

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO
CIVIL Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

DEPÓSITO LEGAL: M. 968.—1968.

Año XXXIX

Enero-Febrero 1963

Núms. 416-417

Lema: "Inscriptio sola traditio"

ANTEPROYECTO, Y SISTEMÁTICA EXPOSICIÓN DE SUS MOTIVOS, DE UNA LEY REGULADORA DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN Y GRAVAMEN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DERECHOS REALES SOBRE LA MISMA QUE, BASADO EN EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL, SUPERE LA ACTUAL DUALIDAD NORMATIVA DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY HIPOTECARIA.

EXPOSICION DE MOTIVOS

I.—INTRODUCCIÓN.

1. El propósito que pretende conseguir este anteproyecto, superar la actual dualidad normativa del Código civil y de la Ley Hipotecaria en orden al régimen jurídico de adquisición, transmisión y gravamen de la propiedad inmueble y derechos reales sobre la misma, es de suma urgencia e importancia en el campo jurídico, tanto desde el punto de vista teórico como práctico. La actual dualidad normativa puede ser entendida de dos modos: en un sentido formalista, el uno; el otro, de fondo.

2. Por avatares de nuestra historia legislativa un considerable número de normas relativas al régimen jurídico inmobiliario,

que por su naturaleza debieron tener su propio asiento en el Código civil, no llegaron a formar parte de éste; pues tuvieron consagración en la Ley Hipotecaria de 1861, que por urgentes razones hubo de promulgarse sin aguardar al futuro Código; y luego éste, sin duda por evitar repeticiones innecesarias, no las recogió en toda su amplitud; así se produjo una dualidad normativa o legislativa formal que ha durado hasta el momento presente. Aunque es de desear la desaparición de tal anomalía, ello es empresa propia de una reforma o renovación general del Código civil, empresa que desborda los más estrechos límites de este anteproyecto.

3. En cuanto al aspecto de fondo, por autorizadísimos tratadistas y por la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944, se ha entendido por dualidad legislativa o normativa, con parecer que este anteproyecto hace suyo, la referente a las diferentes relaciones que la Ley Hipotecaria y el Código civil tienen por objeto de sus normas, rigiendo el Código para la propiedad no inscrita y las relaciones entre partes y regulando la Ley Hipotecaria (y algunos preceptos del Código de sentir hipotecario) el régimen de la propiedad inscrita y las relaciones jurídicas respecto de terceros.

4. Si bien este régimen legislativo dual ha podido ser defendido como necesario o conveniente en el actual estado social español; es más cierto que dicha dualidad normativa, agravada por la poca claridad de los textos legales vigentes, ha dado lugar a una gran desorientación en la doctrina jurídica, puesta de manifiesto por las múltiples teorías y opiniones encontradas entre sí. Además, hay que entender llegado el momento de terminar con la existencia de dos categorías distintas de propiedad: la inscrita y la no inscrita; y con dos formas transmisivas: tradición e inscripción, cuyas procedencia y efectividad no han sido unánime ni claramente establecidas por la interpretación, con todos los perjuicios sociales que una ley discutida lleva consigo. La forma de acabar con esta dualidad normativa no puede ser otra que sometiendo toda la propiedad al régimen de Registro. Hoy menos que nunca se puede volver al caótico estado de clandestinidad imperante con anterioridad a la Ley Hipotecaria de 1861, y no puede

caber duda de la oportunidad de someter por completo el tráfico jurídico inmobiliario al régimen de publicidad registral. Los fines que la Exposición de Motivos de la primitiva Ley Hipotecaria proclamó se hallan todavía vigentes y sin cumplir, urgiendo ahora su cumplimiento con más fuerza que nunca, pues son la sociedad y el Estado quienes más interés tienen en la existencia de un claro régimen de publicidad inmobiliaria y no puede desconocerse el carácter de verdadero servicio público inherente al Registro de la Propiedad. Abandonada la entrada de los inmuebles en el Registro al sólo motor de la iniciativa individual, se ha llegado al fracaso de que en 1944 existiese todavía un 60 por 100 de la propiedad inmueble sin inscribir, según reconoce la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma Hipotecaria de dicho año. Pues la pereza, la ignorancia e incluso la mala fe de muchos propietarios les hace seguir en la clandestinidad; lo que si fuese solamente en su perjuicio podría tal vez tolerarse, pero siendo también perjudicados acreedores y terceros en general, la Hacienda pública, el orden y seguridad de las relaciones jurídicas y hasta la política agraria y urbanística del Estado, que en muchos aspectos (Colonización, Concentración parcelaria, Unidades mínimas de cultivo, Viviendas protegidas o subvencionadas, etc.) tiene su más firme sostén en el Registro de la Propiedad, no puede demorarse por más tiempo la implantación total del régimen de publicidad registral.

Nos dan en esto también ejemplo las legislaciones extranjeras más progresivas, que adoptan, por lo general, el principio de la inscripción constitutiva.

Estos son los fines de esta pretendida reforma: terminar con el actual régimen de dualidad normativa de fondo y arbitrar procedimientos que conduzcan, en un periodo de tiempo razonable, al ingreso en el Registro de toda la propiedad inmueble susceptible de tráfico o comercio que aún permanece fuera de él.

5. Dentro de la técnica legislativa, varios caminos pueden seguirse para llegar al resultado enunciado. En primer lugar, podría pensarse en una ley que, en cierto modo independiente del Código civil y de la Ley Hipotecaria, coexistiese con estos cuerpos legales, que tácitamente se entenderían derogados en lo incompatible con la nueva ley. Otra solución sería concretar expresamente en la nue-

va ley los preceptos derogados o modificados del Código y de la Ley Hipotecaria; sistema éste de más claridad que el anterior, pero ambos con un grave inconveniente: de actuar así, nuestra ya tradicional dualidad legislativa formal se convertiría en una trilogía. Para evitar que tal suceda, se ha escogido como más acertado método en este anteproyecto el de modificar los oportunos artículos del Código civil y de la Ley Hipotecaria, de modo que queden concordados en su inspiración y sentido. De esta forma queda salvado el clásico binomio Código civil-Ley Hipotecaria, que solamente debe desaparecer en la unidad de un nuevo Código civil. Sin perjuicio de la existencia en la propia Ley de Reforma de unas normas particulares de naturaleza temporal o transitoria, que aseguren la entrada en el Registro, de la propiedad todavía no inscrita y fijen las reglas a que ésta ha de sujetarse durante los últimos momentos de su vida extrarregistral.

En cuanto al estilo literario de este anteproyecto, se procura deliberadamente apartarse de todo afán de citas y alarde de erudición, propios más bien de trabajos doctrinales; empleando un tono de severidad, impersonalidad y concisión ajustado a la forma tradicional de la técnica legislativa.

II.—CÓDIGO CIVIL.

6. Según el anteproyecto, se añade a los artículos 606 del Código civil y 32 de la Ley Hipotecaria una última frase: «ni producen por sí solos efectos transmisivos». Con ello se refuerza el sentido meramente obligacional que debe ser propio de los títulos no inscritos y, además, puestos en concordancia estos artículos con el 609 del Código civil, afirman la doctrina general de la no suficiencia del título para la constitución y transmisión del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles; cerrando el paso a interpretaciones que en algún caso particular de constitución de derechos reales pudieren suscitarse, basadas en la omisión en la ley del requisito de la tradición o inscripción, como sucede en los artículos 468, 537, 539 y 540 del Código civil. Con el claro establecimiento de esta doctrina general no es precisa la modificación de tales preceptos particulares.

Por otra parte, no se ha estimado prudente llegar al radicalismo de la base 52 del proyecto de Ley Hipotecaria de 1851, pues su redacción podría hacer suponer que los títulos no inscritos carecían incluso de efectos obligacionales, lo que sería ir más lejos de lo exigido por un ponderado régimen registral y produciría perturbaciones inconvenientes en la natural vida de las relaciones jurídicas contractuales.

7. Al desaparecer la dualidad normativa entre el Código civil y la Ley Hipotecaria en virtud de esta proyectada reforma, importantísimos extremos de los enumerados en el artículo 608 del Código civil quedan regulados en este Cuerpo legal. Por consiguiente, se hace conveniente la modificación del expresado artículo, para borrar toda pretendida independencia, por el objeto de sus normas, entre ambas leyes. Así tenemos que el principal efecto de la inscripción, que es el de ser único modo transmisivo del dominio y demás derechos reales inmobiliarios, tanto entre partes como «erga omnes», queda reconocido en el Código civil. La Ley Hipotecaria viene a ser como un desenvolvimiento o ampliación de preceptos; ampliación que, si todavía tiene lugar fuera del Código, hasta que no se llegue a la promulgación de uno nuevo que preste acogida con mayor amplitud a las normas registrales, no significa que exista entre las dos leyes diferencia de fuerza de obligar ni de objeto o materia regulada, como hasta ahora podría haberse entendido.

Por otro lado, a la antigua denominación de Ley Hipotecaria se añade la nueva de Ley del Registro de la Propiedad, que determina la verdadera naturaleza de la misma con mayor propiedad y amplitud, pues el nombre actualmente empleado es, si bien consagrado por el uso, impreciso e insuficiente.

8. Aspecto principalísimo de la reforma es el que lleva a la inscripción a la categoría de único modo transmisivo y le reconoce plena e indubitada naturaleza constitutiva. Para ello no se ha estimado oportuna la modificación del artículo 609 del Código civil; pues la inscripción, en las adquisiciones y transmisiones de bienes inmuebles derivadas de negocio jurídico, no está desprovista del carácter ni del nombre de tradición, si bien es la forma única y

obligada de ella, como se dispone en el artículo 1.462, modificado, del Código civil. Con esto se llega al final lógico de un largo proceso de espiritualización de la tradición, iniciado ya en el mismo Derecho romano; en cuyo proceso, aunque no se abandona la teoría del título y el modo, se han ido admitiendo formas de tradición sustitutivas de la primigenia entrega material de la cosa debida, llegándose en algunas legislaciones hasta admitir la tradición por el acuerdo expreso de transferencia, como ocurre en la alemana y en la nuestra, en ésta restringido para los bienes muebles, conforme al artículo 1.463 del Código civil, e incluso otras, de las que la francesa ha sido exponente principal, han admitido la transmisión en virtud del solo contrato, basadas en el acuerdo transmisivo que éste lleva implícito, legislaciones a las que se acerca la española, cuando admite en el artículo 1.462 del Código civil la transmisión por el sólo contrato otorgado en determinada forma, regla ésta que tanta importancia ha tenido en nuestro Derecho.

Paralelamente al proceso indicado de espiritualización, se ha ido produciendo otro de desdoblamiento o diversificación de las finalidades a que antes servía el único momento o modo de la tradición real o posesoria. La tradición o entrega ha tenido siempre dos finalidades: por una parte, con ella se cumplía un contrato transmisivo y se llenaba la finalidad económica de pago al acreedor; por otra, cumplía la tradición y la posesión subsiguiente una función de publicidad imprescindible en la biología de los derechos reales, ya que éstos son figuras jurídicas con trascendencia para terceros, quienes pueden verse afectados por los mismos, siendo lógico y equitativo que a los terceros no les pueda alcanzar ningún perjuicio derivado de un derecho real si no se les proporciona al menos una posibilidad de conocimiento previo del mismo. Actualmente estas dos finalidades, que se pueden llamar interna y pública, de la tradición, ya no son cumplidas por ésta, ni siquiera tratándose de la material o posesoria; pues la publicidad que de la posesión se deriva no es apta para el tráfico jurídico moderno, por faltarle universalidad, comodidad y sistematización, faltas motivadoras de que al lado de la publicidad posesoria hayan nacido otras formas publicitarias de superior rango que han culminado en los diversos sistemas de Registro de la

Propiedad, último hallazgo de la técnica jurídica en servicio de los fines de publicidad inmobiliaria y seguridad de tráfico.

De lo expuesto tenemos un ejemplo en nuestra propia legislación, en la cual las formas de tradición inmobiliaria más generalmente empleadas, la escritura pública y la entrega material o entrada en posesión, no llenan por sí solas ambos efectos o fines genuinos de la tradición, pues si bien es cierto que, en términos generales, dichas formas transmisivas producen efectos *inter partes* y los extintivos obligacionales propios del pago o cumplimiento, no es menos cierto que los derechos reales mediante ellas constituidos son tan sólo de efectos relativos, alejados del carácter absoluto verdaderamente propio del derecho real y afectados de debilidad congénita; ya que precisamente por la falta de medio idóneo de publicidad, han de ceder ante los derechos incompatibles publicados por el Registro de la Propiedad. Consecuencia obligada de ello es que para actuar con diligencia y alcanzar el cumplimiento de todos los fines transmisivos y la consiguiente seguridad en la adquisición, no basta en el Derecho vigente con sólo la tradición, debiendo llenarse también para ello el requisito de la inscripción. Cosa parecida sucede en el Derecho alemán, en el cual si bien en lugar de la tradición nos encontramos con el acuerdo de transferencia, éste necesita ir seguido de la inscripción en el Registro para que se produzcan los plenos efectos transmisivos.

El régimen transmisivo vigente, con su variedad de formas de tradición, con la insuficiencia de ésta, con la publicidad registral de carácter absolutamente voluntario, es obvio que necesariamente ha tenido que producir un estado de complicaciones, incomodidades y oscuridad, como lo demuestra el no escaso número de interpretaciones doctrinales contradictorias y confusas; que más que aclarar han nublado el conocimiento de la ley, con la paralela desorientación del pueblo en tal materia, bien perceptible en la vida cotidiana de Notarías y Registros.

Por consiguiente, no puede ofrecer duda el centrar los efectos transmisivos propios de la tradición en la inscripción; pues si de los varios modos transmisivos existentes, es ella el de efectos más enérgicos y generales, único suficiente para que el dominio se en-

tienda traspasado frente a todos, lógico es sujetar todas las transmisiones a este patrón, el más eficaz y perfecto.

Ni que decir tiene que no podía irse al sistema clásico francés de transmisión por el solo contrato, propicio a la clandestinidad e incluso superado en la misma Francia; mas no por ello se deja de reconocer que el contrato lleva implícito en sí un acuerdo que podría ser llamado de transferencia futura, y por eso mismo tampoco se ha estimado prudente, a imitación del Derecho alemán, la implantación de un acuerdo expreso de transferencia «de presente»; pues representaría oscurecer la claridad del sistema la introducción de un requisito intermedio que necesariamente habría de ir seguido de inscripción; máxime si, como es tradicional en nuestro Derecho, no se llegase a la configuración del negocio transmisivo abstracto, cosa que tampoco se estima prudente, entre otras razones porque sustraer el contrato a la calificación del Registrador podría llevar a extremos contrarios a la equidad. La no inscripción del contrato inválido o carente de firmeza es la mejor garantía para los contratantes y los terceros. La admisión del contrato real, como decía la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944, no reportaría al sistema beneficio alguno y hasta podría ser perturbadora.

