; que conceden “plenos efectos jurídicos” a los planos parcelarios y actas de deslinde, introduce una considerable innovación, digna de especial y detenido estudio.

En buenos principios, es preciso reconocer que el Catastro parcelario puede ser una buena base para las aplicaciones jurídicas, sociales o económicas de la propiedad inmueble, del mismo modo que el mapa geográfico es la base para las demarcaciones administrativa, judicial, eclesiástica, militar, etc.; pero de ello a admitir que el Catastro parcelario “per se” realice o pueda realizar el fin jurídico y la identificación jurídico-hipotecaria de la propiedad inmueble rústica y urbana y de los derechos reales sobre la misma, hasta el punto de llamarle “Catastro parcelario jurídico”, y conceder plenos efectos jurídicos a las actas de deslinde y a los “planos parcelarios”, creo que media una distancia considerable, que sólo se puede franquear buscando el enlace y la conexión con las leyes hipotecarias vigentes.

Por ello, lógica y racionalmente debe entenderse que el nuevo decreto-ley, al hablarnos del Catastro parcelario jurídico de España y de ciertos “efectos jurídicos”, quiere decir que el Catastro parcelario físico ha de proporcionar la base al Catastro parcelario jurídico; que el Catastro propiamente dicho ha de servir de base al Registro de la Propiedad, y, a su vez, éste a aquél, porque ambas “son instituciones hermanas, que deben vivir juntas, en relación constante de avenencia”, como se dice acertadamente en la exposición de motivos. Y es que ambas instituciones deben ser recíprocamente alma y cuerpo tangible, “corpus” y “ánima”, o, como decía el Sr. Díaz Moreno: “El Catastro debe dar al Registro substancia física; el Registro al Catastro

la rectificación del amillaramiento, y a “Exenciones tributarias” del 41 al 47 inclusive, en tanto que sólo alguno que otro trata en forma deficiente del aspecto jurídico (como analizaré más adelante); y es que las leyes catastrales, a pesar de todos los adjetivos con que se las quiere adornar, han sido, son y puede decirse que serán siempre *leyes fiscales por excelencia*, sin negar por ello las aplicaciones sociales y jurídicas que pueden derivarse de las mismas, en relación con otras leyes más sustantivas, cual la Hipotecaria, la Notarial, el Código civil, etc., etc.

tro, substancia jurídica, derecho de pertenencia en las parcelas catastrales."

Por ello, la idea de calificar con el adjetivo "jurídico" al nuevo Catastro parcelario acaso surgiera en el seno de la docta Comisión dictaminadora del Real decreto en vista de la ponencia personalísima del Vocal Sr. Díaz Moreno (de la que debió darse cuenta a la Asociación de Registradores, que, probablemente, la hubiera mejorado, aportando iniciativas menos radicales y más hacederas), pues por virtud del artículo 78 de aquélla se ordenaba que "*para establecer una correlación continua entre el Catastro y el Registro* podrían ser inscritos en éste los contratos privados de enajenación y gravamen de bienes inmuebles o derechos reales, incluso el de hipoteca y su cancelación, y los de adquisición de herencia y operaciones particionales, con tal de que el valor de los mismos no excediera de 2 000 a 50.000 pesetas, respectivamente, y que los otorgantes se ratificasen en el contenido de dichos documentos ante un Notario o ante el Registrador de la Propiedad del distrito donde radiquen los bienes, *elimínandose* toda intervención notarial en las particiones hechas por Comisario, según el artículo 1.057 del Código civil.

Mas, como decía la Junta del Colegio Notarial de Madrid en la instancia elevada el 30 de Diciembre último al Presidente del Directorio Militar, tales reformas eran "algo extremadamente violento y poco respetuoso con los derechos legítimamente adquiridos"; y reconociéndolo así el Real decreto-ley de 3 de Abril, elimina o prescinde del referido artículo 78 del dictamen, que corre la misma suerte que algunos curiosos y muy similares precedentes (1).

Pero al desaparecer dicho artículo 78 en su totalidad, desaparece también *lo más jurídico* del nuevo Catastro parcelario, ya que el nú-

(1) Así el proyecto de ley Adicional a la Hipotecaria de 1861, presentado el 11 de Abril de 1864 por la Comisión dictaminadora, contenía entre sus novedades más salientes *la de atribuir a los Registradores de la Propiedad* fe notarial para autenticar los documentos privados sobre inmuebles, de fecha anterior, y también los posteriores que no excedieran de 50 duros. Novedad reproducida con ligeras variantes por la Comisión de Códigos en el año 1869; en Enero de 1888, en una proposición de ley presentada por el Diputado a Cortes D. Juan Maluquer, y más tarde, en 1890, por una nueva Comisión dictaminadora. (Pueden verse estos proyectos y estudios en la magistral obra de Costa *Reorganización del Notariado, del Registro de la Propiedad y de la Administración de Justicia*, páginas 65 y siguientes.)

mero 4 de aquél permitía o, mejor dicho, ordenaba “*la inscripción de las actas de posesión por falta de título en el adquirente, justificativas de su derecho, siempre que fueran autorizadas por un Notario del distrito donde estén situados los bienes, y con la declaración conforme de dos testigos vecinos y propietarios...*”, procedimiento éste para inscribir en el Registro de la Propiedad las fincas que carezcan de titulación (o sea defectuosa) *mucho más rápido, sencillo y económico* que los actuales expedientes judiciales, regulados en los artículos 392 y siguientes de la ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y, sobre todo, mucho más atinado y perfecto que el artículo 10 del vigente Real decreto-ley sobre el Catastro parcelario jurídico, que, al ordenar “que las actas de deslinde, suscritas por los propietarios colindantes y *autorizadas por un individuo de la Junta pericial* (presidida por el Alcalde e integrada por propietarios), *se archiven en el Ayuntamiento, dando el Secretario copia certificada a los interesados que lo soliciten*”, introduce una reforma acaso demasiado avanzada, ya que por tal precepto se confieren funciones notariales al individuo de la Junta pericial que ha de autorizar dichas actas de posesión y deslinde y a los Secretarios de los Ayuntamientos, que se convierten en Archiveros de un *protocolo de actas de posesión*, con facultad para expedir copias autorizadas o certificaciones de las mismas.

Ello parece un nuevo jirón dado a la integridad de la fe pública notarial, que por derecho propio pertenece al Notariado español desde el año 1862, y es extraño que un extremo tan importante haya pasado inadvertido y lástima grande que la Comisión del Catastro, con la Junta de la Asociación de Registradores de la Propiedad y la referida Junta Notarial de Madrid, sobre la base de la ponencia del Sr. Díaz Moreno, plausible y viable, en cuanto a dicho extremo 4.º, de justificar la posesión de los bienes inmuebles por acta notarial, y sobre la base de los interesantes proyectos y estudios hechos sobre el particular por el ilustre Notario D. Mateo Azpeitia, no haya aprovechado ocasión tan propicia para franquear el paso de la pequeña propiedad microfundista al Registro de la Propiedad, bien con carácter obligatorio absoluto, como en la legislación alemana, bien con obligatoriedad relativa, como en la australiana del Acta Torrens, sentando las bases fundamentales para la represión de la usura, el desarrollo del crédito agrícola y el fomento de la agricultura.

Esta iniciativa sana, fácil y hacedera puede llevarse a efecto en el futuro Reglamento que se está preparando como complemento obligado del decreto-ley sobre el Catastro, procurando no rebasar la línea de su competencia, limando las asperezas de los referidos artículos 10 y 11 y buscando su enlace con las vigentes leyes Hipotecaria, Notarial, Código civil, etc.

Así será cómo el Catastro, preparando la base del Registro de la Propiedad inmueble y facilitando la identificación y el acceso rápido y económico de ésta, sin dejar de ser esencialmente parcelario, merecerá más los honores de *jurídico*, por sus positivas aplicaciones al orden hipotecario.

En resumen, podemos concluir afirmando, como afirmaba magistralmente Pazos en el año 1913 (1), que "el fin inmediato y directo del Catastro, eminentemente impersonal, debe ser el conocimiento detallado y puntual del área físico-agronómica de un país, para que sirva de base segura a las sucesivas y múltiples aplicaciones que aquel conocimiento requiere".

El Registro de la Propiedad es, por el contrario, una institución esencialmente jurídica, jurídica por excelencia, que tiene por objeto, como dice ya el artículo 1.º de la vigente ley Hipotecaria, "la inscripción y anotación de los actos y contratos relativos al dominio de los bienes inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos".