Así, pues, en el sistema de este anteproyecto, dos son los elementos del proceso transmisivo: un contrato traslativo y la inscripción en el Registro, único medio de pago y cumplimiento de la transferencia que en el contrato se acuerda o promete y de plenos efectos, tanto entre partes como respecto de terceros.

Claro está que lo expresado no quiere decir que el transmitente no esté obligado a permitir o procurar, según respectivamente ocupe él u otra persona la cosa transmitida, la entrada del adquirente en la posesión material, pues ello iría contra la esencia económica del comercio y contra los más elementales principios de la ética. A tal efecto se añade un segundo párrafo al artículo 1.465 del Código civil (que aunque colocado en el título que trata del contrato de compraventa, es aplicable por analogía a los demás contratos de finalidad transmisiva). Pero la entrega material no será ya causa de la transmisión del dominio, sino consecuencia natural de una transmisión previamente verificada mediante la tradición registral.

Se modifica también el artículo 1.095 del Código, haciendo referencia a los diversos modos de entrega o tradición especificados en los artículos 1.462, 1.463 y 1.464, y con ello se aclara que la doctrina acerca de la tradición que en estos artículos se contiene, es de aplicación no solamente a la compraventa, sino a la generalidad de las obligaciones a que el mencionado artículo 1.095 se refiere; lo que si bien no era necesario en extremo (pues generalmente es admitida la extensión analógica a otros contratos de muchos de los preceptos referentes a la compraventa, regulado como verdadero contrato-tipo de los traslativos), no cabe duda de que no deja de ser conveniente.

Se estima también de utilidad la modificación del artículo 1.464 por tres motivos: Para concretar que los bienes incorpóreos a que se refiere no son derechos reales sobre bienes inmuebles, que quedan sujetos, por su naturaleza, a la transmisión por inscripción. Para extender a los casos del artículo 1.464 la transmisión por el solo acuerdo de que hace mención el artículo anterior, aunque esto sea tal vez rebasar los fines propios de este anteproyecto, Y para salvar para los bienes enumerados en los artículos 1.463 y 1.464 la tradición escrituraria que establecía, en términos generales, el artículo 1.462, pues si bien es cometido propio de la reforma propugnada en este anteproyecto terminar con tal modo de tradición para los inmuebles, no se puede suprimir para las demás clases de bienes.

Por último se modifica también el artículo 1.473 del Código civil. En el segundo párrafo se sustituye la palabra «adquirente» por la de «comprador», más apropiada una vez establecida la inscripción como único modo de tradición, con plenos efectos constitutivos. Y se suprime el último párrafo, supresión de todo punto lógica, ya que, reuniendo la inscripción las apuntadas características, no puede hablarse de pertenencia de propiedad faltando aquélla.

9. Las transmisiones por causa de contrato no agotan las enumeradas en el artículo 609 del Código civil. A la donación no ofrece dificultad la aplicación de la doctrina de la inscripción constitutiva. Discutida la naturaleza contractual de la donación, es, sin embargo, indudable que se trata de un negocio jurídico tras-

lativo, al que no hay razón para someterle a distinto régimen de los puramente contractuales. En tal sentido se produce la reforma del artículo 633 del Código civil, en cuya virtud, la inscripción, se convierte en requisito necesario para la existencia de la donación. Debe tenerse también en cuenta que en la donación siempre ha jugado el principio de la tradición, incluso impuesta con carácter necesario en su forma instrumental para los inmuebles por el Código civil y si cambia la forma de tradición, adoptándose la registral, lógico es que la inscripción asuma su papel de único modo transmisivo en la donación.

10. Más dificultades presenta la acomodación de la transmisión sucesoria al régimen de la inscripción constitutiva. En las transmisiones contractuales se llega sin esfuerzo a la inscripción constitutiva, pues, afirmada previamente la necesidad de la tradición, ésta queda sustituida por la inscripción en el Registro, y ello no es más que un paso lógico y natural en el desarrollo biológico de signo espiritualista y publicista experimentado por la teoría del título y el modo. Pero en la transmisión *mortis causa* no existe una tradición que pueda adoptar la forma de la inscripción. Buscando una construcción de la sucesión hereditaria que guarde analogía con la transmisión por negocio jurídico *inter vivos*, puede decirse que el llamamiento o vocación a la herencia, ora sea testamentario o legal, y la aceptación del heredero equivalen al contrato o título. Mas el equivalente del modo o tradición es la muerte del causante, a cuyo momento se retrotraen los efectos de la aceptación. Y la muerte, en la sucesión hereditaria, es un hecho esencial que no admite simbolismos, ficciones ni sustituciones. Sin embargo, no se puede dejar de tener presente en esta cuestión dos importantes puntos: El primero, que en caso de pluralidad de herederos es imprescindible la partición para conferir a cada uno de ellos la propiedad exclusiva de bienes o cuotas indivisas determinadas, y la partición, máxime cuando es hecha por los herederos, tiene una clara analogía contractual, hasta el punto de que no resultaría extraño a la razón aplicar a ella el juego de la tradición, pues, como toda división de comunidad, puede ser contemplada como un conjunto de permutas recíprocas. Lógicamente no sería inadmisibles el enunciado de que la propiedad exclusiva de los bie-

nes hereditarios se adquiere como consecuencia de la partición, mediante la tradición o la inscripción. El segundo punto, que son tantos los imperativos de orden jurídico y social que exigen o hacen conveniente la publicidad registral en todos los casos de transmisiones inmobiliarias, que la ley puede imponer la inscripción como necesaria en cualquier supuesto para que la transmisión se opere o se considere operada; inscripción necesaria a la que no puede negársele carácter constitutivo, aunque no sustituya o haga las veces de un requisito transmisivo preexistente (como es el caso de la tradición); pues si bien es cierto que se trata de un nuevo requisito que se añade a los anteriores, que continúan subsistentes, se añade con el carácter de constitutivo; ya que no ofrece duda que todos los requisitos de cualquier proceso transmisivo no están fija y previamente determinados por el Derecho natural, pudiendo ser algunos establecidos, suprimidos o modificados por la ley positiva, si así lo demanda el bien común.

Con arreglo a estas ideas se produce este anteproyecto de reforma. En primer lugar, se modifica el artículo 1.068 del Código civil, exigiendo el requisito de la inscripción de la partición para que se tenga por conferida la propiedad exclusiva de los bienes hereditarios. Siendo la partición el último acto del complejo proceso transmisivo hereditario y el que confiere la propiedad exclusiva de bienes o cuotas expresas indivisas, se estima oportuno que la exigencia de la inscripción del título sucesorio se formule en dicho artículo 1.068. Por el contrario, no se cree conveniente modificar el artículo 661 del Código de un modo general comprensivo de los casos de varios herederos y de heredero único, puesto que en el primer supuesto lo que en virtud de la muerte del causante se transmite realmente a los herederos es el derecho hereditario en abstracto, de carácter provisional mientras mediante la partición no tome la relación dominical estado definitivo y se concrete sobre bienes, cuotas o derechos determinados. Y de acuerdo con la legislación vigente, el anteproyecto estima que el derecho hereditario en abstracto tiene su adecuado reflejo en el Registro mediante un asiento de anotación preventiva, no de inscripción definitiva.

La reforma del artículo 1.068 se produce también en el sentido de considerar acto partitivo aquel mediante el cual no se adjudican bienes en dominio exclusivo, sino en cuotas indivisas, ya que

obrando así verdaderamente se termina con el estado de indivisión hereditaria, si bien sea constituyendo en su lugar un condominio ordinario. La división posterior que en su día pueda tener lugar será un acto de división de comunidad, pero no de partición de herencia.

Por el contrario, en el supuesto de heredero único, en que el derecho hereditario en abstracto se confunde con el derecho hereditario en concreto, sin que se precise ni pueda haber un acto posterior partitivo, la exigencia de la inscripción del título sucesorio tiene su asiento en el artículo 661 del Código civil, objeto de la necesaria reforma en el anteproyecto.

No se ha llegado a exigir necesariamente la aceptación expresa ni la inscripción de la misma, pues el sistema, como la práctica ha venido demostrando hasta ahora, se desenvuelve perfectamente con sólo la tácita aceptación que va implícita en la partición, la manifestación de herencia o incluso en la misma petición de registración. Imponer un requisito más de los hasta ahora exigidos para la inscripción supondría una molestia para los interesados, sin ninguna ventaja para el sistema.

Aunque por parecidos motivos tampoco se hace precisa la inscripción de la repudiación de la herencia, sin embargo, se modifica el artículo 1.008 del Código, para asegurar la constancia de la misma en las inscripciones que se practiquen en favor de aquellos a quienes la herencia sea deferida a consecuencia de la renuncia del primer llamado; así la historia plena de las fincas tiene adecuada constatación registral y con ello se aclara y afirma el derecho de los subsidiariamente llamados a la herencia.

11. Asimismo es necesario revisar el procedimiento de transmisión por sucesión a título particular o legado. En el sistema vigente se observa una clara anomalía: se admite el principio de tradición, siendo precisa la entrega del legado en todo caso, salvo excepciones recogidas por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado, mas a pesar de esta exigencia el legatario adquiere la propiedad cuando la cosa legada es específica y determinada propia del testador (caso generalísimo en los legados de cosa inmueble) desde la muerte del causante, según dispone el artículo 882 del Código civil, que di-

fiere abiertamente de la doctrina que para la transmisión en virtud de contrato señala el artículo 1.095 de dicho Cuerpo legal.

En dos sentidos, pues, se produce la proyectada reforma. En un aspecto, se modifica el artículo 885 del Código, implantando como única forma de entrega para bienes inmuebles la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura en que la misma se acuerde, a similitud de lo establecido para la tradición subsiguiente a los contratos.

Por otro lado, se modifica el artículo 882, estableciendo, en general, que el legatario no adquiere derecho real sobre la cosa legada hasta que le haya sido entregada, con cuya medida se guarda el paralelismo debido entre este artículo y el mencionado 1.095. En cuanto a los riesgos de la cosa legada, si bien la disposición del vigente artículo 882 guarda analogía con lo que el Código dispone acerca del riesgo de la cosa vendida, se estima conveniente que el artículo 882 se refiera en esta materia al artículo 1.452, por ser más completa la regulación del riesgo en la compraventa.

Por último, en el artículo 886 del Código se hace referencia al segundo párrafo del artículo 1.465, párrafo introducido por el anteproyecto, cuyas medidas se hacen de aplicación al legado y que son indispensables desde el momento que se centra la entrega de éste en la inscripción, a semejanza de lo prevenido para la compraventa y demás contratos.

Estableciéndose en el anteproyecto, en cuanto al Código civil, tan sólo la doctrina general, es claro que pueden estimarse como subsistentes las excepciones a la necesidad de la entrega observadas anteriormente por la jurisprudencia y que últimamente han sido recogidas en el artículo 83 del Reglamento Hipotecario nuevamente redactado, y a tal fin se hace la oportuna referencia al artículo 14 de la Ley Hipotecaria, que en cierto modo desarrolla al artículo 885 del Código; con excepción del supuesto en que el legatario se encuentre ya en posesión de la cosa legada, pues si de las Resoluciones de 15 de julio de 1.868 y 18 de julio de 1.900 se deducía que la posesión hace las veces de entrega, tal doctrina es inadmisibles desde el punto en que se establece como única forma de entrega la inscripción registral, deviniendo indiferente la situación posesoria a efectos de transmisión del dominio.

12. En cuanto a la adquisición y transmisión por Ley, no se ha estimado prudente llegar al radicalismo del Código de la Propiedad Territorial para el Africa Occidental Española, que en su artículo 46 señala como objeto del Registro de la Propiedad la inscripción de las disposiciones legales. Se considera preferente dejar a la decisión de cada ley particular si bastará para las adquisiciones o transmisiones que regule la publicidad legislativa o si, por el contrario, ha de necesitarse la inscripción, con el señalamiento, en este último caso, de sus requisitos y efectos.

13. Habida consideración de la poca trascendencia práctica que hoy día tienen el abandono y la ocupación, se ha dudado de la conveniencia de tratar de esta materia en el anteproyecto. No obstante, dada la admisibilidad teórica de tales instituciones y la posibilidad de que tal vez puedan rendir en ocasiones cierta utilidad, se adopta la solución afirmativa. En cuanto a su reglamentación, se estima, como es lógico, a la inscripción como prueba bastante del dominio y de su atribución al titular registral; en su consecuencia sólo se reputarán vacantes o «nullius» a los bienes respecto de los cuales conste inscrita la renuncia del dominio; renuncia que, aunque se admita en el Registro, ha de ser dejando a salvo lo dispuesto en el artículo 4.º del Código civil, de aplicación general a toda renuncia y, por ende, a la del dominio. El dominio de los bienes vacantes, con absoluto respeto al criterio de la Ley de Montreos, se atribuye al Estado, a cuyo favor quedarán inscritos en la misma inscripción de abandono, ordenándose la actuación de oficio del Registrador en tal sentido. No necesitará, pues, el Estado para adquirir el dominio de los bienes inmuebles «nullius» ni ejercitar acción reivindicatoria contra poseedor ni detentador alguno, ni pedir la posesión real al Juez competente; medidas adoptadas por la citada ley que, si fundamentadas en el régimen inmobiliario de la época, no se hacen necesarias en un sistema basado en la publicidad registral. Puede que el Estado, como cualquier otro titular, haya de verse precisado a pedir, por los procedimientos correspondientes, la posesión material por otra persona detentada, pero ello será como consecuencia del dominio previamente adquirido y proclamado por la inscripción. Tampoco habrá de probar el Estado que el poseedor o detentador no es dueño legítimo, como deter-

mina el artículo 4.º de la mencionada Ley de Monstrencos, pues el principio de legitimación registral cambia en este aspecto por completo la situación de las partes. Se concreta la reforma en el artículo 610 del Código civil.

14. El anteproyecto intenta solucionar satisfactoriamente los espinosos problemas que suscitan las relaciones entre posesión y prescripción y el Registro de la Propiedad. Se modifica el artículo 462 del Código civil, y en su virtud no se reconocerá la posesión en concepto de dueño fuera de persona distinta del titular registral. En vista del relevante carácter que a la inscripción se concede en este anteproyecto, tenía que llegarse de manera lógica e ineludible a esta solución. En consecuencia, la posesión en que pueda hallarse persona distinta del titular será siempre una mera posesión de hecho o material, que cederá siempre ante el *ius possidendi* del titular, a quien se reintegrará en la posesión material por medio de los procedimientos legales en cualquier tiempo, pues el detentador tendrá siempre cerrado el camino de los artículos 438 y 460, apartado 4.º, para adquirir el derecho de posesión, precisamente en virtud de la declaración del modificado artículo 462. Ello no es obstáculo para que el poseedor material, si reúne los requisitos prescritos por la Ley de Enjuiciamiento civil, ejercite los interdictos de retener o recobrar contra las perturbaciones antijurídicas que pueda sufrir. Por último, se hace en el artículo 462 oportuna salvedad de lo dispuesto en el artículo 1959, objeto también de reforma que luego se examinará.

Se admite la prescripción adquisitiva o usucapión en favor del titular inscrito, pues ello puede ser un oportuno medio de concordar el Registro y la realidad (discordancia que incluso puede existir en los regímenes de inscripción constitutiva, en los casos de nulidad de transmisión), que tendrá señalada aplicación en los supuestos en que el titular registral no adquiera instantáneamente en virtud del llamado principio de fe pública registral. Aparte del tiempo, se establece como único requisito para la prescripción la vigencia de la inscripción. De los clásicos requisitos de la prescripción adquisitiva se prescinde del de la buena fe, por dos consideraciones principales: porque ordinariamente si concurre buena fe en el titular registral adquirirá en virtud del principio de fe pú-

blica, pues precisamente la falta de este requisito será la determinante en la mayoría de las ocasiones de la entrada en juego de la prescripción, y porque se estima que a pesar de la falta de buena fe no es necesario acudir al largo plazo de treinta años de la tradicional usucapición extraordinaria cuando de prescripción a favor del titular inscrito se trate, pues la propia publicidad y aviso registral, que borra toda posibilidad de incógnito posesorio, hace más que suficientes los plazos ordinarios para que las personas que puedan ser perjudicadas por la usucapición tengan oportunidad de reaccionar en debida forma contra ella. En cuanto a los demás requisitos puede estimarse que continúan vigentes, pese a la apariencia de los términos empleados, pues respecto a la posesión la lleva en sí la inscripción, conforme al artículo 462 reformado; comportándose en este punto el anteproyecto, aunque dispensando mejor condición posesoria al titular, de forma paralela al artículo 35 de la vigente Ley Hipotecaria: si según el régimen vigente la inscripción presume a todos efectos la posesión (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), la presume también a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito; si según el régimen del anteproyecto la inscripción es la posesión (artículo 462 del Código, según la reforma), lo será también a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito. Con referencia al justo título, debe tenerse en cuenta, además de que la inscripción presupone generalmente un título apto para la prescripción, que la Ley Hipotecaria vigente concede a la misma inscripción para los efectos adquisitivos por prescripción la naturaleza de justo título, precedente legal que no hay que desconocer. La regulación de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito es objeto en el anteproyecto del artículo 1.957 del Código, en el cual se verifica la oportuna reforma, complementado por el artículo 1.949, que en nueva redacción perfila la teoría de la interrupción contra la prescripción en curso en términos acordes con el sistema de publicidad registral, dentro del cual ha de desenvolverse esta materia.

Se ha dudado en admitir la usucapición *contra tabulas*, pues no carece de fuerza la opinión negativa de la prescriptibilidad de los bienes inscritos en contra de su titular, apoyada no solamente en razones teóricas, sino también en el gran argumento práctico de la poca o ninguna frecuencia actual de este tipo de prescripción.

Se ha adoptado una solución no francamente negativa, pero sí restrictiva en grado sumo, inspirada en el precedente del Derecho alemán. En principio, se estima que la inscripción registral es por su publicidad y su virtualidad posesoria causa suficiente obstativa de toda prescripción contraria. No obstante, se admite la prescripción contra Registro en los casos de titularidad a favor de personas extinguidas, mediante la posesión de treinta años, empezados a contar después de la extinción de la personalidad del titular, pues precisamente a partir de este hecho queda sin virtualidad la eficacia de la inscripción por falta de titular destinatario de sus beneficios. Se mantiene el clásico periodo de tiempo de la prescripción extraordinaria, ya que se supone que en tales casos el usucapiente carece normalmente de justo título (pues de tenerlo sería apto para la inscripción a su favor) y de buena fe, ya que la inscripción le hace conocer que normalmente deben los sucesores del titular inscrito ser los nuevos propietarios del bien poseído. Tampoco la prescripción podrá tener lugar si en el Registro, antes de finalizar el periodo de treinta años, se practica inscripción a favor de otra persona; pues la inscripción, por su eficacia, que ya se ha señalado, es suficiente causa por sí para la interrupción de la posesión contraria. Por último, en consecuencia con el principio de publicidad registral, que en el anteproyecto adquiere máximo vigor, se exige la inscripción del título o expediente seguido por el prescribiente para acreditar su derecho, cosa que será objeto de examen en el lugar correspondiente de esta exposición.

Se trata esta materia en el artículo 1.959 del Código civil, en cuyo último párrafo se niega eficacia a la llamada usucapción liberatoria si no concurren respecto a los derechos reales objeto de la misma idénticos requisitos a los exigidos para la usucapción del dominio. Ello no impide que el usucapiente, una vez titular del dominio prescrito, pueda solicitar en la forma procedente la cancelación de los gravámenes que resultaren extinguidos conforme a derecho.

Con la admisión, dentro de los limitados y justos términos expuestos, de la usucapción *contra tabulas*, viene a consagrarse la virtualidad de su función rectificadora de situaciones originadas por abandono presunto de los llamados a la titularidad de derechos reales; función paralela a la que cumple la ocupación en los casos

de abandono expreso, dentro también de los límites que se marcan a tal institución en el artículo 610 del Código civil, según la reforma del anteproyecto.

Se mantiene también la prescripción de las servidumbres conforme al artículo 538 del Código civil, aunque se produzca contra un titular inscrito y fuera de los estrechos límites del artículo 1.959 modificado, en atención al interés de las relaciones de vecindad a que las servidumbres están ordenadas; pero, a semejanza de la usucapión *contra tabulas* dominical, se hace precisa la inscripción del título acreditativo de la posesión, cuestión que se examinará también en otro lugar de esta exposición.

En el artículo 1.963 se completa el último párrafo, haciendo mención de otros modos de adquisición autorizados por la ley, distintos de la usucapión, entre los que, sin duda alguna, ocupa notorio lugar el determinado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Se modifica también el artículo 1.969 del Código, fundamentalísimo en materia de prescripción extintiva. No se llega a consagrar el principio de la imprescriptibilidad extintiva de las acciones procedentes de derechos inscritos, pero la prescripción de las mismas no puede tener lugar sin constancia registral, bien se trate de la justificación de la prescripción a través de un procedimiento especial o de la determinación del día inicial desde aquel en que se practique indebidamente inscripción contradictoria o cancelación del asiento correspondiente, actos públicos contrarios al derecho inscrito a partir de los cuales es cierta la inacción del titular contra la perturbación de su derecho. Con ello se imposibilita el caso de prescripción extintiva *contra tabulas* contemplado en el párrafo final del artículo 36 de la vigente Ley Hipotecaria, en el cual incluso los terceros protegidos normalmente por la fe pública registral quedaban en el más total e injustificado desamparo.

Establecida en el artículo 546, apartado 2.º, del Código civil, una regla especial en el señalamiento del término para la extinción por no uso de las servidumbres, similar a la general del artículo 1.969, se hace preciso someter la determinación de tal extinción al régimen de publicidad registral, en forma semejante a la expresada anteriormente para la prescripción de las acciones reales en general.

15. Se modifica el artículo 385 del Código, pues una vez admitida la naturaleza constitutiva y necesaria de la inscripción, por ésta deben resolverse preferentemente las cuestiones suscitadas por la propiedad de los predios colindantes. Por lo mismo se corrigen los artículos 386 y 387, sustituyendo en ellos la palabra «títulos» por la de «inscripciones».

16. A los efectos del retracto legal, al ser la inscripción el acto que señala el momento de la transmisión o adquisición, deben a ella referirse los plazos para el ejercicio de tal derecho. En consecuencia, se modifican en el expresado sentido los artículos 1.524, 1.638 y 1.640 del Código civil.

17. El artículo 1.877 del Código civil permanecía inalterado a pesar de las reformas que la Ley Hipotecaria experimentó en virtud de la Ley de 21 de abril de 1909, recogidas sustancialmente por la Ley vigente. Se ha creído adecuado este momento para restablecer la armonía entre ambos Cuerpos legales, y con tal propósito se modifica el citado artículo del Código, haciéndole coincidir con el 109 de la Ley Hipotecaria, objeto a su vez de un retoque paralelo, constituyendo así ambos la regla general de la extensión objetiva de la hipoteca. Además, se confiere rango legal a la norma introducida por el artículo 215 del vigente Reglamento Hipotecario, al no ofrecer duda que tal precepto, de importancia entre los que señalan la extensión de la hipoteca, es merecedor de tal carácter.

III.—LEY HIPOTECARIA.

18. En el artículo 2.º de la Ley Hipotecaria se consagra la inscriptibilidad del negocio jurídico de opción, ya recogida en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, pues se estima que tal disposición es digna de tener su puesto en la ley. No obstante, con el fin de no hacer prolija la ley, se reserva para el Reglamento la determinación de los requisitos que, además de los generales necesarios para la inscripción, deben concurrir en la opción para que sea inscribible.

De igual modo se da acogida legal al derecho de superficie con-

sagrado y regulado en la Ley del Suelo y en los artículos 16 y 30, párrafo 3.º del Reglamento, en la nueva redacción ordenada por el Decreto de 17 de marzo de 1959.

No parece prudente modificar la materia de inscripción de arrendamientos, ni sujetar a la misma tales contratos referentes a fincas rústicas o urbanas cuya duración pueda ser superior a seis años en virtud de preceptos o prórrogas legales, pues ello desbordaría los límites propios de este anteproyecto, aunque no pueden desconocerse las razones, principalmente de seguridad jurídica, que harían aconsejable tal medida.

19. Considerada la inscripción como la única forma de tradición o entrega de los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos, se impone de una manera necesaria y natural la modificación del artículo 6.º de la Ley Hipotecaria en el sentido de imponer obligatoriamente la petición de inscripción al transmitente, corolario lógico de su obligación de cumplimiento. Se mantiene la facultad de pedir la inscripción por el que adquiere el derecho o por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir, pues tal facultad es la mejor garantía de los intereses de tales personas frente al incumplimiento del transmitente.

No se estima acertado imponer como regla general la inscripción de oficio por el Registrador, manteniéndose en su pureza actual el principio de rogación. En el sistema del anteproyecto la inscripción sigue siendo, en el aspecto administrativo, voluntaria o facultativa, si bien de indudable naturaleza constitutiva, y hasta obligatoria, desde el punto de vista civil. Si la inscripción no se verifica, no tiene lugar la constitución, modificación o transmisión del derecho real, que continúa en el patrimonio del enajenante; o, dicho en otras palabras, mientras la inscripción no se practique, no se cumple la obligación de entregar. Pero el cumplimiento de dicha obligación es obvio que no puede ser impuesto al deudor de oficio y sin intervención de las personas interesadas en ello.

Así redactado, el artículo 6.º de la Ley del Registro de la Propiedad concuerda con el artículo 1.465 del Código civil, modificado también en este anteproyecto.

20. Aunque no han faltado en nuestra doctrina autores que han atribuido a la acción resolutoria concedida en el artículo 1.124

del Código civil un carácter meramente personal, es lo cierto que la opinión más segura concede a dicha acción los efectos *erga omnes* relativos o débiles propios de las acciones rescisorias, que normalmente se detienen frente a ciertos terceros; aunque perjudican a otros, como son los de mala fe; opinión que abona el citado precepto al referirse expresamente a los artículos 1.295 y 1.298 del expresado Cuerpo legal.

En su virtud, con arreglo al régimen legal anterior a la vigente Ley Hipotecaria, hecha mención en el Registro del aplazamiento de pago en los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, ningún tercero podía considerarse inmune ante el ejercicio de la acción resolutoria legal, ya que ante el pronunciamiento registral nadie podía alegar desconocimiento o buena fe.

Pero el vigente artículo 11 de la Ley Hipotecaria modificó por completo el estado de la cuestión. Tratándose de contratos inscritos, la acción resolutoria del artículo 1.124 nacida del impago del precio aplazado, se vio reducida a un alcance meramente personal, aunque en la inscripción se haga constar el aplazamiento del pago; constancia que incluso parece prohibir algún precepto reglamentario, en abierta contradicción con los artículos 10 y 11 de la ley, de superior rango normativo.

Se ha producido así en este punto una dualidad legislativa, o sea un distinto tratamiento jurídico de la cuestión por el Código civil y la Ley Hipotecaria, dualidad que debe ser resuelta por el anteproyecto, pues entra de lleno en su propósito o cometido. Y se ha estimado que la resolución del problema tiene que ser en favor de las normas del Código civil, por parecer más justas y equitativas, razones éstas que deben prevalecer sobre las de un rigorismo técnico. Si ha habido quien ha aplaudido al artículo 11 de la Ley Hipotecaria vigente basándose en que dispensa una mayor protección a los terceros o subadquirentes y que clarifica o resta confusión al contenido de los asientos registrales, no puede olvidarse, por el contrario, que si digna de protección puede ser la condición de los futuros contratantes, tanto o más lo es la de quien busca en la publicidad del Registro firmeza para su posición jurídica, como es el caso del vendedor con precio aplazado. En cuanto a la confusión o falta de claridad de los asientos, no es tanta como se teme, pues la existencia del aplazamiento aparece meridiana-

mente del Registro y no es fácil que en la práctica pase inadvertida en el examen o manifestación de los asientos registrales, máxime tratándose de una modalidad del pago del precio, requisito éste tan esencial en los negocios en que interviene.

Inspirada en los anteriores motivos se propone la reforma del artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Además, a pesar de que no había falta por tratarse de facultades que claramente asisten a los otorgantes, se indican los medios jurídicos voluntarios o accidentales conducentes a dar mayor vigor que el natural derivado del artículo 1.124 a la postura del transmitente con precio aplazado; entre los que se encuentra, además de los prescritos en el actual artículo 11, la configuración del pago del precio como condición suspensiva de la transmisión acordada, medida ésta del más puro carácter racional y que demandaban autorizados sectores en los campos de la doctrina y de la práctica jurídicas.

21. Respecto al título de la sucesión hereditaria, el artículo 14 de la ley no hace más que reproducir y ampliar lo dispuesto por los artículos 661 y 1.068 del Código civil, según el anteproyecto. En caso de heredero único se proscribe en todo caso la instancia o solicitud privada del heredero, exigiendo, cuando proceda, escritura pública. Así se evitan los peligros que en orden a la identidad y capacidad del heredero y autenticidad de sus declaraciones puede comportar una simple solicitud privada y, además, se borran o atenúan las diferencias que en cuanto a titulación hereditaria existen, según la legislación vigente, en los diferentes casos de heredero único con existencia de legitimarios o comisario o sin la concurrencia de las expresadas personas.

En cuanto a la sucesión a título particular o legado, el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se pone en concordancia con el 885 del Código civil, también modificado según el anteproyecto. Se da consagración legal a la reiterada jurisprudencia que venía exigiendo el requisito de la escritura de entrega de legado para la inscripción del mismo, doctrina recogida últimamente en el Reglamento Hipotecario en la redacción dada por el Decreto de 17 de marzo de 1959, si bien se establece un justificado caso de excepción que tiene su precedente en los deseos expresados por la Resolución de 19 de mayo de 1947, remitiéndose además la ley a las excepciones

que, para caso de distribución de toda la herencia en legados, se disponen en el Reglamento.