Por ello decía bien el citado autor que "cuando el Catastro se extiende a producir plenos efectos respecto al derecho de propiedad de los inmuebles, llega a ser lo que impropiaamente se denomina Catastro jurídico, que en rigor es el Catastro unido, no confundido, con el Registro de la Propiedad, en cuyo caso suelen atribuirse a aquél los excelentes resultados y beneficios de éste".

Por todo lo cual, en buena técnica, y relacionando la exposición de motivos y el articulado del referido decreto-ley, se impone reconocer que las palabras Catastro parcelario jurídico no significan más que el nuevo Catastro parcelario suministrará al Registro de la Propiedad un conocimiento e identificación "física" más perfecto y detallado de los inmuebles, manteniéndose una perfecta concordancia entre ambas oficinas en el período de conservación, y sin perjuicio de que, a su vez, el Registro suministre los datos y antecedentes más

(1) Memoria de la Asociación de Registradores.

preciados para la formación de aquél, sobre la base de la titulación que literal e ideográficamente aparece hoy inscrita en sus libros.

De otro modo, en el terreno doctrinal y en el terreno práctico no se puede admitir el "Catastro parcelario jurídico", a no ser que se fusionen ambas instituciones en una sola, y ésta sea el Registro de la Propiedad, que es al que compete el aspecto jurídico por derecho propio desde el año 1863 que rige en España la ley Hipotecaria, y debiendo pasar, en todo caso, las oficinas de conservación catastral a ser un negociado, desempeñado por el personal técnico correspondiente, pero dentro de los Registros de la Propiedad y bajo la alta dirección de los Registradores, si se quiere llegar a esa "perfecta concordancia" o "avenencia" de que nos habla la referida exposición de motivos, y, sobre todo, si se quiere evitar lo que acontece en la actualidad muchas veces, y es que no coinciden las certificaciones que se expiden por las oficinas de conservación con los títulos de propiedad y con los asientos practicados en virtud de los mismos en los Registros de la Propiedad.

III

ESTUDIO ESPECIAL

DEL ARTÍCULO 11 DEL REAL DECRETO DE 3 DE ABRIL

Necesidad de perfeccionar el mismo en el próximo Reglamento catastral.

Indicado queda ya que las innovaciones de los artículos 10 y 11 del nuevo decreto-ley sobre el Catastro parcelario son dignas de especial estudio, y expuestas quedan algunas consideraciones sobre el primero; pero, a mayor abundamiento, puede observarse cómo el segundo estatuye que "el plano de las líneas de separación parcelaria (levantado por la brigada topográfica), cuando hubiere existido avenencia entre los propietarios colindantes, *causará plenos efectos jurídicos*", y lo mismo el correspondiente a las líneas que consten en las actas de deslinde con anuencia de las Juntas periciales, si el propietario agraviado no reclama en la vía judicial, por el trámite especial que se establece en el artículo 12 del mismo Real decreto-ley.

Así, en la práctica aplicación de este precepto pueden presentarse

dos casos: 1.º, que en las actas de deslinde haya habido avenencia entre los propietarios colindantes; y 2.º, que no haya habido tal avenencia. En el primer caso, parece aplicarse la doctrina de aquella ley del Ordenamiento de Alcalá (reproducida en esencia por el artículo 1.278 de nuestro vigente Código civil), consagrada del esperimentalismo jurídico en la contratación, que decía que “de cualquiera manera que apareciese quel home quiso obligarse, quede obligado”. En el segundo caso, los Tribunales resuelven la contienda. Pero en uno y otro, se conceden “*plenos efectos jurídicos*” al plano parcelario.

Y cabe preguntar qué debe entenderse por la frase “producir plenos efectos jurídicos”, que se reproduce en el referido artículo 11.

Dilatada es, en efecto, la misma; pero haciendo referencia a planos y a líneas de las actas de deslinde, y, a su vez, refiriéndose éstas al señalamiento con cercas y mojones de las líneas de separación y “líneas de hecho”, parece deducirse que esos efectos jurídicos habrán de referirse solamente a la posesión, al “ponimiento de pies”, al mero estado posesorio físico, que, cuando más, puede considerarse como presunción o visibilidad del dominio.

Pero dichos artículos no nos hablan en concreto de posesión ni de poseedores, sino de propietarios, de parcelas, de su deslinde y de sus plenos efectos jurídicos. Por consiguiente, puesto en contradicción un título de propiedad, inscrito en el Registro, en el cual se identifique la finca por su naturaleza, situación, linderos, medida superficial, etcétera, y el plano catastral que levante la brigada topográfica, los propietarios que se consideren agraviados por éste han de acudir a los Tribunales de justicia por el trámite de juicio verbal civil, si el valor de la superficie litigiosa no excede de 500 pesetas, y, en otro caso, ante los Jueces de primera instancia, y por el trámite de los incidentes, sin apelación ulterior, si la cuantía no excede de 5.000 pesetas, aunque es lógico que en todo caso podrá interponerse el recurso extraordinario de casación, como salvaguardia de los derechos del propietario, aparte de la honorabilidad y competencia que debe suponerse en el juzgador de primera instancia.

Y no parece temerario adelantar que en estas contiendas judiciales, mientras esté vigente la ley Hipotecaria y el sentido jurídico, debe triunfar el propietario que tenga su documentación y sus títulos adquisitivos inscritos en el Registro de la Propiedad contra el que no ostente más que un discutible y mero estado posesorio, o defectuo-

sos documentos privados, o públicos no registrados por alguna falta más o menos substancial, pero no subsanada en tiempo y forma.

Ahora bien: dados los radicales y plenos efectos jurídicos que se conceden al plano parcelario, y el reducido plazo de tres meses que se fija para formular reclamación ante los Tribunales, la Razón y la Justicia de consuno aconsejan que la fecha de aprobación de los planos por el Instituto Geográfico y Catastral, a partir de la cual corre la prescripción de los tres meses para reclamar o recurrir, sea revestida de la mayor y mejor publicidad (incluso exigir la notificación personal); y, en último caso, parece justo y prudente admitir en todo tiempo los recursos que se interpongan, siempre que se fundamenten *cumplidamente en causa justificada* y en fehacientes títulos, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, en contra del mero estado posesorio, reconocido solamente en las actas de deslinde y en los planos.

De otro modo, transcurridos tres meses, plazo brevísimo, sin interponer recurso un propietario ausente, enfermo, en ignorado paradero, etc., ¿puede ese plano parcelario producir plenos efectos jurídicos en contra de un asiento de dominio o posesión que aparezca extendido en el público Registro de la Propiedad, vigente en nuestra patria desde la ley de 8 de Febrero de 1861?

Indudablemente, no; ese plano lineal parcelario, levantado sobre la base de las líneas divisorias concretadas por los propietarios colindantes en las actas de deslinde con avenencia, o en otro caso con intervención de la Junta pericial (presidida por el Alcalde del lugar y dos Vocales propietarios), no puede tener "*por sí solo*" plenos efectos jurídicos, mientras no intervenga como autorizante un funcionario técnico jurisperito (Notario o Registrador) que, en representación del Estado, autentique dichas actas y actos, dando fe del conocimiento de los propietarios que comparezcan y suscriban las actas de deslinde y, sobre todo, de la *capacidad* de los mismos para obligarse al suscribir las mismas.

De otro modo, existiendo interesados en dichos deslindes, actas y planos, propietarios menores de edad, o incapacitados, o ausentes en ignorado paradero, o mujeres casadas, o menores emancipados o con intereses opuestos a los de sus representantes legales, o usufructuarios y nudopropietarios, censualistas y censatarios, etcétera, etc., ¿dónde iría a parar toda esta clásica doctrina de la representación y

de la capacidad jurídica, que es eje y nervio y fundamento de nuestra vigente legislación civil, hipotecaria y notarial, lo mismo que en todos los países cultos y civilizados?

¿Es que puede prescindirse en un momento de todo este delicado y complejo sistema jurídico para conceder “plenos efectos” a esos planos y esas actas de deslinde, verdaderos documentos privados que, a lo sumo, van a suscribir convenidos los propietarios colindantes, y que va a “autorizar” un individuo analfabeto e incompetente en materias jurídicas, aunque sea Alcalde o propietario del término municipal y Vocal de la Junta pericial del Catastro?

Por ello es necesario, es indispensable que el futuro Reglamento complete lo que se ha omitido en el decreto-ley, y que éste por su propia naturaleza no ha podido precisar, buscando el enlace del aspecto jurídico del nuevo Catastro parcelario con nuestras vigentes leyes Hipotecaria, Notarial, Código civil, etc.