22. Admitida, con razón, por la doctrina la inutilidad del actual artículo 16 de la Ley Hipotecaria, equivalente al segundo párrafo del artículo 21 de la Ley de 1909, procede su desaparición del texto de la ley. Ocupa su lugar un precepto relativo a las inscripciones de fideicomisos, que en anteriores leyes fué objeto del artículo 14 y que en la actual ha sido relegado al rango reglamentario. Por parecer que la importancia de su materia es digna de su consagración legal, se lleva en el anteproyecto al artículo 16 de la ley el contenido del artículo 84 del Reglamento. No se cree oportuno desenvolver con mayor minuciosidad la norma; pues la amplitud con que está concebida permite sin cortapisas el tratamiento satisfactorio de estas cuestiones con arreglo a las directrices que las prácticas notarial y registral y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros han establecido, haciéndose así posible la fácil subsunción en la ley de los variados supuestos fideicomisarios que ofrece la vida jurídica, sobre todo en las regiones de Derecho Foral.

23. En el artículo 20 de la ley se hace referencia, además del artículo 205, a los demás medios de inmatriculación autorizados legalmente. La conveniencia de tal medida se hace más patente si se considera que en el articulado del anteproyecto se disponen nuevos y facilitados medios inmatriculatorios, con objeto de procurar la entrada en el Registro de las fincas que actualmente se encuentran fuera de él, dentro del prudencial lapso de tiempo fijado.

En cuanto a otros aspectos del principio de tracto sucesivo, precisamente la necesidad de la inscripción en las transmisiones hereditarias que en el anteproyecto se preconiza, abona la subsistencia de las modalidades establecidas en ciertas situaciones sucesorias, principalmente contempladas en el párrafo 4.º y en los supuestos primero y tercero del quinto del artículo 20. Si no consta inscripción a favor de los herederos no puede reputárseles dueños, según el régimen del anteproyecto; por consiguiente, con mayor razón que en el sistema actual hay que considerar que en tales

casos los herederos actúan tan sólo como subrogados, en virtud de la sucesión, en las obligaciones del causante, siendo además razonable estimar, incluso por importantes consideraciones de orden práctico, que los bienes pasan directamente de la propiedad del *de cuius* a la de los compradores o adjudicatarios. Ni que decir tiene que la ratificación de los contratos privados habrá de ser realizada en escritura pública, por exigirlo así, aparte de otros imperativos legales, el artículo 3.º de la ley. Análogas consideraciones hacen aplicable lo dicho al supuesto de los albaceas, en quienes hay que ver, ya que no unos continuadores del causante, unos representantes del mismo, dentro de los límites consentidos por su nombramiento y las leyes.

24. Es de creer que con el régimen del anteproyecto cesarán los casos, doctrinales y prácticos, de aplicación extensiva del principio de buena fe a supuestos regidos por el artículo 32 de la ley, que hay que estimar desacertados incluso bajo el sistema actual. Así, por muchos sectores doctrinales se estima que en caso de un título inscribible no inscrito, el tercero que adquiriera de quien en el Registro aparezca con facultades para transmitir, no será protegido por el principio de fe pública, si se prueba que tenía conocimiento de tal título no inscrito. Este punto de vista no se puede seguir manteniendo en el sistema del anteproyecto, pues al estar adornada la inscripción de efectos constitutivos y radicando en ella la tradición de los bienes inmuebles, es obvio que en caso de doble contrato transmisivo nos encontramos sencillamente, y sin ningún género de dudas, frente a un mero supuesto de concurrencia de créditos, que se resuelve automáticamente en favor de quien primero inscriba, conozca o no la existencia de otros derechos de crédito de fecha anterior a favor de otras personas.

Queda así circunscrito el artículo 34 de la ley a su papel normal de regir los supuestos de protección registral a los terceros frente a situaciones de inexactitud del registro (que también cabe, si bien de modo más restringido, en los sistemas de inscripción constitutiva), en los cuales el titular inscrito no es verdadero dueño por vicios de nulidad que concurren en su posición como tal. Aunque se ha estimado preferible seguir los términos tradicionales en la redacción del artículo, no son ellos óbice para que se reco-

nozca, como en la actualidad así también se hace, que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria viene a ordenar verdaderas adquisiciones *a non domino*; que deben admitirse en aras de la seguridad del tráfico, ante la cual debe sucumbir, dados ciertos requisitos, la vigencia de la regla *nemo dat quod non habet*.

Se suprime del artículo la alusión a los casos de resolución del derecho del transferente. En buena doctrina, los títulos afectados de nulidad no deben tener acceso al Registro. Cuando a él acceden, burlando las mallas que a su entrada opone el principio de legalidad, se produce una inexactitud registral de la cual serán responsables el sistema o el funcionario; pero no puede sufrir las consecuencias de tales fallos el tercero que, adornado de los requisitos señalados por el artículo 34, contrata confiado en los pronunciamientos registrales. Por el contrario, la resolución de los derechos inscritos tiene su causa, por regla general, en determinaciones autónomas de la voluntad incorporadas al negocio jurídico y que son inscribibles con éste. Si tales causas resolutorias no se inscriben será por omisión o negligencia del titular; por consiguiente a su propia culpa debe imputar quien descuida la inscripción de las mismas. Parece claro, pues, que a tales supuestos de resolución debe aplicarse regla similar a la del artículo 32 de la Ley del Registro de la Propiedad.

Así viene a confirmarlo el artículo 37 reformado, en virtud del cual no perjudicarán a tercero las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias que deban su origen a causas o condiciones que no consten explícitamente en el Registro. Se admiten, sin embargo, dos excepciones a tal regla. La primera en atención a ciertas acciones de retracto legal, para las cuales la publicidad dispensada por la ley y la situación física hace innecesaria la registral. Por la segunda, se establece la trascendencia de las acciones rescisorias frente a terceros de mala fe, es decir, frente a aquellos que al adquirir conociesen la existencia de la causa de rescisión; y ello, aunque la misma no conste en el Registro, lo que puede acontecer en virtud de anotación preventiva u otro modo legal. De tal forma queda de acuerdo el mencionado artículo con los 1.295 y 1298 del Código civil; regulación legal que no carece de lógica si se considera que en puridad las causas de rescisión no sólo no se incorporan voluntariamente al contrato, sino que tienen su fun-

damento en causas extrañas o que no resultan del mismo, siendo por ende problemática su constatación registral.

Por otro lado, desaparece del artículo 37 toda diferencia de trato entre la acción llamada pauliana y las demás rescisorias, pues si bien es cierto que las diversas acciones rescisorias han tenido orígenes y desarrollos históricos distintos, el Código civil las ha unificado y sujetado al mismo tratamiento legal. Apartarse de tal criterio en la Ley Hipotecaria significaría dar lugar a una discordancia perturbadora.

25. Regulada en el anteproyecto la prescripción adquisitiva principalmente en los artículos 538 y 1.959 del Código civil en cuanto a su variedad contraria a Registro y dedicados especialmente los artículos 546, número 2.º, y 1.969, a la extinción por no uso de las servidumbres y a la prescripción extintiva en general, se hace necesario el desarrollo hipotecario o registral de dichos preceptos substantivos.

Se dedica el artículo 35 de la Ley del Registro de la Propiedad a la constatación registral de la usucapión, estableciéndose reglas similares a las del expediente de dominio, con las variaciones y particularidades convenientes.

El no uso y la prescripción extintiva se enlazan a través del artículo 36 con el expediente de liberación de gravámenes; si bien admitiéndose una anotación preventiva de la prescripción en curso, previa a la iniciación del expediente propiamente dicho, anotación siempre de utilidad para el dueño de la finca gravada o cualquier interesado en la extinción. De acuerdo con lo que anteriormente se dijo en otro punto de esta Exposición de Motivos, se asegura por completo en el sistema del anteproyecto la posición del tercero frente a prescripciones extintivas desprovistas de publicidad registral, si bien conciliando tal seguridad con los legítimos intereses del dueño de la finca u otros interesados.

26. Si por autorizados tratadistas se ha hecho notar la falta de justificación de la presunción posesoria establecida en el artículo 38 de la Ley del Registro de la Propiedad incluso en el régimen vigente, no cabe duda de que, una vez modificado en el anteproyecto el artículo 462 del Código civil tal falta de justificación apa-

rece más notoria. En consecuencia, se suprime tal referencia posesoria en el mencionado artículo de la Ley Hipotecaria.

27. Es objeto del anteproyecto la regulación de la rectificación registral, pues la inexactitud es problema que subsiste en los regímenes de inscripción constitutiva, aunque con más restringido ámbito que bajo el criterio de la inscripción declarativa.

Por consiguiente, queda eliminado como caso de inexactitud el determinado en el apartado a) del actual artículo 40 de la Ley Hipotecaria; ya que siendo en el sistema del anteproyecto constitutiva la inscripción, con fuerza de tradición, en los supuestos de falta de registración, las situaciones jurídicas inmobiliarias permanecen inalteradas, no existiendo en la llamada «realidad jurídica extrarregistral» más que una mera situación obligacional.

En cuanto a la legitimación activa para promover la rectificación, se abandonan los estrechos límites en que el régimen ahora vigente se produce, adoptando en general el criterio amplio que para uno de los medios de rectificación, el expediente de liberación de gravámenes, sostiene el artículo 309 del Reglamento Hipotecario; criterio amplio que también ha sido recogido por el artículo 36 de la Ley del Registro de la Propiedad, en la redacción del anteproyecto. Se estima que, habiéndose definido acertadamente el derecho subjetivo como «un interés jurídicamente protegido», allí donde exista interés razonable debe existir acción que lo defienda. En consecuencia, desaparece también el penúltimo párrafo del actual artículo 40.

Tampoco se mantiene la definición del vigente artículo 39, cuya proclamación legal ninguna utilidad encierra, máxime, si se recuerda el principio de que las leyes no deben definir.

Por último, se introducen algunas pequeñas correcciones de estilo. Así, no se desciende al detalle de las formas de cancelación, recogidas virtualmente todas en el apartado a) del artículo 39 de la Ley Hipotecaria, según el anteproyecto; ni se enumeran en el nuevo artículo 40 los requisitos que han de concurrir en el tercero para merecer protección, ya que tales son determinados, en cada caso, en otros lugares de la ley.

28. Del procedimiento del artículo 41 de la Ley Hipotecaria es objeto de la atención del anteproyecto la causa segunda de contra-

dicción, que sufre modificaciones cuya razón es obvia. No deben merecer protección aquellos titulares que, debiendo acudir a la inscripción para la adquisición de su derecho, descuidan ésta; aquí el anteproyecto sigue la línea lógica que marca el principio de inscripción constitutiva adoptado. En los casos en que el contradictor traiga causa de titulares anteriores al que ejercita la acción real por el procedimiento del artículo mencionado, sólo se mantiene al contradictor en su posición cuando en virtud de lo dispuesto en las leyes el titular actual haya de respetar la situación posesoria creada anteriormente, habiéndose adoptado tal criterio en vista principalmente de la protección legal dispensada a los arrendamientos. Finalmente, se suprime toda referencia a los casos de prescripción, pues necesitando ésta para su validez, la inscripción, que se obtendrá conforme a los trámites del artículo 35, reformado, los casos en que la usucapión haya tenido lugar y aparezca en consecuencia inscrita caen fuera del ámbito del procedimiento, ya que el mismo solamente puede ser dirigido contra quienes carezcan de título inscrito.

29. Pocas son las modificaciones del anteproyecto en materia de anotaciones preventivas. Tan sólo las siguientes:

El artículo 46 de la Ley Hipotecaria es objeto de una simple corrección de referencia, motivada por la nueva redacción del artículo 16 en el anteproyecto.

De acuerdo con los razonamientos de la Exposición de Motivos de la primitiva Ley Hipotecaria, se sigue reconociendo la utilidad de la anotación preventiva a favor del legatario de bienes inmuebles determinados, ya que «mientras llegue el caso de que la tradición se verifique, justo es, por lo menos, que tenga derecho el dueño a impedir que la cosa se enajene a un tercero...» No obstante, se añade un tercer párrafo al artículo 47 de la ley, proscribiendo la anotación para el caso en que el legatario pueda obtener directamente la inscripción conforme al último párrafo del artículo 14 reformado. Obvio es que en tal supuesto la anotación es por completo superflua e innecesaria.

En el artículo 86 se reconocen los casos de excepción que en cuanto a caducidad de las anotaciones se regulen en disposiciones especiales; los más característicos de los cuales son los tratados

en el artículo 199, nuevamente redactado, y 209, último párrafo, del Reglamento Hipotecario.

30. En cuanto al título VI de la Ley del Registro de la Propiedad, en primer lugar, por virtud del artículo tercero del anteproyecto, se suprime su actual denominación «De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica», que si, no obstante su eufonía, es inadecuado en el sistema vigente, por hacer suponer que el Registro es una institución extraña a la realidad jurídica y no un elemento sustancial de la misma, su impropiedad sube de punto en el régimen del anteproyecto, inspirado por el principio de la inscripción constitutiva de una manera franca y declarada, en el cual la institución registral cobra aún mayor relevancia en el campo de la vida jurídica. La expresada denominación es sustituida por otra, enumerativa de las materias que en el mencionado título VI se tratan.

Desaparece también el artículo 198 de la Ley Hipotecaria, en su redacción actual, completamente innecesario. Su lugar es ocupado por el contenido del vigente artículo 199. Bajo este número el anteproyecto hace referencia a otros procedimientos de inmatriculación establecidos en las leyes y disposiciones especiales. Aquí se comprenden, además de los variados medios inmatriculadores ya existentes, los que el anteproyecto establece en sus propias normas, que serán objeto de examen en su lugar correspondiente.

Por último, se añade un nuevo párrafo al artículo 207 de la ley, que intenta dar solución a interesantes cuestiones que a la doctrina ha planteado la interpretación de este precepto. El nuevo párrafo está en la línea adoptada por el anteproyecto y no es más que una consecuencia lógica de lo que, respecto a inmuebles, disponen los artículos 1.462 y 1.473 del Código civil, según la redacción del anteproyecto. Se hace la natural salvedad de los supuestos en que el título o la inscripción del inmatriculante fuesen nulos, pues en tales casos éste no es dueño ni siquiera en el orden del anteproyecto, ya que para tener tal cualidad se requieren título y modo válidos. Pero aun así habrá necesariamente que destruir la apariencia registral que el principio de legitimación dispensa al titular, lo que se llevará a efecto conforme a lo preceptuado en los artículos 38 y 39 de la Ley Hipotecaria.

31. El artículo 313 de la Ley del Registro de la Propiedad ha de ser considerado como un corolario o desenvolvimiento procesal del principio substantivo que los artículos 606 del Código civil y 32 de la Ley Hipotecaria establecen de consuno. En consecuencia, se da a dicho artículo 313 una nueva redacción que, de acuerdo con el valor meramente personal que en el régimen del anteproyecto tienen los documentos no inscritos, en esencia solamente permite la admisión procesal de los mismos en los casos en que se trate de ejercitar acciones o derechos contractuales o personales. Admitir otra cosa sería ampliar la eficacia de dichos documentos no inscritos más allá de lo que su propia naturaleza consiente.