En este orden de consideraciones, deseando aportar mi grano de arena, me permito someter al mejor criterio y superior competencia de los compañeros juristas especializados en estas materias, y especialmente a los señores Vocales de la Comisión del Catastro que preparen el nuevo Reglamento, la siguiente fórmula o

PROYECTO

Artículo ...

Para que, en virtud de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 del Real decreto-ley de 3 de Abril último, puedan concederse plenos efectos jurídicos a los planos parcelarios, será requisito indispensable que la Brigada topográfica levante los mismos sobre la base de los títulos adquisitivos debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, o, en su defecto, actas de deslinde y demás documentos, que les exhibirán los propietarios; y a medida que vayan levantándose dichos planos, los geómetras encargados pondrán en aquellos títulos y, a ser posible, al margen de la descripción de cada finca, el número que le corresponda a la misma y al polígono, cuyo *número se hará constar*,

además, colocando sobre el mojón más visible del inmueble una pequeña placa contraseñada (1).

A su vez, en el plano que se vaya levantando de cada finca se hará constar el número que la misma tenga en el Registro de la Propiedad y el tomo y folio de su inscripción, según lo que resulte de los documentos exhibidos por los interesados, o, en su defecto o caso de duda, por lo que conste de las comunicaciones que cumplieren los Registradores de la Propiedad.

Dichas notas llevarán la fecha y firma del geómetra autorizante, y cuando los documentos exhibidos no aparezcan inscritos en el Registro, se extenderán aquéllas al pie de las actas de deslinde a que se refiere el artículo 10 del Real decreto. Por el Ministerio de Gracia y Justicia y Dirección de los Registros y del Notariado se dictarán las disposiciones complementarias para que se inscriban estas actas de deslinde en los Registros de la Propiedad, en sustitución de los actuales expedientes posesorios y de dominio.

Artículo ...

Levantado el plano parcelario del inmueble, se entregarán los documentos exhibidos a los respectivos propietarios, con una copia de aquél, archivándose el original en el Negociado de conservación del Catastro, que se instalará bajo la dirección del geómetra técnico, pero dentro de las actuales oficinas de los Registros de la Propiedad, y al servicio de éstos.

Los Registradores de la Propiedad harán las oportunas referencias de los planos, números de las fincas o parcelas catastradas, polígonos, etc., por nota al margen de los asientos que aparezcan extendidos a nombre de los respectivos propietarios en los Registros de la Propiedad."

Con esta o parecida fórmula se podrá evitar el "maremágnum" que hoy existe en las certificaciones del Avance catastral y en las de los Amillaramientos, en las cuales sucede con harta frecuencia que es

(1) Así se identificarán a simple vista las fincas rústicas, como acontece hoy con las urbanas, por la calle o plaza y por su número.

imposible identificar las fincas, por no coincidir con las descripciones que de las mismas se hacen en los títulos de propiedad, siendo preciso muchas veces acudir a la cartilla evaluatoria para la mejor comprobación de valores en las oficinas liquidadoras del impuesto de derechos reales.

Con la sencilla fórmula que apunto y dejo expuesta anteriormente, creo que se conseguirá la más perfecta identificación de las fincas por medio de su número, colocado sobre el hito o mojón, y de perfecta concordancia con los planos parcelarios, con los títulos de propiedad y con los asientos del Registro.

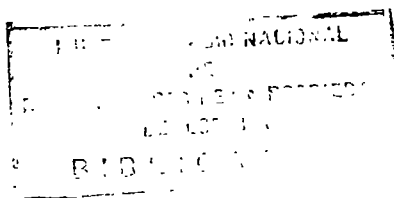
Sin perjuicio de insistir en otros artículos sobre estas interesantes ideas, que esencialmente tuve ya el gusto de consignar en la Memoria remitida a la Dirección de los Registros en el año 1920, terminaré exponiendo mi modesta opinión de que "solamente cuando el Reglamento catastral desenvuelva con perfección las ideas algo difusas que apunta el decreto-ley, será cuando se podrá conceder sin temor plenos efectos jurídicos"; pero no al plano parcelario *aislado*, sino *al plano parcelario catastral levantado* sobre la base de fehacientes títulos de propiedad inscritos en el Registro, en perfecta concordancia con los preceptos sustantivos del Código civil y de la legislación hipotecaria y notarial, vigente en nuestra Patria desde hace más de medio siglo.

De otro modo, el novísimo Catastro parcelario jurídico, lejos de producir los benéficos resultados que pretenden sus autores y que la nación ansía, será altamente contraproducente y, por tanto, no podrá tener perfecta viabilidad, exponiéndose a fracasar como la ley de 23 de Marzo de 1906.

JOSÉ DEL RÍO Y PÉREZ,

Registrador de la Propiedad.

Brihuega, Junio de 1925.



Evolución de los sistemas hipotecarios

Bajo el título *La evolución actual de la noción de los libros hipotecarios* (1) acaba de publicar M. Dereux, Vicepresidente del Tribunal de primera instancia de Estrasburgo, un artículo, en que se establecen conclusiones, acaso no muy premeditadas, o, mejor dicho, inducidas *a la ligera*, sobre el porvenir de los sistemas que nosotros incluimos en el grupo germánico.

Principia por afirmar que al comenzar este siglo existía unanimidad de pareceres entre los juristas más notables para caracterizar los libros hipotecarios por dos principios esenciales que los separaban profundamente del sistema francés:

a) Formalmente considerado, el libro hipotecario de inscripciones agrupa sobre un mismo folio todo lo que define la situación *jurídica* de una finca.

b) En cuanto al fondo, dicho libro hace prueba de la existencia y de la validez de los derechos reales inscritos y de la inexistencia de los que no lo están.

Ahora bien: en el momento actual se produce cierta evolución en el concepto indicado, y los juristas del Este de Francia, que han estudiado el "libro de propiedad" de la Alsacia-Lorena, se aperciben de que el primer principio es, con mucho, el más importante, y aun de que acaso sea el único útil.

Es más: los autores de la ley de 1.º de Junio de 1924, relativa a la introducción de la legislación civil francesa en los Departamentos del Rhin y Mosela, han estimado que podía conservarse el Registro de la Alsacia-Lorena, con la esperanza de extenderlo al resto de Francia, siempre que fuera desprovisto de su *fuerza probante*, mientras la

(1) *L'évolution actuelle de la notion de livre foncier*, par M. Georges Dereux *Revue trim. de Droit civil*, págs. 282-299, número segundo del año corriente.

Comisión que trabaja en Estrasburgo para redactar el correspondiente proyecto de ley adoptaba las mismas ideas directrices: "Existirán en Alsacia-Lorena libros hipotecarios, en los que se inscribirá cuanto concierne a un mismo inmueble sobre el mismo folio; pero estos libros carecerán de fuerza probatoria absoluta".

Y lo que es más grave: los Tribunales, los Colegios de Abogados, las Cámaras notariales, el Consejo consultivo, el Gobierno, el Parlamento..., la opinión general, mejor dicho, *una corriente de opiniones*, adoptan esta orientación ecléctica.

El autor del trabajo, que parece haber tomado una parte activa en la elaboración del texto aludido, da una explicación histórica que justifica el fenómeno, y otra lógica, mucho más discutible, que tiende a transformarlo en orientación jurídica.

En la mayor parte de los Municipios de las regiones reconquistadas no existían libros hipotecarios definitivos con fuerza probante absoluta, porque no se había terminado el Catastro, y se habían abierto unos "libros de propiedad" desprovistos de aquella característica. En otros distritos, el Catastro se hallaba terminado en el momento del armisticio, y se llevaban libros hipotecarios definitivos. Los *prácticos*, sin embargo, no diferenciaban las dos clases de libros, que, en realidad, parecían prestar los mismos servicios; y por eso no les preocupa el abandono del principio de la fuerza probante en el proyecto de introducción de la legislación civil francesa.

* * *

Desde el punto de vista lógico, M. Dereux trata de mostrar "que el valor práctico del principio de la fuerza probante no puede ser considerable, y que es desproporcionado a la complicación que introduce en el mecanismo hipotecario".

Para ello descompone el principio substantivo de publicidad en dos fórmulas negativas, simétricas de otras dos positivas:

- 1.ª El derecho no inscrito se reputa inexistente frente a *tercero*.
- 2.ª El derecho no inscrito se presume inexistente entre *las partes*.
- 3.ª El derecho inscrito se reputa existente para *terceros*.
- 4.ª El derecho inscrito se presume existente entre *las partes*.

1.ª "La primera regla—dice—no es característica del sistema hipotecario (*livre foncier*). Aun en el régimen francés, los derechos

susceptibles de publicidad se reputan inexistentes respecto de tercero, si no han sido publicados.”

2.^a Frente a este principio se acepta la regla del artículo 1.138 del Código Napoleón: “La transferencia de la propiedad se opera por el solo hecho del contrato”. M. Dereux recoge argumentos de un anterior estudio sobre la materia, para sostener la propiedad del comprador frente al vendedor.

En los contratos de enajenación celebrados bajo el régimen alemán, el cedente se despojaba *inter partes* de todos los atributos de sus derechos de propiedad.

El nombre del enajenante seguía figurando en el Registro, mientras el *adquirente* obraba como propietario y era tenido como tal por los inquilinos, vecinos y público en general.

En el curso de un pleito, o cuando ya estaba fallado, se apercibía una de las partes de que el pretendido propietario no estaba inscrito, y era necesario comenzar otro juicio con el titular según el Registro. Los Tribunales y Jueces y los agentes de la Administración se encontraban a veces perplejos para decidir quién era el propietario, porque la costumbre de inscribir no había nacido con el precepto germánico.

3.^a Si se examina esta regla en una legislación dada, se ve que, para evitar injusticias irritantes, el legislador y la jurisprudencia establecen una serie de limitaciones y excepciones que restringen singularmente su alcance.

En el Derecho civil alemán, la inscripción *favorece* al tercero que haya tratado con el titular inscrito, pero no puede ser invocada contra él (1).

En segundo lugar, el derecho inscrito no se reputa existente más que cuando el tercero haya procedido de buena fe, y la mala fe puede

(1) Para aclarar esta afirmación, que también puede hacerse en el sistema hipotecario español, pondremos un ejemplo: B. compra una finca sobre la cual ha constituido el vendedor A. dos hipotecas de 10.000 y 5.000 pesetas, respectivamente. La primera ha sido pagada, pero todavía no se ha practicado la cancelación en el Registro; la segunda ha sido cancelada por cualquier circunstancia, pero, en realidad, no se ha pagado el importe garantizado y sigue vigente. Pues bien; B., que ha inscrito su derecho, notificando a los poseedores e interesados, adquiere la finca *libre de cargas*; porque la segunda hipoteca (5.000 pesetas), una vez cancelada, no produce efecto contra tercero, y la primera (10.000 pesetas) no la perjudica, por hallarse extinguido el crédito correspondiente.

probarse por todos los medios (según el Código de procedimientos al-saciano, por el testimonio de un pariente).

Después, la fuerza probante no protege más que al que adquiere el derecho por acto jurídico concluído con el titular inscrito (no al que adquiere por adjudicación, accesión, por virtud de la ley o en testamento).

Además, la fuerza probatoria no se refiere a las *meras* indicaciones de hecho (situación, cultivo...) (1); no puede ser invocada por quien adquiere asumiendo en globo las obligaciones del enajenante, ni por el simple beneficiario de un derecho personal, ni en caso de fraude de acreedores...

Se comprende, por lo tanto, que los *prácticos* concedan tan poco valor a las diferencias entre el "libro de propiedad" y el definitivo.

4.^a Esta regla establece una presunción, susceptible de ser revocada por la prueba en contra. La inscripción no consolida los actos nulos, y el interesado puede combatirla si ha prestado su consentimiento por error, dolo, violencia... Lo mismo sucede en el Derecho francés. El acto transcrito goza de una presunción de validez, y a quien le ataque incumbe la carga de la prueba.

En resumen, lo verdaderamente característico del libro *inmobiliario* es: primero, no hay *transferencia* sin inscripción, y segundo, el derecho inscrito es válido para el terreno. El primero de estos principios presentaba más inconvenientes que ventajas, y ha sido abandonado. El segundo ha recibido tantas restricciones de la ley y de la jurisprudencia, que su importancia real es mínima.

Cierto es que los juristas de la región se *resignaban* al abandono del sistema, y conservan en el fondo la idea de que el libro definitivo germánico era una institución más perfecta; pero M. Dereux, como los magistrados venidos de los departamentos franceses, piensan que

(1) Según una antigua opinión que se apoyaba en el concepto y evolución de la finca y que cuenta entre sus partidarios a Turnau-Förster, Goldmann-Lilienthal, Neumann, Ramdohr, Bauer, Crome, Henle-Dandl, Jacobexky..., los datos sobre la existencia y linderos de los inmuebles, que se hubiesen trasladado desde el Catastro, libros territoriales, índices fiscales o listas cobratorias al Registro de la propiedad, no quedan, como meras circunstancias de hecho, al amparo de la presunción del artículo 891 del Código civil alemán, ni de la *fe pública* del artículo 892, del mismo modo que, en nuestra patria, no cabría aplicar los artículos 41 y 34 de la ley Hipotecaria, en tales supuestos, para favorecer al adquirente frente a sus legítimos contradictores.

el principio abandonado presenta acaso más inconvenientes que ventajas.

El principio de la fuerza probante—añade como opinión personal—lleva consigo reglas complicadas de incómoda observancia; por de pronto, la conservación *catastral*; después, el principio de legalidad. Cuesta mucho obtener una inscripción, y a veces se entabla un duelo jurídico entre el Notario y el encargado del Registro sobre cuestiones sutiles.

La transcripción de un acto en la conservaduría de hipotecas “es una cosa simple y rápida”.

El Registro es para informar, no para juzgar. Queriendo que consten de antemano las dificultades que acaso no nazcan nunca, se suscitan litigios, en vez de reprimirlos.

¿No valdría más admitir la inscripción de todo acto que no fuese manifestamente *informe*, dejando a los interesados que discutiesen más tarde, si a ello hubiese lugar, la validez del acto inscrito?

Acaso al extender la institución a toda Francia se abandone, con el principio de la fuerza probante, los demás que le sirven de apoyo y se llegue a la siguiente definición:

“El libro inmobiliario es un registro donde se encuentran reunidos, en un mismo folio, los informes que se refieran a la situación jurídica de una sola finca.”

* * *

Efectivamente, según nos dice Oberneck (1), en Alsacia-Lorena, como consecuencia del Catastro, y mientras se procedía a la formación de uno nuevo, resultaba difícil el desenvolvimiento del régimen hipotecario iniciado por la ley de 22 de Junio de 1891. Por este motivo se estableció un *derecho transitorio* que, por lo tocante a nuestra materia, ha cristalizado en los artículos 86-110 de la ley de Introducción del Código civil en el territorio.

Durante el indicado período se abrieron en los distritos hipotecarios un libro de propiedad (*Eigentumsbuch*) y libros especiales de minas (*für Bergwerke*), que se llevaban, en lo posible, del mismo modo que los Registros de la Propiedad imperiales. El libro de propiedad es un registro (*Grundbuch*) en embrión, pues los propietarios pue-

(1) *Das Reichsgrundbuchrecht*, 4.^a ed., vol I, pág. 23. Berlin, Heymann, 1909.

den, en cualquier tiempo, solicitar la inscripción de sus fincas y de los derechos reales que las gravan.

Los libros abiertos con arreglo a la citada ley de 1891, son llamados *registros provisionales*, y tienen la consideración de *libros de propiedad*. De esta suerte, se prepara el pleno desenvolvimiento hipotecario, aplicando, mientras tanto, el régimen del Código civil en lo que la naturaleza y funciones de aquellos libros lo toleran.

A este criterio obedece la negación de la *fides publica* a las inscripciones practicadas.

Por último, es necesario recordar que en una porción de distritos se ha introducido, desde el año 1906, el Registro imperial común.

Entre los modelos oficiales de este último (*Grundbuch*), los del libro de propiedad (*Eigentumsbuch*) y los del Registro provisional (*vorläufiges Grundbuch*), no existen diferencias formales (1). Todos ellos encasillan de un modo claro y preciso el historial de las fincas bajo tres rúbricas de la misma plana:

I. Propiedad.—II. Cargas y limitaciones.—III. Hipotecas.

La política legislativa alemana acercaba el régimen alsaciano al germánico, como la francesa tiende a desenvolverlo dentro de los cauces del Código de Napoleón. Pero esta oscilación nomotésica, ¿puede tomarse por una orientación definitiva del sistema hipotecario hacia la mera presentación sinóptica de los derechos reales en los Registros, con abandono de los principios fundamentales de publicidad, especialidad, legalidad, etcétera?

No lo creemos. Ciertamente es que el Código civil alemán ha privado a los asientos inmobiliarios del valor de *cosa juzgada* que algunas legislaciones regionales (Sajonia, Hamburgo, Lubeck, Mecklemburgo...) les otorgaban, abandonando el principio de la fuerza jurídica absoluta (*formale Rechtskraft*) de la inscripción (lo que nuestros técnicos denominaban *substantividad*) para desarrollar el sistema de protección jurídica al comercio y trato de buena fe (*system des Verkäuferschutzes*).