Con referencia a dicho artículo el concepto procesal se toma en sentido amplio y se extiende la inadmisión no solamente a los Juzgados y Tribunales, sino a los demás organismos oficiales, enumerados en fórmula general, aunque más completa que en la vigente redacción.

Se matiza también el régimen de admisión de documentos no inscritos a los efectos fiscales o tributarios; quedando claramente establecida, aunque lo mismo podía deducirse de diversos principios legales de aplicación general, la imposibilidad de sostener la condición de dueño o titular de derecho real basada en documentos no inscritos, en perjuicio de los intereses fiscales o de tercero. Es esto también lógica aplicación a un caso particular de los principios generales que tienen su consagración en el anteproyecto.

32. Se establece la conversión legal de las inscripciones de posesión que tengan o cumplan en lo sucesivo diez años de antigüedad. Siendo tal requisito suficiente legalmente para que pueda ser solicitada y atendida la conversión en inscripciones de dominio, se estima natural y conveniente suprimir la exigencia formal de la solicitud. Es precedente de esta disposición la del artículo 355, recientemente reformado, del Reglamento Hipotecario, si bien de menos enérgica efectividad. Con ello no se perjudica ningún derecho y se logra el efecto favorable de asegurar cuanto antes el imperio del artículo 5.º de la Ley del Registro de la Propiedad. Por tal motivo se imposibilita para el futuro la práctica de inscripciones de posesión, aunque estén basadas en informaciones concluidas o iniciadas antes del 1 de enero de 1945; pues se estima que el tiempo

transcurrido desde la vigencia de la actual Ley Hipotecaria es más que suficiente para que aquellos que tuviesen derecho a inscribir tales títulos lo hayan ejercitado. Si no lo han hecho así se puede sin ningún escrúpulo considerarles renunciados y decaídos de tal derecho y sujetos en adelante para la inscripción del suyo a las normas generalmente vigentes.

IV.—NORMAS PROPIAS DEL ANTEPROYECTO.

33. A continuación de los artículos destinados a la modificación de preceptos del Código civil y de la Ley Hipotecaria o del Registro de la Propiedad, se encuentran en la parte dispositiva del anteproyecto un conjunto de normas, de naturaleza fundamentalmente transitoria, cuyo principal objeto es procurar la entrada en el Registro de la gran masa de fincas que todavía permanecen fuera del mismo, para lo cual no se duda en remover todo obstáculo que a ello se oponga, incluso los que dentro del Registro pudieran surgir. Con ello ganarán, sin duda alguna, la claridad y la exactitud de la institución. Sería deseable que la política de inmatriculación que en las mencionadas normas se desarrolla fuese apoyada, para su mayor éxito, por adecuadas medidas de desgravación fiscal, especialmente en favor de aquellos que demostrasen pronta diligencia en el cumplimiento de sus deberes registrales. Aunque ello significase alguna merma en los ingresos del Tesoro, habría que considerarla bien empleada, pues serviría para el mejor cumplimiento de un fin de tanto interés público como la claridad, fijeza y seguridad del tráfico inmobiliario. Pudiere acontecer incluso que tales medidas no produjesen ningún menoscabo en los intereses fiscales, si se tiene en cuenta que el menor gravamen de los actos habría de verse compensado por el mayor número de los mismos que las normas del anteproyecto provocarían.

34. En el artículo 5.º de la parte dispositiva se estatuye, como es natural, que las fincas no inscritas continuarán sometidas a la legislación anterior hasta que llegue el momento de su inscripción, siendo excepción a tal norma lo que se dispone en el artículo 6.º en cuanto a la prescripción. En su virtud, las fincas no registradas

podrán prescribirse por su posesión no interrumpida durante diez años, sin necesidad de título ni de buena fe y sin distinción entre presentes y ausentes. La razón que ha movido a acordar tal facilitación de la prescripción es precisamente la de procurar la pronta entrada de las fincas en el Registro; transcurrido el plazo de diez años puede decirse que normalmente no habrá ninguna finca en que el dominio no pueda ser determinado, al menos por tal modo extraordinario de adquisición. Se ha encontrado óptimo el expresado plazo, pues no es tan largo que demore por tiempo desmesurado la inmatriculación de las fincas ni tan corto que imposibilite o dificulte, en estos tiempos de máxima facilidad de comunicaciones, la defensa de los propietarios contra los poseedores.

35. Con ocasión de la primera transmisión de las fincas no inscritas ha de llegar el momento adecuado para su inmatriculación. A su primera transmisión declara el artículo 7.º aplicables las nuevas normas, transmisión en la cual la inscripción tiene ya necesariamente carácter constitutivo y traditivo. Los artículos 8.º y 9.º determinan el modo de la inscripción, que es facilitada en grado sumo por el último de los artículos mencionados. No obstante, se estima prudente en tales casos suspender por un tiempo superior al normal los efectos del principio de fe pública, lo que es objeto del artículo 10.

36. Además, se declara obligatoria la inscripción de todas las fincas que no lo estuvieren, antes de cumplirse el plazo de doce años de la entrada en vigor de la ley; medida lógica que es objeto del artículo 11, pues un fin de interés social como el que se pretende no puede dejarse tan sólo al factor aleatorio de la primera transmisión, que puede acaecer más allá de un tiempo prudencial. Conducta discreta de los dueños de fincas no registradas será procurar su más pronta inscripción, sin aguardar el evento de una transmisión que puede retrasarse o faltar. Misión del artículo 12 es facilitar la inmatriculación, facilitación que alcanza su máximo grado en el artículo 13. No se ha dudado en dar a los propietarios un medio sumamente sencillo para lograr la registración de sus fincas, que será de aplicación en el extremo período del plazo de doce años concedido en el artículo 11. Dos consideraciones han

movido a ello: una, evitar el fracaso de la política de inmatriculación y el desprestigio de la norma que su incumplimiento acarrearía; otra, evitar al propietario el peligro que para él pueden suponer las disposiciones del artículo 14.

37. Presupuesto indispensable para que de veras pueda hablarse de superación de dualidad normativa de la propiedad inmueble es que no haya más que una categoría de ésta; por consiguiente, es finalidad principalísima del anteproyecto, como de todo su texto se desprende, la terminación del régimen de propiedad clandestina. Estimándose, como ya se ha hecho notar, que es exigencia del bien común el sometimiento al régimen de publicidad registral de todas las fincas, el mandamiento legal de su inmatriculación o registración se halla principalmente en los artículos 7.º y 11. Pero esta norma legal tiene que ir acompañada de una sanción adecuada y eficaz, si se quiere lograr el éxito de la ley y evitar el desprestigio que su incumplimiento supondría. De las posibles modalidades de sanción parece la más conveniente la que se estatuye en el artículo 14, que además tiene el precedente establecido por la Ley de 12 de mayo de 1960, relativa a la inscripción de bienes de extranjeros en determinadas zonas. Es obvio que si el bien común exige, al igual que de bienes de extranjeros, la registración general de todos los inmuebles sin distinción de la nacionalidad de los dueños, la sanción que legalmente se ha considerado justa y conveniente en los casos particulares contemplados en la citada ley, lo será también en la normativa general que este anteproyecto establece.

38. Sin embargo de la sanción establecida, los propietarios podrán cumplir su obligación de inmatricular con posterioridad al plazo determinado en el artículo 11, cesando entonces toda penalidad contra los mismos. Dadas las facilidades que en el anteproyecto se procuran para la inmatriculación, es de esperar que no sean muchos los propietarios que por descuido o negligencia incurran en la sanción determinada por el artículo 14; si alguno hubiera, es acertado pensar que no tardaría en regularizar su situación. No parece, pues, aventurado, vaticinar que el sistema del anteproyecto habría de llevar virtualmente toda la propiedad inmueble al régimen de publicidad registral en un tiempo no muy superior a los doce años.

39. El artículo 15 trata de dar solución a uno de los problemas que el ambiguo sistema registral vigente ha provocado: el de la interrupción del tracto sucesivo. En el plazo de seis meses deberán inscribirse los títulos no inscritos referentes a fincas inscritas o iniciarse procedimiento para la reanudación del tracto en su caso. De no hacerse así, una vez transcurrido el plazo límite determinado por el artículo 11, los titulares que aún se hallen sin haber normalizado su situación registral sufrirán la penalidad establecida en el artículo 14, en vista de la similitud de su posición con la de los dueños de fincas no inmatriculadas.

40. Por último, no puede olvidarse que la misión de exactitud e integridad del Registro que se pretende llevar a cabo ha de encontrar en ciertos casos, por desgracia no infrecuentes, obstáculos provenientes del mismo Registro. El sistema actual, que abandona la inscripción a la más omnimoda voluntariedad, no solamente ha sido causa de que muchas fincas no hayan dejado la clandestinidad, sino también, lo que es más grave, de que muchas hayan perdido su vida registral iniciada. Por consiguiente, es de temer que a pesar de lo dispuesto en el artículo 15 sigan subsistiendo en el Registro muchas inscripciones muertas, alejadas del estado jurídico y físico actual de las fincas. Tales asientos carentes de vida deben ser eliminados por dificultar y hasta imposibilitar el establecimiento de un Registro vigoroso, exacto e íntegro. Para ello se distingüen las fincas sin vida registral desde hace más de cincuenta años y las que no se hallen en tal situación; las inscripciones de las primeras se estimarán caducadas si no se solicita expresamente su vigencia por cualquier interesado, disponiéndolo así el artículo 16; las de las segundas continuarán vigentes, a no ser que se solicite su cancelación por todos los interesados, conforme se prescribe en el artículo 17. El artículo 20 determina que la cancelación o caducidad se extiende a todo el registro particular de la finca. Los artículos 18 y 19 regulan ciertos aspectos de la caducidad o cancelación, debiendo resaltarse que la misma no significa abandono de las fincas a que afecten, puesto que es una medida que se arbitra principalmente en consideración al interés de los actuales dueños. No cabe, pues, ocupación de las mismas; pero sí prescripción, si los titulares actuales descuidan la registración del es-

tado jurídico vigente durante el plazo de diez años y permiten la posesión por un tercero. Esto es conforme a las determinaciones generales que se establecen en las normas propias del anteproyecto.

41. Concluye el anteproyecto con dos disposiciones adicionales de clara justificación. Por la primera se prevén las modificaciones que será preciso efectuar en el Reglamento Hipotecario. Y por la segunda se faculta al Gobierno para dictar las normas necesarias para la efectividad de las sanciones de recargos en la contribución territorial que se establecen en el anteproyecto. Se insinúa que tal vez no sea por completo adecuada la forma establecida en la Ley de 12 de mayo de 1960, y ello porque el carácter general de este anteproyecto recargaría excesivamente el trabajo de las correspondientes oficinas públicas. Pudiera pensarse en la conveniencia de que sean los mismos interesados quienes acrediten la registración de sus fincas ante el competente organismo fiscal. De llevarse a cabo la proyectada coordinación entre Catastro y Registro, pudiera encontrarse allí la más idónea solución al problema práctico que la efectividad de las sanciones plantea.

En su virtud, ha de procurarse proponer y aprobar con carácter de ley, y en términos de tal en este lugar se redacta, la siguiente

PARTE DISPOSITIVA

Artículo 1.º Los siguientes artículos del Código civil quedan redactados en la forma que se expresa:

«Art. 385. El deslinde se hará en conformidad con las inscripciones de cada propietario, y, si por ellas no pudiere llegarse a solución, por lo que resultare de la posesión en que estuvieren los colindantes».

«Art. 386. Si las inscripciones no determinasen indubitadamente el límite o área perteneciente a cada propietario, y la cuestión no pudiera resolverse por la posesión o por otro medio de prueba, el deslinde se hará distribuyendo el terreno objeto de la contienda en partēs iguales».

«Art. 387.. Si las inscripciones de los colindantes indicasen un espacio mayor o menor del que comprende la totalidad del terreno, el aumento o la falta se distribuirá proporcionalmente».

«Art. 462. En cuanto a las cosas inmuebles y derechos reales sobre las mismas, la ley no reconoce la posesión en concepto de dueño fuera de persona distinta del titular registral, salvo lo dispuesto en el artículo 1.959».

«Art. 538. Para adquirir por prescripción las servidumbres a que se refiere el artículo anterior, el tiempo de la posesión se contará: en las positivas, desde el día en que el dueño del predio dominante o el que haya aprovechado la servidumbre hubiera empezado a ejercerla sobre el predio sirviente, y en las negativas, desde el día en que el dueño del predio dominante hubiera prohibido, por un acto formal, al del sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre.

El prescribiente habrá de inscribir en el Registro de la Propiedad el título acreditativo de su posesión, conforme a lo determinado en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria».

«Art. 546, apartado 2.º Por el no uso durante veinte años.

Este término principiará a contarse desde el día en que hubiera dejado de usarse la servidumbre respecto a las discontinuas, y desde el día en que haya tenido lugar un acto contrario a la servidumbre respecto a las continuas; pero deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad tal forma de extinción a solicitud del dueño del predio sirviente, conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, si se practicara indebidamente en el Registro de la Propiedad inscripción contradictoria o cancelación de la servidumbre, se contará el tiempo del no uso a partir de la fecha de dichos asientos, sin más requisitos».

«Art. 606. Los títulos de dominio, o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudican a tercero, ni producen por sí solos efectos transmisivos».

«Art. 608. En todo lo no previsto en este Código, para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación; la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el va-

lor de los asientos de sus libros, se estará a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria o del Registro de la Propiedad».

«Art. 610. Se adquieren por la ocupación los bienes apropiables por su naturaleza que carecen de dueño, como los animales que son objeto de la caza y pesca, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas.

Los bienes inmuebles no se considerarán vacantes sino por la inscripción en el Registro de la Propiedad del abandono o renuncia del dominio hecha por el titular, que se practicará sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.º de este Código. En la misma inscripción de abandono, los Registradores harán constar de oficio la adquisición a favor del Estado».

«Art. 633. Para que sea válida la donación de cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario.

La aceptación podrá hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante.

Hecha en escritura separada, deberá notificarse la aceptación en forma auténtica al donante, y se anotará esta diligencia en ambas escrituras y, además, se hará constar por nota al margen de la inscripción de la escritura de donación, expresiva de la aceptación y de la notificación al donante».

«Art. 661. Los herederos suceden al causante difunto por el hecho sólo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones.

Sin embargo, cuando se tratare de heredero único y la herencia comprendiere bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, será necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad del título de la sucesión hereditaria».

«Art. 882. El legatario no adquirirá derecho real sobre la cosa legada hasta que le haya sido entregada, aunque si se tratare de cosa específica y determinada, propia del testador, el legatario tiene derecho a los frutos o rentas pendientes a la muerte de aquél y a los sucesivos, pero no a las rentas devengadas y no satisfechas antes de la muerte.