El principio de publicidad matizado de este modo es seguro baluarte para el tercer adquirente de buena fe, y medio técnico suficiente para las necesidades del tráfico y la prosperidad del crédito.

De reconocer que una norma no tiene carácter absoluto a abando-

(1) V. en Oberneck, op. y vol. citados, págs. 925 y siguientes.

narla por completo, hay una distancia enorme, que sólo por falta de experiencia o por *chauvinisme* tendencioso se puede salvar.

Aun admitiendo que el Registro de la Propiedad fuera una simple *información*, se impone la consecuencia de que le faltaría uno de los factores más esenciales para que llenara su cometido (la garantía) si se prescindiera de la *fe pública* de sus asientos. ¿De qué nos servirá conocer los derechos reales que *probablemente* gravan a una finca, o quién *pueda* ser su propietario, si ignoramos el grado de probabilidad de tales afirmaciones?

Indudablemente, retirando a los Registradores la facultad de calificar, se facilitaría el acceso al Registro de toda clase de títulos, buenos, defectuosos o malos; pero ¿adónde irían con esta tolerancia la certeza, la claridad, el orden y la precisión del sistema?

Las exageraciones doctrinales y las sutilezas técnicas que excepcionalmente evidenciamos los que nos encontramos al frente de una institución de este género, nada dicen contra su funcionamiento y resultados. Se pudo discutir si la luz del Tabor era creada o increada sin poner en peligro de muerte la doctrina y dogma del Cristianismo.

En este punto, creemos que cualquier Registrador español podría dar a M. Dereux convincentes explicaciones sobre la importancia del tracto sucesivo, el valor del principio de legalidad, que pone de relieve la diferente conducta observada por los Notarios más escrupulosos, según vayan o no al Registro los documentos por ellos autorizados; la necesidad de contener la fantasía de las partes contratantes dentro de límites razonables, la confusión que se provocaría en los folios hipotecarios si se abandonaran las exigencias de la especialidad por favorecer el ingreso de títulos...

Más grave y más discutible es la cuestión relativa al valor que *entre las partes* haya de concederse a la inscripción. En la conciencia de un pueblo como el nuestro no se ha creado, después de sesenta años de ley Hipotecaria, una costumbre jurídica que centre la transferencia de un inmueble o la creación de un derecho real sobre el hecho de la inscripción. La lucha entre distintos factores jurídicos (obligación de transferir, cesión de acciones, redacción del *título*, entrega de la finca, pago de contribuciones, inserción en las listas cobratorias, amillaramientos, catastros...) provoca situaciones oscuras y conflictos entre los contratantes, sus herederos, los inquilinos, vecinos, acreedores, etc., que, por ahora, no puede remediar el Registro. Si

en Alsacia-Lorena no se concede siempre al titular inscrito la categoría real de propietario, en España se desconoce el alcance de los artículos 24 y 41 de la ley Hipotecaria.

Pero ésta es una razón de más para imponer como solución pragmática el criterio del artículo 891 del Código civil alemán: si en el Registro aparece inscrito a favor de alguien un derecho se presume que le pertenece; si está cancelado, se entiende que se ha extinguido.

JERÓNIMO GONZÁLEZ.

Un anteproyecto de Código civil español

SECCION SEGUNDA

DISPOSICIONES ESPECIALES

Art. 149. La voluntad individual o el consentimiento por el concurso de varias voluntades conformes, se vician de nulidad por ignorancia, error, violencia, intimidación, dolo y simulación.

Mediando cualquiera de estas circunstancias, generalmente el consentimiento y el acto jurídico que produce serán nulos, salvo (1) siempre los casos de excepción en (2) que la ley disponga lo contrario

Art. 150. Son reglas generales aplicables a todos los actos jurídicos, sin perjuicio de las especiales para algunos de ellos, según su género o especie (3), que la ley establece de un modo expreso, aquéllas de aplicación común y éstas de singular y exclusiva o de excepción, respecto de la ignorancia y el error, las siguientes:

1.^a La ignorancia, desconocimiento completo, y el error, conocimiento falso o equivocado, pueden ser de hecho propio o ajeno y de derecho recaídos sobre cualquiera de los elementos esenciales del acto, personas, cosas o hechos. Ambos, si son de hecho, producen iguales resultados y vician la voluntad o el consentimiento, salvo que la ley determine especialmente otra cosa.

2.^a El error de concepto sobre la totalidad de los términos o contenido de una declaración de voluntad sólo será causa que la vicie de nulidad cuando se demuestre como indudable que sólo por haber padecido dicho error el declarante prestó su voluntad, y siempre que,

(1) Entre líneas: *tan sólo en*.

(2) Entre líneas: *los*.

(3) Entre líneas: *clase*.

además, no se refiera dicho error de conjunto del declarante a juicios de pericia, cantidad o valor, utilidad o perjuicio, conveniencia o inconveniencia del acto para (1) declarante, o sea, a cualquier motivo que le fuera imputable y que en ningún caso racionalmente deba producir nulidad. El error sobre la persona misma, no sobre su nombre, produce nulidad de los actos solamente en aquellos casos en los que la consideración exclusiva a las personas hubiera sido (2) la causa, como en la convención jurídica del matrimonio, porque afectan a la verdadera voluntad del que padeció el error y a la esencia del acto para el cual se prestaba.

3.^a El error sobre las cosas mismas, objeto del acto (3), sobre toda la materia o en su substancia, vician la voluntad y el consentimiento y producen nulidad, pero no sobre parte, cantidad (4) o cualidades y nombre de la misma, que, o son indiferentes para la validez del acto, o dar lugar tan sólo a indemnización, a no ser aquellas condiciones que principalmente hubiesen dado lugar a realizar el acto; y el simple error de cuenta a su rectificación y corrección.

4.^a El error sobre el título o naturaleza del acto o sobre la causa jurídica del mismo, generalmente vician la voluntad o el consentimiento y producen nulidad; pero no así cuando el error recae sobre los motivos personales o de hecho propio o las razones de equivocada conveniencia económica u otras análogas que impulsaron a la celebración del acto jurídico.

5.^a El error de derecho, recaído sobre las leyes que regulan el acto en su celebración u otorgamiento, su nombre, su naturaleza jurídica y sus efectos, no vicia la voluntad ni el consentimiento ni origina nulidad, rescisión ni es motivo de indemnización o rectificación algunas (5).

Art. 151. Hay violencia cuando para arrancar el consentimiento se emplea una fuerza irresistible.

Hay intimidación cuando se inspira a uno de los contratantes el temor racional y fundado de sufrir un mal inminente y grave en su

(1) Entre líneas: *aquel*.

(2) Entre líneas: *su causa*.

(3) Entre líneas: *en*.

(4) Entre líneas: *calidad*.

(5) Al margen: *Véase si está repetido algún concepto de la regla 4.^a anterior.*

persona o bienes o en la persona o bienes de su cónyuge, descendientes o ascendientes.

Para calificar la intimidación debe atenderse a la edad, al sexo y a la condición de la persona.

El temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto no anulará el contrato.

Art. 152. La violencia o intimidación anularán la obligación, aunque se hayan empleado por un tercero que no intervenga en el contrato.

Art. 153. Hay dolo cuando con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera (1) hecho.

Art. 154. Para que el dolo origine la nulidad de los actos jurídicos producto de varias voluntades concordadas, deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos o más partes que intervinieron en su celebración.

El dolo incidental sólo obliga al que lo empleó a indemnizar los perjuicios o a resarcir los daños, ambos debidamente probados, a que hubiere (2) dado lugar.

Art. 155. Pueden ser objeto de los actos jurídicos todas las cosas determinadas en cuanto a su género o especie, y aun las futuras que no estén fuera del comercio de los hombres, lo mismo que las prestaciones de hacer o no hacer y servicios que no sean imposibles o contrarios a las leyes (3) o a las buenas costumbres.

Art. 156. La herencia futura sólo podrá ser objeto del acto (o actos jurídicos necesarios para practicar entre vivos su división por el propio testador, conforme al artículo (1.056).

Art. 157. La indeterminación en la cantidad de las cosas objeto de un acto jurídico no será obstáculo para la validez de éste, siempre que sea posible determinarla sin necesidad del nuevo convenio entre las voluntades concordadas.

(1) Entre líneas: *celebrado*.

(2) Entre líneas: *hubiese*.

(3) Entre líneas: *a la moral*.

Notas bibliográficas

REVISTAS

ABRAHAM (Dr. Hans Fritz).—*La revalorización como "derecho de necesidad" originado revolucionariamente.*—Juristische Rundschau. Año I. Núm. 5. 10 Marzo 1925.

El autor muestra lo inconsistente de las opiniones que han pretendido fundar en preceptos de la legislación común, *verbi gratia*, el § 242 del Código civil, todo el movimiento favorable a negar el principio *un marco es igual a un marco*, sin tener en cuenta su valor real, explicando el génesis popular de la idea opuesta y su aceptación por la jurisprudencia como un remedio revolucionario al ritmo no menos revolucionario de la evolución económica.

No bastaban, en efecto, las construcciones técnicas de la buena fe de la cláusula "*rebus sic stantibus*": eran precisas medidas legislativas. Solamente cuando este camino se vió cerrado, cuando la legislación adoptó una actitud pasiva frente al problema, la jurisprudencia hubo de abordarlo, acomodándose en sus resoluciones a las exigencias de la conciencia jurídica. Exteriormente adoptó alguna de aquellas fórmulas; en el fondo creó un derecho nuevo.

Esto se muestra con mayor claridad que en el Derecho material en las cuestiones de procedimiento, enlazadas con los litigios sobre revalorización; por ejemplo, el Tribunal Supremo (Reichsgericht) ha venido admitiendo, conforme a las reglas generales del procedimiento, que la interposición de una demanda interrumpe la prescripción del derecho a reclamar la revalorización y que esta interrupción surte efecto aun cuando por consecuencia de la sucesiva desvalorización de la moneda, el contenido económico de aquella demanda se reduzca a una cantidad irrisoria; pero, por otro lado, afirma que sólo entra en cuenta para los efectos de cosa juzgada el valor oro en el momento

de concluirse el contrato. Se rompe aquí, por lo tanto, la correlación que normalmente advertimos entre la litispendencia y la fuerza de la cosa juzgada.

Una consecuencia peligrosa de la jurisprudencia aludida es que, merced a los principios que ella establece, pueden abrirse de nuevo los litigios ya terminados, y pedir, con el recibimiento de nuevas pruebas, la revisión de la sentencia que se haya dictado, negándole el valor que tradicionalmente se le viene asignando a una declaración de esta naturaleza.

Pero también, en cuanto a principios sustantivos de Derecho, se han aventurado doctrinas muy discutibles; por ejemplo, la de negar carácter de cumplimiento de obligación a aquellos pagos realizados en marcos-papel, haciendo una abusiva aplicación del principio un marco no vale siempre igual que un marco (se alude al marco-papel y al marco-oro o marco-renta), que sólo tiene justa intervención en los casos de obligaciones contraídas antes de la inflación monetaria, cuyo cumplimiento pertenezca a épocas de moneda depreciada, y que en el momento de suscitarse el pleito no se encontraran cumplidas por entero; tal es el caso, generalmente, de las hipotecas.

El autor concluye lamentando la falta de seguridad que la invocación al arbitrio ilimitado del juez trae al orden jurídico en esta clase de asuntos y pidiendo una fijación, en términos de Derecho positivo, sobre la tan debatida cuestión.

SIMOUSON.—*Diversidad de opiniones entre el "Kammergericht" (un Tribunal que pudiera equipararse a nuestras Audiencias territoriales) y el Tribunal del Imperio (Reichsgericht), en la cuestión de si la aceptación, sin reservas, del importe de una hipoteca por el acreedor en marcos-papel, le hace perder su derecho al valor real de su crédito.*—(De la rev. y número citados.)

Un precepto fiscal ha venido a colocar en el difícil terreno de la *Aufwertung* la discutida distinción entre hipotecas propiamente tales, como derechos reales con un contenido de exigencias garantizado e hipotecas de seguridad; es decir, derecho de garantía de una exigencia de tipo personal.

A base de esta distinción y admitiendo la posibilidad de que, mediante un pago en las condiciones aludidas, pueda el propietario del

fundo gravado con la hipoteca cancelar ésta, llega el Tribunal del Imperio a la conclusión de que subsiste, no obstante, la posibilidad para el acreedor de reclamar el importe de la *Aufwertung* frente al punto de vista sustentado por el Tribunal inferior.

No se hace con esto otra cosa que reconocer el imperio de la buena fe invocado por el § 242 del Código civil en el ámbito de los derechos reales igualmente que en los de obligaciones.

Porque, en realidad, no se trata de extender los derechos del acreedor en términos superiores a los del contenido originario de su pretensión, sino de computar el valor real de ésta; proceder de otro modo sería ir contra esos principios de equidad antes aludidos, que deben prevalecer incluso contra el principio de especialidad tan rígidamente asentado como uno de los fundamentos del sistema hipotecario, aunque confiando en que el restablecimiento de la normalidad económica permitirá volverlo a su pureza primitiva.

MARWITZ.—*Los artistas y la radiotelefonía*.—Deutsche Juristen Zeitung. Año XXX, cuaderno 6. 15-3-925. P. 499-500.

En una breve nota, el autor plantea el problema de si podrá transmitirse una función de teatro, dramática o lírica, sin consentimiento de los actores.

En principio, parece que el contenido de las prestaciones a que viene obligado el artista no varía por razón de la mayor o menor cantidad de público que le escuche y, por tanto, que no puede oponerse a una transmisión radiotelefónica de su trabajo; pero como éste desmerece considerablemente al ser radiado, podría aquí encontrarse un fundamento de oposición.

El caso suele resolverse con un aumento de retribución, con lo que, concluye el autor, quizás se obtenga, jurídicamente, un progreso; pero que implica todo lo contrario en orden a la cultura.

LOUTER (J. de).—*Un jubileo del Derecho de gentes*.—Deutsche Juristen Zeitung. 1-4-25. P. 567-568

Dedicado a recordar los rasgos de la vida y obra de Hugo Grocio, por conmemorarse ahora el III centenario del tratado "*De iure belli ac pacis*".

THOMA.—*Los límites del derecho de fiscalización judicial sobre las leyes.*—Ibidem, p. 573-574.

Recuerda el autor cómo el Presidente del Tribunal del *Reich*, en 1.º de Octubre de 1924, hizo notar entre las decisiones judiciales más importantes del año anterior, la dictada por el Pleno de lo Civil en 22 de Febrero de 1924, reconociendo a los jueces la potestad de decidir sobre la constitucionalidad de todas las leyes (en aquel caso concreto se trataba de un reglamento), y hace algunas observaciones sobre los antecedentes y oportunidad, que reconoce, de tal doctrina.

DU CHESNE.—*Derecho real, de obligaciones y dinámico.*—Ibidem, p. 576-578.

La clásica división de los derechos patrimoniales en derechos reales, cuyo objeto es una cosa corporal, y derechos de obligaciones, cuyo contenido consiste en poder exigir una prestación (acción u omisión) está en crisis, derivándose ésta de la admisión en la técnica moderna de las cargas u obligaciones reales (*Grundsulden*), que contienen elementos de aquellos dos términos de la división, la cual resulta, por tanto, infundada.

LION.—*Sobre la naturaleza jurídica del contrato de impresión de películas.*—*Leipziger Zeitschrift*. Año 19. Núm. 4.

GÖRRES.—*Sobre Derecho matrimonial, material y formal del "Codex iuris canonici"*.

BACHRACH.—*Práctica sobre divorcios en Austria y en Checoslovaquia.*—*Juristische Wochenschrift*. Año LIV. Núms. 3-4.

JACUSIEL.—*¿Está el juez autorizado, y aun obligado, a dejar sin aplicación las leyes injustas?*—*Deutsche Richterzeitung*. Año XVII. Número 2.

MAHLER.—*El concepto de la electricidad y sus relaciones con las categorías del Derecho privado, especialmente con los conceptos de propiedad y posesión.*—*Juristische Blätter*. Año LIV. Núms. 5-6.

ALEXANDER-KATZ.—*La protección de la propiedad científica.*—*Gewerbliche Rechtsschutz und Urheberrecht*. Año XXX. Núm. 3.

WOLF.—*El proyecto ruso de un Código de Comercio.*

SOBERNHAIN.—*Estudio sobre el Derecho de los Soviets rusos en materia de acciones.*—Auslandsrecht. Año VI. Núm. 3.

LIBROS

NIESSEN (L.).—*La naturaleza del flúido eléctrico ante el Derecho privado y el contrato de suministro.*—Berlín, 1925.

STAMMLER.—*Estudios y disertaciones filosóficojurídicas.*—Berlín, 1925.

STERN (Carlos).—*La ley de arrendamiento del "Reich".*—Berlín, 1925.