En cuanto al riesgo de la cosa legada, desde el fallecimiento del testador hasta que se realice la entrega, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.452 de este Código».

«Art. 885. La entrega de la cosa inmueble legada tendrá lugar únicamente mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura en que se acuerde, otorgada por el heredero o persona autorizada para ello y el legatario, salvo las excepciones establecidas en el artículo 14 de la Ley del Registro de la Propiedad».

«Art. 886. El heredero debe dar la misma cosa legada, pudiendo hacerlo, y no cumple con dar su estimación.

Los legados en dinero deberán ser pagados en esta especie, aunque no lo haya en la herencia.

Los gastos necesarios para la entrega de la cosa legada serán a cargo de la herencia, pero sin perjuicio de la legítima; observándose, además, lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 1.465 de este Código.»

«Art. 1.008. La repudiación de la herencia deberá hacerse en instrumento público o auténtico, o por escrito presentado ante el Juez competente para conocer de la testamentaria o del *abintestato*, que se mencionará en el Registro de la Propiedad en las inscripciones o anotaciones que se practiquen a favor de los sustitutos, de los coherederos con derecho de acrecer, de los herederos legítimos o de cualquier otra persona a cuyo favor sea deferida la herencia».

«Art. 1.068. La partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes o cuotas indivisas que le hayan sido adjudicados, mediante la necesaria inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad cuando la herencia comprendiere bienes inmuebles o derechos reales sobre ellos».

«Art. 1.095. El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada, con arreglo a los artículos 1.462, 1.463 y 1.464 de este Código».

«Art. 1.462. Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Cuando se trate de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos, la única forma de tradición o entrega será la inscripción en el Registro de la Propiedad».

«Art. 1.464. Respecto de los bienes incorpóreos que no sean derechos reales sobre inmuebles, se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, el solo acuerdo o conformidad de los contratantes o el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiendo el vendedor.

En los casos comprendidos en este artículo y en el anterior, cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario».

«Art. 1.465. Los gastos para la entrega de la cosa vendida serán de cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación de cargo del comprador, salvo el caso de estipulación especial.

En cuanto a bienes inmuebles, el vendedor, además de a la inscripción, está obligado a permitir o procurar la inmediata entrada del comprador en la posesión material, siendo de su cuenta los gastos que para ello se originaren, salvo pacto en contrario, y sin perjuicio de las acciones reivindicatorias o de cualquier otra índole que el adquirente puede ejercitar contra cualquiera desde el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad, así como de lo dispuesto en el título XIV del libro III, primera parte, de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

«Art. 1.473. Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble.

Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al comprador que antes la haya inscrito en el Registro».

«Art. 1.524. No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días contados desde la inscripción en el Registro».

«Art. 1.638. Cuando el dueño directo, o el enfiteuta en su caso, no haya hecho uso del derecho de tanteo a que se refiere el artículo anterior, podrá utilizar el de retracto para adquirir la finca por el precio de la enajenación.

En este caso deberá utilizarse el retracto dentro de los nueve días útiles siguientes al de la inscripción en el Registro de la Propiedad».

«Art. 1.640. En las ventas judiciales de fincas enfitéuticas, el dueño directo y el útil, en sus casos respectivos, podrán hacer uso del derecho de tanteo dentro del término fijado en los edictos para el remate, pagando el precio que sirva de tipo para la subasta, y del retracto dentro de los nueve días útiles siguientes al de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

En este caso no será necesario el aviso previo que exige el artículo 1.637».

«Art. 1.877. La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, al exceso de cabida que se haya hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de aquélla, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados, con las declaraciones, ampliaciones y limitaciones establecidas por la ley, así en el caso de permanecer la finca en poder del que la hipotecó como en el de pasar a manos de un tercero».

«Art. 1.949. A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, la interrupción se producirá únicamente por la cancelación del asiento o por la anotación preventiva de demanda contradictoria; pero en este último caso se tendrá por no producida la interrupción si el actor desistiere de la demanda o dejare caducar la instancia, o si el titular fuere absuelto de la demanda o si la anotación preventiva fuere cancelada».

«Art. 1.957. El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben a favor del titular inscrito por el transcurso de diez años entre presentes y veinte entre ausentes a partir de la fecha de la inscripción, sin más requisitos que la vigencia de ésta. El titular actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción uniendo al suyo el de sus antecesores de quienes traiga causa».

«Art. 1.959. Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción de-

terminada en el artículo 539, empezados a contar después del fallecimiento o declaración del mismo del titular registral o de la disolución si éste fuese una persona jurídica; siempre que durante tal período no se hubiese practicado en el Registro de la Propiedad ninguna inscripción a favor de otra persona y que el prescribiente inscriba el título acreditativo de su posesión conforme a lo determinado en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria.

La prescripción del dominio conforme a este artículo no supone la extinción de los derechos reales que agraven la cosa poseída, a no ser que concurran en cuanto a los mismos los requisitos determinados en el párrafo anterior. En ningún caso se extinguirán los derechos no susceptibles de posesión o de protección posesoria».

«Art. 1.963. Las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años.

Entiéndese esta disposición sin perjuicio de lo establecido para la adquisición del dominio o derechos reales por prescripción o por otro modo determinado por la ley».

«Art. 1.969. El tiempo para la prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse.

En cuanto a las acciones reales procedentes de derechos inscritos, el tiempo se contará desde el día en que se practique indebidamente en el Registro de la Propiedad inscripción contradictoria o cancelación del asiento correspondiente. También podrá acreditarse la prescripción extintiva de las mismas conforme a lo determinado en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria».

Artículo 2.º Quedan redactados como sigue los artículos de la Ley Hipotecaria o del Registro de la Propiedad que se expresan a continuación:

«Art. 2.º En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

1.º Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

2.º Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, en-

fiteusis, hipoteca, censos, servidumbres, superficie y otros cualesquiera reales.

3.º Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o Derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otros o de invertir su importe en objeto determinado.

4.º Las resoluciones judiciales en que se imponga la pena de interdicción civil, o se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período de más de seis años, o aquellos en los cuales se hayan anticipado las rentas de tres o más, o cuando, sin concurrir ninguna de estas circunstancias, hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriban.

6.º Los contratos de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción concurren las que se determinan en el Reglamento.

7.º Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y Derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos».

«Art. 6.º La inscripción de los títulos en el Registro deberá pedirse por el que transmita el derecho. También podrá pedirse indistintamente por el que lo adquiera, por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir o por quien tenga la representación de cualquiera de ellos».

«Art. 11. La expresión del aplazamiento del pago producirá sus efectos naturales conforme a los artículos 1.124 del Código civil y 37 de esta ley. Además, se podrá pactar hipoteca en garantía del precio aplazado, dar a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita o hacer depender la adquisición de la condición suspensiva del pago del precio. Si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.

Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie».

«Art. 14. El título de la sucesión hereditaria es el testamento, el contrato sucesorio o la declaración judicial de heredero *abin-testato*, en unión de la partición o resolución judicial firme en cuya virtud se adjudiquen a cada titular o heredero bienes concretos o cuotas indivisas de los mismos, si la determinación de tales adjudicaciones no se hiciese en el testamento o contrato sucesorio. Si se tratare de heredero único será necesaria escritura de manifestación de herencia en el caso de que los bienes no aparezcan descritos en el testamento o contrato sucesorio.

El título de la sucesión hereditaria a título particular es el testamento, acompañado de la escritura en que se acuerde la entrega del legado, que no será necesaria si en el testamento se describe adecuadamente la cosa legada propia del testador y se autoriza al legatario para solicitar la inscripción por sí mismo. Cuando toda la herencia se distribuya en legados, se estará a las disposiciones del Reglamento.»

«Art. 16. En los fideicomisos, el fiduciario y los fideicomisarios, si fueren conocidos, podrán obtener la inscripción de sus respectivos derechos.»

«Art. 20, párrafo tercero. Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo 205 u otro medio autorizado por la ley, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 de esta ley.»

«Art. 32. Los títulos de dominio, o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudican a tercero, ni producen por sí solos efectos transmisivos.»

Art. 34. El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente.»

«Art. 35. El procedimiento para acreditar e inscribir la prescripción adquisitiva ganada conforme al artículo 1.959 del Código civil, se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Será juez competente el determinado conforme a la regla primera del artículo 201 de esta ley.

Segunda. Se iniciará el expediente por un escrito, en el que se hará constar la fecha del comienzo de la posesión, al que deberá acompañarse una certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento, y otra del Registro de la Propiedad, que expresará la descripción actual según el Registro y la última inscripción del dominio o derecho real cuya prescripción se trate de acreditar, y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase. Se acompañará también certificación del Registro Civil, acreditativa del fallecimiento o declaración del mismo del titular registral o, si se tratare de una persona jurídica, del Registro Mercantil u otro organismo competente, en su caso, que acredite su disolución.

El expediente no podrá iniciarse antes de transcurridos veintinueve años de posesión.

Tercera. De la incoación del expediente podrá tomarse anotación preventiva en virtud de mandamiento judicial. Dicha anotación no perjudicará a los que inscribieren su derecho sobre la misma finca o derecho objeto del expediente en virtud de título distinto del de usucapión; salvo que se tratare de personas que hayan sido citadas personalmente o hubieran comparecido conforme a la regla siguiente y su derecho a inscribir hubiese podido ser hecho efectivo con anterioridad a la citación o comparecencia, o de inscripciones practicadas después de treinta años de la fecha de comienzo de la posesión acreditada en el expediente.

Cuarta. El Juzgado, una vez transcurrido la totalidad del tiempo necesario para la prescripción, según la fecha consignada en el escrito inicial, dará traslado del mismo al Ministerio fiscal, citará

a aquellos que, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca, a los causahabientes del titular registral, si fueren conocidos, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor, y convocará a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la prescripción alegada por medio de edictos, que se publicarán en la forma determinada en la regla tercera del artículo 201.

Se citará, además, a los titulares de los predios colindantes, si la finca fuere rústica, o al portero, o, en su defecto, a uno de los inquilinos, si fuere urbana.

Quinta. Transcurrido el plazo para comparecer fijado en la expresada regla tercera del artículo 201, podrá el actor y todos los interesados que hayan comparecido proponer, en un plazo de seis días, las pruebas que estimen pertinentes.

Sexta. Las pruebas sólo podrán recaer sobre el hecho de la posesión no interrumpida por el prescribiente y las circunstancias que priven a dicha posesión de su aptitud para la usucapión.

Séptima. Practicadas las pruebas en el plazo de diez días, a contar de la fecha de su admisión, oírán el Juzgado, durante otro plazo igual, por escrito, sobre las reclamaciones y pruebas que se hayan presentado, al Ministerio Fiscal y a cuantos hubieren concurrido al expediente, y en vista de lo que alegaren y calificando dichas pruebas por la crítica racional, dictará auto, dentro de quince días, declarando justificada o no la prescripción alegada por el solicitante. Este auto será apelable en ambos efectos por el Ministerio Fiscal o por cualquiera de los interesados, substanciándose la apelación por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para los incidentes.

Octava. Consentido o confirmado el auto, será, en su caso, título bastante para la inscripción solicitada. Si se hubiese tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción.

En virtud del expresado auto se cancelarán las inscripciones de los derechos reales que graven la cosa poseída si así se dispusiere en el mismo, por haberse solicitado y justificado el cumplimiento de los requisitos señalados por el segundo párrafo del artículo 1.959 del Código civil.

Novena. Cuando el valor total de la finca o fincas comprendidas en el expediente sea inferior a 5.000 pesetas, será verbal la audiencia a que se refiere la regla séptima.

Décima. Para la inscripción de las servidumbres adquiridas por prescripción conforme a lo dispuesto en el artículo 538 del Código civil se observará lo prevenido en las reglas precedentes, si bien no será necesario acreditar la extinción de la personalidad del titular registral y el plazo de veintinueve años determinado en la regla segunda se entenderá de diecinueve. Tratándose de servidumbres negativas, habrá de ser además objeto de prueba la existencia del acto formal prohibitivo.»

«Art. 36. Quien tenga interés en ello, podrá solicitar en cualquier tiempo anotación preventiva anunciadora de su propósito de promover expediente de liberación de gravámenes, cuando proceda. Dicha anotación se practicará en virtud de acta notarial, en la que por el requirente se acusará la falta de ejercicio del derecho o acción por parte de su titular y se determinará además la fecha a partir de la cual deba computarse el plazo de prescripción. El contenido de dicha acta se notificará al titular del derecho cuya prescripción se pretenda acreditar, mediante entrega de copia íntegra por el Notario autorizante. Sin dicha diligencia no será anotable el acta.

Esto se entiende sin perjuicio del derecho a anotar la incoación del expediente de liberación, en su día; lo que podrá hacerse aunque no se haya practicado la anotación prevenida en el párrafo anterior.

La prescripción extintiva de derechos o acciones que no se haya hecho constar en el Registro, conforme a lo determinado en este artículo y en el 210, en ningún caso perjudicará a tercero.»

«Art. 37. Las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias que deban su origen a causas o condiciones que no constan explícitamente en el Registro, no se darán contra tercero.

Se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior:

Primero. Las acciones de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen.

Segundo. Las acciones rescisorias, las cuales perjudicarán a terceros adquirentes de mala fe.»

«Art. 38, párrafo primero. A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.»

«Art. 39. La rectificación del Registro podrá ser solicitada por quien tenga interés en ella, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en la ley.

b) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII.

c) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.»

«Art. 40. En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por terceros protegidos por esta ley durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.»

«Art. 41. Causa de contradicción segunda. Poseer el contradictor la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra cualquiera relación jurídica directa, que no sean susceptibles de inscripción, con el último titular o con titulares anteriores; siempre que en tales supuestos el titular actual haya de respetar la situación del contradictor; con arreglo a las leyes.»

«Art. 46. El derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación a los herederos de bienes concretos, cuotas o partes

indivisas de los mismos, sólo podrá ser objeto de anotación preventiva. Esta anotación podrá ser solicitada por cualquiera de los que tengan derecho a la herencia o acrediten un interés legítimo en el derecho que se trate de anotar.

Si la anotación fuere pedida por los herederos, legitimarios o personas que tengan derecho a promover el juicio de testamentaria, se hará mediante solicitud, en la cual se describan los bienes que hayan de ser objeto de anotación, acompañada del testamento, el contrato sucesorio o la declaración judicial de herederos *ab-intestato*. En los demás casos se practicará mediante providencia judicial, obtenida por los trámites establecidos en el artículo 57.

El derecho hereditario anotado podrá transmitirse, gravarse y ser objeto de otra anotación.»

«Art. 47. El legatario de bienes inmuebles determinados o de créditos o pensiones consignados sobre ellos podrá pedir en cualquier tiempo anotación preventiva de su derecho.

Esta anotación sólo podrá practicarse sobre los mismos bienes objeto del legado.

Sin embargo, no podrá pedir anotación preventiva el legatario que pudiese obtener directamente la inscripción, conforme al último párrafo del artículo 14 de esta ley.»

«Art. 86. Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de su fecha, salvo aquellas que tengan señalado en la ley un plazo de caducidad más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento. Se exceptúan de esta caducidad los casos especialmente establecidos por disposiciones legales o reglamentarias.

La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.»

«Art. 109. La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, al exceso de cabida que se haya hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de aquélla, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados.»

«Art. 198. La inmatriculación o primera inscripción de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará:

a) Mediante expediente de dominio.

b) Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante.

c) Mediante el certificado a que se refiere el artículo 206, sólo en los casos que en el mismo se indican.»

«Art. 199. La inmatriculación se practicará también mediante los demás procedimientos establecidos en las leyes y disposiciones especiales.»

«Art. 207. Las inscripciones de inmatriculación practicadas con arreglo a lo establecido en los dos artículos anteriores no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha.

En todo caso, el inmatriculante no podrá ser privado de su derecho por reclamación de compradores u otros acreedores que no hubiesen inscrito sus títulos, a no ser que el título adquisitivo del inmatriculante o la primera inscripción fuesen nulos con arreglo a las leyes.»

«Art. 313. Como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 32 de esta ley y en el 606 del Código civil, los Juzgados y Tribunales ordinarios y especiales, los Consejos, Oficinas y Corporaciones del Estado, de la Provincia y del Municipio, las Organizaciones sindicales y los Organismos administrativos autónomos no admitirán ningún documento o escritura que contengan actos o contratos sujetos a inscripción de que no se haya tomado razón en el Registro; con excepción de los casos en que el objeto de la presentación fuere simplemente ejercitar entre partes las acciones personales nacidas de los actos o contratos, o hacer valer la condición de mero contratante y no la de dueño o titular de cualquier derecho real.

Se exceptúa asimismo de dicha prohibición la presentación de documentos o escrituras a los efectos fiscales o tributarios, sin que en ningún caso se pueda hacer valer en virtud de documentos no inscritos la condición de dueño o titular de derecho real en perjuicio del Estado o de otra persona.

En los expedientes de expropiación forzosa que se sigan contra el que tenga los bienes en concepto de poseedor no será necesario que éstos tengan tomada razón de dicha situación en el Registro».

Artículo 3.º La disposición transitoria 4.ª de la Ley Hipotecaria queda redactada del modo siguiente:

«Surtirán todos los efectos determinados por la legislación anterior las inscripciones de posesión existentes en el Registro de la Propiedad. Las que tuviesen diez o más años de antigüedad o los cumplan en lo sucesivo, se entenderán convertidas a todos los efectos en inscripciones de dominio; sin necesidad de solicitud ni de hacer constar en el Registro tal conversión.

En adelante no podrán practicarse inscripciones de posesión, ni siquiera en virtud de informaciones concluidas o iniciadas antes de 1.º de enero de 1945.»

Artículo 4.º La actual rúbrica o denominación del título VI de la Ley Hipotecaria o del Registro de la Propiedad se sustituye por la siguiente:

«De la inmatriculación, de la reanudación del tracto sucesivo y del expediente de liberación de cargas y gravámenes.»

Artículo 5.º Hasta que llegue el momento de verificar su inscripción, las fincas no inscritas continuarán sometidas a la legislación anterior, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 6.º Se prescribirá el dominio de los bienes inmuebles no inscritos por su posesión no interrumpida durante diez años, sin necesidad de título ni de buena fe y sin distinción entre presentes y ausentes.

Artículo 7.º Se aplicarán las disposiciones de esta ley a la primera transmisión de los inmuebles que en la actualidad no están inscritos y, en consecuencia, será necesaria la inscripción del acto o contrato transmisivo.

Artículo 8.º La inscripción de los títulos determinados en el artículo anterior se practicará de conformidad con lo establecido en la Ley del Registro de la Propiedad, si tuvieren los requisitos necesarios para ello.

Artículo 9.º También se inscribirán los títulos mencionados en el artículo 7.º, aunque no reunieren los requisitos determinados por

la Ley Hipotecaria para la inmatriculación, salvo los de carácter formal, que serán de observancia inexcusable.

Artículo 10. Las inscripciones de inmatriculación practicadas con arreglo a lo establecido en el artículo anterior no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos tres años desde su fecha.

Artículo 11. Los dueños de las fincas no inscritas deberán inscribir su derecho, aunque no hubiesen sido objeto de transmisión, antes de cumplirse el plazo de doce años, contados desde la entrada en vigor de esta ley.

Artículo 12. En los supuestos del artículo anterior, el propietario que careciere de título escrito de dominio o que, aun teniéndolo, no pudiese inscribirse por cualquier causa, podrá obtener la inscripción de su derecho con sujeción a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. El expediente de dominio podrá basarse en la prescripción adquisitiva, incluso en la ganada con arreglo al artículo 6.º de esta ley, y en tales casos se observarán también en dicho expediente los preceptos pertinentes del artículo 35 de la Ley del Registro de la Propiedad.

Artículo 13. Durante el último año del plazo establecido en el artículo 11, los dueños de las fincas no inscritas podrán, además de por los demás medios legales, obtener la inscripción de su derecho mediante escritura de declaración de propiedad, en la que se describirán la finca o fincas objeto de inscripción y se declarará por el otorgante bajo pena de falsedad en documento público su cualidad de dueño, expresando el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos los bienes inmuebles sujetos a inscripción. Las inscripciones practicadas conforme a este artículo no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos cinco años desde su fecha.

Artículo 14. Transcurrido el plazo determinado en el artículo 11, la contribución territorial de los inmuebles que no hayan sido objeto de inscripción se incrementará en un 10 por 100 cada año, hasta que se cumpla la obligación de inscripción, que podrá serlo sin limitación de tiempo por cualquier medio legal procedente, incluso el del artículo 13.

Artículo 15. Los titulares del dominio o de otro derecho real sobre fincas registradas, en virtud de títulos no inscritos, deberán inscribirlos, a ser posible, en plazo de seis meses, contados desde la entrada en vigor de esta ley, o iniciar expediente o acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo, si no pudieren ser inscritos directamente, cuya iniciación deberá ser anotada preventivamente. Si dichos títulos no fueren inscritos conforme a lo establecido en este artículo, se aplicará a los interesados, en cuanto a las fincas correspondientes, el recargo en la contribución territorial establecido en el artículo anterior, una vez transcurrido el plazo que señala el artículo 11.

Artículo 16. Las inscripciones de dominio que tengan más de cincuenta años de fecha y sobre las cuales no se halle vigente ninguna inscripción o anotación limitativa del dominio de antigüedad menor que la expresada, caducarán y dejarán de surtir efectos sin necesidad de practicar cancelación; a no ser que dentro del plazo de dos años, contados desde la entrada en vigor de esta ley, fuere solicitada su vigencia por el dueño o cualquier titular de inscripción o anotación. Dicha solicitud, cuya firma estará legitimada o se ratificará ante el Registrador, será objeto de nota al margen de la inscripción de dominio. Las expresadas inscripciones continuarán también vigentes si en el mencionado plazo de dos años se practicare cualquier clase de inscripción o anotación referentes a la finca.

Artículo 17. Las inscripciones de dominio no comprendidas en el artículo anterior, podrán ser canceladas en virtud de solicitud conjunta y unánime del dueño y de los demás titulares de inscripciones y anotaciones vigentes. La solicitud podrá presentarse después de los seis meses y antes de los dos años, contados ambos plazos desde la entrada en vigor de esta ley, y se autenticará según establece el artículo anterior.

Artículo 18. A los efectos del artículo 6.º de esta ley, la extinción de que tratan los dos artículos anteriores, se considerará retrotraída al día de la entrada en vigor de esta ley, y, en su virtud, los poseedores podrán computar para su prescripción el tiempo transcurrido hasta el día en que la caducidad o cancelación tuvieron efectivamente lugar.

Artículo 19. La extinción determinada en los artículos 16 y 17 no producirá los efectos del segundo párrafo del artículo 610 del Código civil.

Artículo 20. Caducada o cancelada la inscripción del dominio de conformidad con los artículos 16 y 17, se entenderán también extinguidas y dejarán de surtir efectos las demás inscripciones y anotaciones vigentes relativas a la finca.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Primera.—Se faculta al Gobierno para que, a propuesta del Ministro de Justicia, haga las modificaciones en el Reglamento Hipotecario o del Registro de la Propiedad que sean necesarias a consecuencia de las disposiciones de esta ley.

Segunda.—El Gobierno, a propuesta de los Ministros de Hacienda y Justicia, dictará las normas necesarias para el desarrollo y cumplimiento de lo dispuesto en cuanto a recargos de la contribución territorial en los artículos 14 y 15 de la presente ley, bien en la forma dispuesta por la disposición transitoria primera de la ley de 12 de mayo de 1960, número 13/60, o en otra idónea que se considere más sencilla y práctica, sin perjuicio de su efectividad.

MANUEL GÓMEZ GÓMEZ,

Registrador de la Propiedad.

INDICE ALFABETICO DE MATERIAS

Exp.: Apartado de la Exposición de Motivos número.
 C. C.: Artículo reformado del Código Civil número.
 L. H.: Artículo reformado de la Ley Hipotecaria número.
 Ant.: Artículo propio del Anteproyecto número.
 Disp.: Disposición adicional del Anteproyecto
 Pág.: Página número

ABANDONO: Exp 13. pag. 14; C. C. 610, pag. 37.

ACCIONES de nulidad: Exp. 24, página 24; L. H. 34, pag. 43.

ACCIONES rescisorias: Exp. 24, pag. 24; L. H. 37, pag. 46.

ACCIONES resolutorias: Exp. 24, página 24; L. H. 37, pag. 46.

ACCIONES revocatorias: Exp. 24, página 24; L. H. 37, pag. 46.

ACEPTACIÓN de la herencia: Exp. 10, pag. 10.

ACUERDO real: Exp 8, pag. 5

ADQUISICIÓN por ley: Exp. 12, pag. 14

ANOTACIONES preventivas: Exp 29, página 28; L. H. 46, pag. 47; L. H. 47, pag. 48; L. H. 86, pag. 48.

APLAZAMIENTO del pago del precio: Exp. 20, pag. 20; L. H. 11, pag. 42.

APLICACIÓN de la Ley: Exp. 35, página 32; Ant. 7.º pag. 50.

ARRENDAMIENTOS, inscripción de: Exp. 18, pag. 19.

ATRIBUCIÓN de propiedad de fincas del Estado: Exp. 13, pag. 14. C. C. 610, pag. 37.

BIENES vacantes o mostrencos: Exp. 13, pag. 14; C. C. 610 pag. 37.

CADUCIDAD de anotaciones preventivas: Exp 29, pag. 28; L. H. 86, pag. 48.

CADUCIDAD de inscripciones: Exp. 40, pag. 34; Ant. 16, 17, 18, 19 y 20, pag. 52 y siguiente.

CANCELACIÓN de inscripciones: Exp. 40, pag. 34; Ant. 16, 17, 18, 19 y 20, pag. 52 y siguiente.

CONCORDANCIA entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral: Exp 30, pag. 29; Ant. 4.º, pag. 50

CONTRADICCIÓN, demanda de: Exp. 28, pag. 27; L. H. 41, pag. 47.

CONTRATO, adquisición y transmisión por: Exp 8, pag. 5; C. C. 1462, página 38; C. C. 1095, pag. 38.

CONTRATO real: Exp. 8, pag. 5

CONVERSIÓN de las inscripciones de posesión: Exp. 32, pag. 30; Ant. 3.º, pag. 50

DERECHO hereditario: Exp. 10, pag. 10; Exp. 29, pag. 28, L. H. 46, pag. 47.

DESLINDE: Exp. 15, pag. 19; C. C. 385, 386 y 387, págs. 35 y 36.

DOBLE venta de una misma finca: Exp 8, pag. 5; C. C. 1473, pag. 39; Exp. 24, pag. 24

DOCUMENTOS no inscritos: Exp. 6, página 4; C. C. 606, pag. 36; L. H. 32, pag. 43; Exp. 31, pag. 30; L. H. 313, pag. 49.

DONACIÓN: Exp. 9, pag. 9; C. C. 633, pag. 37

DUALIDAD normativa del Código Civil y de la Ley Hipotecaria: Exp. 1, pag. 1; Exp. 2, pag. 1. Exp. 3, página 2; Exp. 4, pag. 2.

ENTREGA del legado: Exp. 11, pag. 12; C. C. 882, pag. 37; C. C. 885, pag. 38; C. C. 886, pag. 38; Exp. 21, pag. 22; L. H. 14, pag. 43

ENTREGA material: Exp. 8, pag. 5; C. C. 1465, pag. 39

ESTILO literario del Anteproyecto: Exp. 5, pag. 3.

EXTENSIÓN objetiva de la hipoteca: Exp. 17, pag. 19; C. C. 1877, página 40; L. H. 109, pag. 48

EXTINCIÓN de anotaciones preventivas: Exp. 29, pag. 28; L. H. 86, pag. 48.

EXTINCIÓN de inscripciones: Exp. 40, pag. 34; Ant. 16, 17, 18, 19 y 20, página 52 y siguiente.

EXTINCIÓN de las servidumbres: Exp. 14, pag. 15; C. C. 546, pag. 36; Exp. 25, pag. 26; L. H. 36, pag. 46.

FE PÚBLICA, principio de: Exp. 24, página 24; L. H. 34, pag. 43; L. H. 37, pag. 46.