Es el texto, con notas doctrinales y jurisprudencia, no sólo de las disposiciones dictadas para toda Alemania por el Poder legislativo general, sino de las ordenanzas complementarias aparecidas en Prusia, Sajonia, Baviera y Baden.

BRANDIS (Ernst).—*El derecho sobre arrendamiento de fincas del "Reich", de los países y de Berlín, hasta Enero de 1925.*—Mannheim, 1925.

Compilación semejante a la anterior.

ROMÁN RIAZA,

Profesor auxiliar de la Facultad de Derecho
de Madrid.

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

Sentencia de 2 de Julio de 1924. ("Gaceta" del día 30 de Mayo de 1925.)

En pleito incoado por mujer casada sobre duración del arrendamiento de finca parafernial hecho por su esposo como representante de la sociedad conyugal.

Declara: Que es principio inconcuso de Derecho que las personas que no pueden enajenar ni gravar no pueden tampoco arrendar por largo tiempo, porque el arrendamiento se convertiría en una verdadera carga, haciendo ilusorio el dominio de los bienes para sus legítimos dueños; limitación establecida expresamente como prohibición en los artículos 1.263 y 1.548 del Código civil con respecto al arrendamiento por el marido de los bienes de la mujer; y

Que aunque esta prohibición pueda quedar sin efecto por el consentimiento de la mujer, conforme al primero de los artículos citados, y por lo que a los bienes de la dote inestimada se refiere, no puede estimarse prestado tal consentimiento, dada su transcendencia, por deducciones o supuestos fundados en hechos que no sean la concurrencia de la propia mujer al acto de la celebración del contrato o la consignación por modo expreso y fehaciente del consentimiento.

Sentencia de 8 de Octubre de 1924. ("Gaceta" del día 23 de Junio de 1925.)

Sobre tercería de dominio de fincas embargadas e inscritas a nombre del recurrente.

La sentencia, confirmando el fallo de la Audiencia, declara:

No haber lugar al recurso en atención a que las fincas de que se

trataba fueron adquiridas por el padre del tercerista en estado de casado; y fallecida la mujer del adquirente y madre del recurrente, no se inscribieron los bienes hereditarios ni se liquidó la sociedad de gananciales, a pesar de haber menores interesados en la herencia, con infracción de lo dispuesto en el artículo 71 del Reglamento de la ley Hipotecaria; siendo, en cambio, vendidas tales fincas al tercerista, quien inscribió la transmisión; y

Que está imposibilitado legalmente el Tribunal, por tanto, con recta aplicación de los artículos 79, 82 y 84 de la ley Hipotecaria, para acordar la cancelación primitiva a nombre del vendedor, padre del tercerista recurrente; sin poderse tampoco aceptar la excepción de prescripción mientras no se cancele esa inscripción de dominio, al no poder determinar si se trata de la misma o diferentes fincas—como alegó el demandado—y sin oír a todos los interesados en la herencia.

La sentencia reconoce además como principios básicos del fallo recurrido los siguientes apotegmas o axiomas jurídicos: Primero. Que en las demandas de tercería de dominio, el tercerista justifique ampliamente que es dueño de la cosa. Segundo. Que no puede prevalecer en derecho una inscripción de carácter posesorio contra un título justificativo del dominio. Tercero. Que los bienes que se adquieren por la sociedad conyugal con el producto del trabajo tienen el carácter de gananciales. Cuarto. Que al fallecimiento de uno de los cónyuges se hace necesario liquidar estos bienes, adjudicando la mitad de la propiedad a los herederos del fallecido. Quinto. Que para que pueda cancelarse una inscripción es necesario, entre otras cosas, el que se extinga por completo el derecho inscrito. Sexto. Que en la inscripción de bienes adquiridos a título universal de herencia se han de cumplir los requisitos determinados en los dos párrafos primeros del artículo 71 del Reglamento de la vigente ley Hipotecaria, a no ser que únicamente se inscriba el derecho hereditario.

J. A. DE LA PUENTE Y QUIJANO.

GACETA HIPOTECARIA DEL MES

Gaceta del 25 de Julio.—Real orden nombrando para el Registro de la Propiedad de Puerto Arrecife a D. Manuel Miralles Sales. Página 592.

— Otras concediendo licencia por enfermos a D. Alvaro Goyanes Crespo, Registrador de la Propiedad de Medina del Campo; D. Francisco Cabañas, de Colmenar Viejo; D. Juan Ruiz Artacho, de Marbella, y D. Luis Blázquez Marcos, de Navalморal de La Mata.—Página 593.

Gaceta del 29 de Julio.—Real orden concediendo un mes de licencia por enfermo a D. José Martínez Santonja, Registrador de la Propiedad de Albacete.—Página 662.

— Otra ídem íd. íd. a D. Joaquín Castro García, Registrador de la Propiedad de Túy.—Página 662.

— Otra nombrando para el Registro de la Propiedad de Sedano a D. José Azpiazu y Ruiz, que figura con el número 33 en el escalafón del Cuerpo de Aspirantes a Registros de la Propiedad.—Página 662.

Dirección general de los Registros y del Notariado.—Anunciando que, desde la fecha de la convocatoria a oposiciones a Notarías de determinadas vacantes en el territorio de la Audiencia de Barcelona, ha correspondido a dicho turno y Colegio la de Reus.—Página 676

Gaceta de 1 de Agosto.—Real orden declarando jubilado a don Rogelio Gómez Pineda, Registrador de la Propiedad de Arévalo.—Página 764.

— Otras nombrando para el Registro de la Propiedad de Vélez-Rubio, de tercera clase, a D. Pablo Ibáñez Ruiz, que sirve el de Lillo; para el de Sos, de cuarta clase, a D. Rafael García Valdecasas, que sirve el de Teruel; para el de Sacedón, de cuarta clase, a don

José Bollain Rozalem, que sirve el de Cervera del Río Alhama; para el de Sepúlveda, de segunda clase, a D. Eduardo Martínez Mora, que sirve el de Colmenar; para el de Valencia (Occidente), de primera clase, a D. Luis Genovés y Benito, que sirve el de Gandía; para el de Granollers, de primera clase, a D. José A. Faquinetto Verini, que sirve el de Vich; para el de Borjas Blancas, de segunda clase, a don José María del Pozo y Fray, que sirve el de Estella; para el de San Fernando, de tercera clase, a D. Angel de Sola y Ristori, que sirve el de Albuquerque, y para el de Grazalema, de cuarta clase, a don Antonio Moreno Jover, que figuraba con el número 14 en el escalafón del Cuerpo de Aspirantes a Registros de la Propiedad.—Páginas 763 y 764.

Gaceta de 2 de Agosto de 1925.—Real decreto.

A propuesta del Jefe del Gobierno, Presidente interino del Directorio Militar, y de acuerdo con éste,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1.º Las Corporaciones, Sociedades y particulares que a partir de la publicación de este decreto-ley en la *Gaceta de Madrid*, y antes de 1.º de Noviembre próximo, declaren ante la Administración las verdaderas bases impositivas de su riqueza por razón de contribuciones directas, indirectas e impuestos a favor de la Hacienda pública, o las cantidades de que por esos mismos conceptos o por los de rentas y derechos del Estado sean deudores, quedarán relevados del pago de los recargos, multas y cualquier otra responsabilidad en que estuvieren incurso, excepto en la parte que reglamentariamente puede corresponder a funcionarios o terceras personas, siendo condición indispensable para obtener tales beneficios que los interesados no estén sometidos a procedimientos de investigación ni las dependencias oficiales tengan conocimiento, por cualquier otro medio, de la existencia de la ocultación, defraudación o débito que se declare.

Art. 2.º El perdón de responsabilidades que por este decreto-ley se otorga a los contribuyentes y deudores a la Hacienda pública no alcanzará, en consonancia con lo prevenido en el artículo anterior, a los actos u omisiones y documentos que originen la responsabilidad que se produzcan u otorguen durante el plazo de la moratoria.

Art. 3.º Por el Ministerio de Hacienda se dictarán las disposiciones que se estimen necesarias para el cumplimiento de este decreto, ai que, por las Delegaciones provinciales se hará la mayor publicidad

posible por medio del *Boletín Oficial* de la respectiva provincia, dependencias del ramo y autoridades municipales.

Dado en Santander a veintinueve de Julio de mil novecientos veinticinco.—ALFONSO.—*El Presidente interino del Directorio Militar*, ANTONIO MAGAZ Y PERS.—Páginas 786 y 87.

— Real orden concediendo quince días de licencia por enfermo a D. Ramiro Goyanes Crespo, Registrador de la Propiedad de Yecla. Página 790.

Gaceta del 4 de Agosto.—Real orden nombrando para el Registro de la Propiedad de Amurrio a D. Francisco Márquez Mira, que figura con el número 17 en el escalafón del Cuerpo de Aspirantes a Registros de la Propiedad.—Página 818.

— Otra prorrogando por un mes la licencia que por enfermo se encuentra disfrutando D. Eladio Rico Rivas, Registrador de la Propiedad de Manresa.—Páginas 818 y 819.

— Otra concediendo un mes de licencia por enfermo a D. Ubaldo Gigosos Marcos, Registrador de la Propiedad de La Coruña.—Página 819.

Gaceta del 6 de Agosto.—Real orden concediendo un mes de licencia por enfermo a D. José Moreu Figueroa, Registrador de la Propiedad de Guía.—Página 868.

Dirección general de los Registros y del Notariado.—Resolviendo el recurso promovido por el Registrador de la Propiedad del Norte, de Sevilla, contra el apremio que le hizo el Juez de primera instancia del distrito de la Magdalena, de la misma población, para que inscribiera un testimonio de auto de adjudicación de finca.—Página 885.

Gaceta del 8 de Agosto de 1925.—Real decreto.

A propuesta del Jefe del Gobierno, Presidente interino del Directorio Militar, y de acuerdo con éste,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo único. En atención a las especiales condiciones que concurren en la donación al Ayuntamiento de Vigo del palacio de Castrelos, realizado por el Excmo. Sr. D. Fernando Quiñones de León, Marqués de Alcedo y de San Carlos, y a la índole de los fines a que ha de destinarse el inmueble donado, se declara—como caso excepcional y de auxilio indirecto del Estado—exceptuada del pago del in-

puesto de Derechos reales que legalmente habría de devengar la transmisión de la finca donada.

Dado en Santander a primero de Agosto de mil novecientos veinticinco.—ALFONSO.—*El Presidente interino del Directorio Militar*, ANTONIO MAGAZ Y PERS.—Página 906.

— *Dirección general de los Registros y del Notariado*.—Anunciando hallarse vacantes los Registros de la Propiedad de Gandia, Colmenar, Arévalo, Vich, Estella, Alburquerque, Lillo, Teruel y Cervera de Río Alhama.—Página 917.

Gaceta de 9 de Agosto.—Reales órdenes concediendo licencias por enfermo a D. Andrés Macho Monzón, Registrador de la Propiedad de Avila; a D. Esteban L. Muriet, de Montoro; a D. Ricardo Pardo y Pardo, de San Feliú de Llobregat; a D. Manuel del Campo, de Ronda; a D. Evaristo Louzán López, de Santiago; a D. Ramón García Valdecasas, de Ecija; a D. Darío Meleiro, de Segovia; a D. José Santías Terreros, de Hellín, y a D. Manuel Arias Vila, de Sagunto.—Páginas 924 y 925.

Gaceta del 12 de Agosto.—*Dirección general de los Registros y del Notariado*.—Resolviendo el recurso interpuesto por D. Mario Melendro Rodríguez, como Alcalde de Astudillo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de la misma localidad a inscribir un contrato de préstamo hipotecario.—Página 971.

Gaceta de 15 de Agosto de 1925.—Real orden.

Ilmo. Sr.: Visto el oficio del Ordenador de Pagos de este Ministerio interesando se le manifieste si la distribución del crédito de 20.000 pesetas que figura en el presupuesto vigente para satisfacer dichas atenciones es la misma que figura en la Real orden trasladada a la Ordenación con fecha 10 de Julio de 1924; y considerando que los honorarios obtenidos en los Registros subvencionados no han variado notablemente y el crédito consignado continúa siendo por la misma cantidad,

Su Majestad el Rey (q. D. g.) se ha servido disponer que continúe vigente la Real orden de 10 de Julio de 1924.

De Real orden lo digo a V. I. para su conocimiento y efectos. Dios guarde a V. I. muchos años.—Madrid, 14 de Agosto de 1925. El Subsecretario encargado del Ministerio, P. A., *Díaz Cañabate*.

Señor Jefe superior de los Registros y el Notariado.—Página 1011.

— Otra concediendo un mes de licencia a D. Benigno Sáez Morguecho, Registrador de la Propiedad de Soria.—Página 1011.

— Otras concediendo un mes de licencia a los Registradores de la Propiedad señores D. Manuel María Lamana, de Salamanca; don Juan García Valdecasas, de Granada; D. Leopoldo Ocano Pérez, de Jerez de los Caballeros; D. Eduardo Torres Valdecasas, de Santafé; D. José Campos Cervera, de Játiba.—Páginas 1011 y 1012.

— Otra concediendo treinta días de prórroga en la licencia que se encuentra disfrutando D. Ramiro Goyanes Crespo, Registrador de la Propiedad de Yecla.—Página 1012.

Gaceta del 20 de Agosto.—Real orden disponiendo que durante la ausencia de esta corte de D. Sebastián Carrasco y Sánchez, Jefe superior de los Registros y del Notariado, se encargue del despacho de los asuntos de la Dirección general de los Registros y del Notariado D. Rafael Atard y González, Jefe de Administración de la referida Dirección general.—Página 1072.

— Otra concediendo un mes de licencia por enfermo a D. Venancio Vidal Reino, Registrador de la Propiedad de Madrid (Norte) —Página 1073.

SECCIÓN DE CONSULTAS

SOLUCION URGENTE

CONTESTACIÓN

En el número VI de la Revista formula una consulta de interés “Romualdo Ojea” sobre el conflicto en que se halla al tener que cobrar 400.000 pesetas procedentes de intereses de demora por el impuesto de Derechos reales y no poder hacer el ingreso en la capital de la provincia, teniendo que entregarlas en la Administración de Correos y pagar un 0,50 por 100, como ha dispuesto el Ministerio de Hacienda.

Y surge de tal problema el hecho principal de que el ingreso cuesta al Registrador 2.000 pesetas—que no tiene—, con más cuatro pesetas por timbres móviles. Además, para el ingreso en Correos de tal cantidad ha de invertir dos horas, por lo menos—de nueve a once—, abandonando el Registro.

¿Qué solución se da al caso indicado y a todos los demás que están ocurriendo a diario, por la persecución de que viene siendo víctima el Cuerpo de Registradores?

El artículo 4.º del Real decreto de 7 de Mayo de 1924—de cuya fecha no *pudo acordarse* el Sr. Ojea—dispone que en el plazo más breve el Ministerio de Hacienda dictará las órdenes oportunas para que se haga el ingreso sin que los Registradores abandonen su destino, ¿Se ha cumplido esta disposición?

Al exigirse un 0,50 por 100, más los sellos de timbre móvil, y al tener que abandonar el Registrador su oficina en las horas de despacho oficiales, esa disposición no se ha cumplido. Es irritante y vejatorio que se nos exija ese impuesto por la malquerencia contra el

Cuerpo. Nadie puede obligarnos a pagarlo, ni aun esos que sólo pasan el tiempo en molestarnos y discurrir proyectos de disolución, con desconocimiento completo de los preceptos de la ley Hipotecaria y de la Orgánica del Poder judicial.

Nadie puede obligarme a pagar 2.000 pesetas por lo que he recaudado, y máxime cuando, como en ese caso, no he percibido honorarios. Tenemos ahora que cobrar el recargo provincial—un 20 por 100 sobre las cuotas de los contratos onerosos—, además de ese otro que quieren llamar “Retiro obrero”, por los que no cobramos honorarios. ¿No constituiría la mayor de las arbitrariedades que se nos obligue a pagar un impuesto o recargo de un 0.50 por 100 al hacer ese ingreso en Correos?

Además, hay que abandonar la oficina de nueve a once—hora oficial—, y la Dirección, por sólo el hecho de ir a esa hora al Juzgado, ha impuesto una multa de 200 pesetas a un Registrador. ¿Qué se hace en tal caso? Mi opinión es que no se ha cumplido por el Ministerio de Hacienda tal disposición para que ingresemos los fondos de Derechos reales sin abandonar el Registro, y que el Registrador puede salir a ingresar.

Por mi parte, llegado el caso, lo comunicaría a la Dirección, diciéndole: “No tengo las 2.000 pesetas que me exigen; salgo a hacer el ingreso.”

¡¡Hasta cuándo, Señor, han de persistir disposiciones que, si dictadas sin estudio y con gran desconocimiento de la práctica, ha habido tiempo sobrado de ver sus efectos, perjudiciales y vejatorios para el Cuerpo de Registradores y opuestos al interés general!!

UN LISIADO.