- FIDEICOMISOS: Exp. 22, pág. 23; L. H. 16, pág. 43.
- FINCAS no inscritas: Exp. 34, pág. 31; Ant. 5.º, pág. 56.
- HEREDERO único: Exp. 10, pág. 10; C. C. 661, pág. 37; Exp. 21, pág. 22; L. H. 14, pág. 43.
- HERENCIA: Exp. 10, pág. 10; C. C. 661, pág. 37; C. C. 1.068, pág. 38; Exp. 21, pág. 22; L. H. 14, pág. 43.
- INADMISIÓN de documentos no inscritos: Exp. 31, pág. 30; L. H. 313, pág. 49.
- INEXACTITUD del Registro: Exp. 27, pág. 27; L. H. 39, pág. 47; L. H. 40, pág. 47.
- INMATRICULACIÓN, efectos de la: Exp. 30, pág. 29; L. H. 207, pág. 49; Exp. 35, pág. 32; Ant. 10, pág. 51; Exp. 37, pág. 33; Ant. 13, pág. 51.
- INMATRICULACIÓN obligatoria: Exp. 36, pág. 32; Ant. 11, pág. 51; Ant. 12, pág. 51; Ant. 13, pág. 51; Exp. 37, pág. 33; Ant. 14, pág. 51.
- INMATRICULACIÓN, política de: Exp. 33, pág. 31.
- INMATRICULACIÓN procedimientos de: Exp. 23, pág. 23; L. H. 20, pág. 43; Exp. 30, pág. 29; L. H. 198, pág. 49; L. H. 199, pág. 49; Exp. 35, pág. 32; Ant. 8.º y 9.º, pág. 50; Exp. 36, pág. 32; Ant. 12 y 13, pág. 51.
- INSCRIPCIÓN de títulos no inscritos: Exp. 39, pág. 34; Ant. 15, pág. 52.
- INSCRIPCIÓN en la prescripción adquisitiva: Exp. 14, pág. 15; C. C. 1.959, pág. 40; C. C. 538, pág. 36; Exp. 25, pág. 26; L. H. 35, pág. 44.
- INSCRIPCIÓN en las donaciones: Exp. 9, pág. 9; C. C. 633, pág. 37.
- INSCRIPCIÓN en la sucesión hereditaria: Exp. 10, pág. 10; C. C. 661, pág. 37; C. C. 1.068, pág. 38.
- INSCRIPCIÓN en las transmisiones por contrato: Exp. 8, pág. 5; C. C. 1.462, págs. 38 y 29; C. C. 1.095, pág. 38.
- INSCRIPCIÓN en los legados: Exp. 11, pág. 12; C. C. 882, págs. 37 y 38; C. C. 885, pág. 38; C. C. 886, pág. 38; Exp. 21, pág. 22; L. H. 14, pág. 43.
- INSCRIPCIONES de posesión: Exp. 32, pág. 30; Ant. 3.º, pág. 50.
- INTERRUPCIÓN de la prescripción: Exp. 14, pág. 15; C. C. 1.949, pág. 40.
- LEGADOS: Exp. 11, pág. 12; C. C. 882, pág. 37; C. C. 885, pág. 38; C. C. 886, pág. 38; Exp. 29, pág. 28; L. H. 47, pág. 48.
- LEY, adquisición por: Exp. 12, pág. 14.
- MATERIAS reguladas por la Ley Hipotecaria: Exp. 7, pág. 5; C. C. 608, pág. 36.
- MEDIOS de inmatriculación: Exp. 23, pág. 23; L. H. 20, pág. 43; Exp. 30, pág. 29; L. H. 198, pág. 49; L. H. 199, pág. 49; Exp. 35, pág. 32; Ant. 8.º y 9.º, pág. 50; Exp. 36, pág. 32; Ant. 12 y 13, pág. 51.
- Método para superar la dualidad normativa: Exp. 5, pág. 3.
- No uso de las servidumbres: Exp. 14, pág. 15; C. C. 546, pág. 36; Exp. 25, pág. 26; L. H. 36, pág. 46.
- OCUPACIÓN: Exp. 13, pág. 14; C. C. 610, pág. 37.
- OPCIÓN, inscripción del contrato de: Exp. 18, pág. 19; L. H. 2.º, págs. 41 y 42.
- OPOSICIÓN al procedimiento del artículo 41 de la Ley Hipotecaria: Exp. 28, pág. 27; L. H. 41, pág. 47.
- PARTICIÓN: Exp. 10, pág. 10; C. C. 1.068, pág. 38.
- PETICIÓN de inscripción: Exp. 19, pág. 20; L. H. 6.º, pág. 42.
- PLAZO para la inmatriculación: Exp. 36, pág. 32; Ant. 11, pág. 51; Ant. 12, pág. 51; Ant. 13, pág. 51.
- POSESIÓN, conversión de la inscrita: Exp. 32, pág. 30; Ant. 3.º, pág. 50.
- POSESIÓN en concepto de dueño: Exp. 14, pág. 15; C. C. 462, pág. 36.
- PRECIO aplazado: Exp. 20, pág. 20; L. H. 11, págs. 42 y 43.
- PRESCRIPCIÓN adquisitiva: Exp. 34, pág. 31; Ant. 6.º, pág. 50.
- PRESCRIPCIÓN adquisitiva a favor del titular inscrito: Exp. 14, pág. 15; C. C. 1.957, pág. 40; C. C. 1.949, pág. 40.
- PRESCRIPCIÓN adquisitiva «contra tabulas»: Exp. 14, pág. 15; C. C. 1.959, pág. 40; Exp. 25, pág. 26; L. H. 35, pág. 44.
- PRESCRIPCIÓN adquisitiva de las servidumbres: Exp. 14, pág. 15; C. C.

- 538, pág. 36; Exp. 25, pág. 26; L. H. 35, pág. 44.
- PREScripción extintiva: Exp. 14, página 15; C. C. 546, pág. 36; C. C. 1.963, pág. 41; C. C. 1.969, pág. 41; Exp. 25, pág. 26; L. H. 36, pág. 46.
- PRESUNCIÓN posesoria: Exp. 26, página 26; L. H. 38, pág. 47.
- PROCEDIMIENTO del artículo 41 de la Ley Hipotecaria: Exp. 28, pág. 27; L. H. 41, pág. 47.
- PROCEDIMIENTOS de inmatriculación: Exp. 23, pág. 23; L. H. 20, pág. 43; Exp. 30, pág. 29; L. H. 198, pág. 49; L. H. 199, pág. 49; Exp. 35, pág. 32; Ant. 8.º y 9.º, pág. 50; Exp. 36, página 37; Ant. 12 y 13, pág. 51.
- REANUDACIÓN del tracto sucesivo: Exp. 39, pág. 34; Ant. 15, pág. 52.
- RECTIFICACIÓN del Registro: Exp. 27, pág. 27; L. H. 39, pág. 47; L. H. 40, pág. 47.
- REGLAMENTO hipotecario: Exp. 41, página 35; Disp. 1.ª, pág. 53.
- RENUNCIA del dominio: Exp. 13, página 14; C. C. 610, pág. 37.
- REPUDIACIÓN de la herencia: Exp. 10, pág. 10; C. C. 1.068, pág. 38.
- RETRACTO legal: Exp. 16, pág. 19; C. C. 1.524, 1.638 y 1.640, págs. 39 y 40; Exp. 24, pág. 24; L. H. 37, pág. 46.
- RIESGO de la cosa legada: Exp. 11, página 12; C. C. 882, págs. 37 y 38.
- SUCESIÓN: Exp. 10, pág. 10, C. C. 661, pág. 37; C. C. 1.068, pág. 38; Exp. 11, pág. 12; C. C. 882, pág. 37; C. C. 885, pág. 38; C. C. 886, pág. 38.
- SUPERFICIE, inscripción del derecho de Exp. 18, pág. 19; L. H. 2.º, pág. 41.
- TÍTULO de la sucesión a título particular o legado: Exp. 21, pág. 39; L. H. 14, pág. 76.
- TÍTULO de la sucesión hereditaria: Exp. 21, pág. 22; L. H. 14, pág. 43.
- TÍTULOS no inscritos: Exp. 6, pág. 4; C. C. 606, pág. 36, L. H. 32, pág. 43; Exp. 31, pág. 30; L. H. 313, pág. 49.
- TRACTO sucesivo: Exp. 23, pág. 23.
- TRACTO sucesivo, reanudación del: Exp. 39, pág. 34; Ant. 15, pág. 52.
- TRADICIÓN: Exp. 8, pág. 5; C. C. 1.462, págs. 38 y 39; C. C. 1.095, pág. 38; C. C. 1.464, pág. 39.
- TRANSMISIÓN de fincas no inscritas: Exp. 35, pág. 32; Ant. 7.º, pág. 50.
- USUCAPIÓN: Exp. 34, pág. 31; Ant. 6.º, pág. 50.
- USUCAPIÓN «contra tabulas»: Exp. 14, pág. 15; C. C. 1.959, pág. 40; Exp. 25, pág. 26; L. H. 35, pág. 44.
- USUCAPIÓN liberatoria: Exp. 14, página 15; C. C. 1.959, pág. 40.
- USUCAPIÓN tabular: Exp. 14, pág. 15; C. C. 1.957, pág. 40; C. C. 1.949, página 40.

Las ideas iusnaturalistas de Roma y su trascendencia en la cultura occidental

«La metafísica griega, el Derecho romano y la religión de Israel—dejando de lado su origen y destino divinos—son los tres productos más gigantescos del espíritu humano.»

XAVIER ZUBIRI (1)

Es un hecho innegable que en el momento actual la Humanidad se encuentra en una fase crítica. De una parte, por la tensión existente entre los dos colosos de Oriente y Occidente, cuya potencia bélica alcanza niveles insospechados. De otra, por el cambio que en las ideas y en las estructuras se viene operando en el último cuarto de siglo, sometiendo a revisión conceptos e instituciones, consideradas fundamentales hasta hace unos años.

El jurista, hombre de su tiempo, no puede permanecer de espaldas a la realidad, ni tampoco situarse frente a ella en una actitud pasiva. Por ello es conveniente que alguna vez haga un alto en su caminar por las rutas del derecho positivo y que sitúe lo jurídico en el marco general de la cultura, para contrastar puntos de vista.

Nos ha parecido oportuno detenernos en el examen de algunas consideraciones de una obra fundamental en estos últimos años —*La decadencia de Occidente*, de SPENGLER—, que une, a sus mu-

(1) *Naturaleza, Historia, Dios*, pág. 19. Madrid, 1958.

chos méritos, el valor de ocuparse de lo jurídico, dentro del planteamiento general de la problemática de la sociedad contemporánea.

Pero en dicha obra es preciso hacer algunas puntualizaciones en lo referente al valor del Derecho romano, que, a nuestro juicio, es objeto de un tratamiento inadecuado.

A nadie se le oculta el elevado punto que en la curva de los Ordenamientos jurídicos ocupa el de Roma; pero llegado este momento, cabe preguntarse si en la fase actual de la cultura occidental tiene alguna vigencia o un simple valor histórico. Claro está que cuando nos preguntamos por su vigencia no nos referimos a su positividad, que fácilmente habría de descartarse, al menos desde el comienzo de la última centuria (2), sino a la presencia de su espíritu en el mundo del Derecho.

Para SPENGLER, la cultura occidental se encuentra en un período de decadencia—*Untergang*—. A esta conclusión llega tras el examen de una serie de datos sintomáticos, tomados de otras ya fenecidas, entre los que destaca la aparición de la civilización como forma degenerada de cultura y la victoria de la ciudad sobre el campo (3), tras una fase de equilibrio y de lucha. A estos datos, sobre los que construye su concepción profética, cargada de tintas oscuras, debe añadirse otro, no menos importante, la circunstancia temporal en que aparece su obra, representada por la primera guerra mundial y el hundimiento de Alemania como potencia de primer orden.

Su afirmación sobre «la infecundidad del hombre civilizado» (4) no es totalmente apocalíptica y está, en cierto modo, atemperada, pues al hombre occidental le restan aún determinadas posibilidades, entre las cuales el derecho ocupa un destacado lugar. Esto, afirma, se debe a que la cultura occidental, fecunda en manifestaciones espirituales, no ha producido hasta ahora el sistema jurídico adecuado a su propia manera, todavía no ha dado vida a «su» derecho. SPENGLER distingue entre la idea de una cultura,

(2) Adviértase que la cultura es un macroconcepto y, por tanto, resulta pretencioso señalar fechas o limitar espacios. Nuestra afirmación tiene sólo un valor relativo y pueden señalarse en España regiones forales en las que se aplica el Derecho romano.

(3) SPENGLER, Oswald: *La decadencia de Occidente*, trad. esp., 1947. Primera parte, vol. I, pág. 175.

(4) SPENGLER, ob. cit., vol. I, pág. 47.

como conjunto de íntimas posibilidades, y su manifestación sensible, equivalente a su cumplida realización (5); pues bien, la expresión jurídica de la cultura occidental no responde al arquetipo de la idea matriz, ya que un elemento perturbador, el Derecho romano, ha sido el verbo empleado de un modo inadecuado y constante. El sentimiento jurídico de Occidente, asfixiado bajo este peso, se ha visto privado de su espontaneidad e incapacitado para el desarrollo de concepciones originales. Inédito, en definitiva.

Sería lógico plantearse un problema de límites, determinar hasta qué punto ha influido en nuestra cultura el derecho de la última fase de la cultura antigua, el Derecho romano. Pero SPENGLER se hace cuestión del término «influencia», pobre y estrecho, y decide abandonarlo. Ello supondría admitir el viejo módulo de la representación histórica, y no hay tal continuidad. «No es el elemento creado el que actúa, sino el elemento creador el que recoge» (6). «No transmigran, pues, las unidades microcósmicas, sino que las unidades cósmicas las dirigen y se las apropian» (7). En ese recoger o en ese apropiarse hay todo un proceso de selección y transformación inconsciente, más o menos acentuado. Puede no estarse conforme con la interpretación expuesta. ¿Influencia, apropiación? Lo evidente es la pervivencia a través de generaciones de determinadas manifestaciones del espíritu.

Pero SPENGLER no se detiene ahí, señalando que existe, después, una transformación de los rasgos fundamentales de los elementos apropiados, aun en aquellos casos de aparente continuidad. Respecto al Derecho romano, ese Derecho inalterado aparentemente, a través de los tiempos, y que, a su juicio, hay que abandonar para encontrar una expresión adecuada a nuestras constantes temperamentales, es preciso estudiar muy a fondo hasta qué punto tiene razón SPENGLER y en qué momento no es posible compartir su opinión.

Conviene distinguir en el Derecho romano, como en todo Derecho, entre sus instituciones y su esencia, entre la forma de expresión y el principio. Por otra parte, sucede que el nexo causal entre ambos se encuentra, en multitud de ocasiones, enturbiado

(5) SPENGLER, ob. cit. Primera parte, vol. I, pág. 167.

(6) SPENGLER, ob. cit. Segunda parte, vol. III, pág. 81.

(7) SPENGLER, ob. cit. Segunda parte, vol. III, pág. 82.

por apremios de carácter político o consideraciones de índole distinta que impiden que la ley positiva sea reflejo exacto de las ideas germinales. Así es posible que esas ideas subyacentes no trasciendan a la realidad exterior o lo hagan en forma deficiente. Además, instituciones que en un tiempo llenaron una finalidad, al ser trasladadas a climas distintos de aquel en que se desarrollaron, resultan indecuadas. La exportación en el derecho suele ser peligrosa y requiere siempre meditación y cautela. Algo de esto ha sucedido con el Derecho romano, cuyas instituciones han sido adoptadas, en mayor o menor grado, en una buena parte de los países de nuestra llamada cultura occidental. Hasta los últimos tiempos nadie hizo objeto de crítica esta recepción, y es innegable que esos viejos moldes han cumplido con eficacia inigualada la misión pretendida. Persona, obligaciones, contratos, derechos reales, familia y sucesiones llevan la impronta del Derecho romano. Pero nuestro estudio no puede seguir por esta senda sin perjuicio de desviarse del tema central. No somos competentes para intentar un juicio. Admitamos que en este punto quizá tenga razón SPENGLER y que la educación de los juristas deba regirse en el futuro por nuevos módulos. Que en el orden jurídico, lo mismo que ya ha sucedido en el de la física o la matemática, se realice una revolución, es posiblemente una tarea apremiante. Pero en esa revolución, sea cual fuere la suerte de las instituciones romanas, deberá quedar intacto el núcleo central de ideas, las esencias del pensamiento jurídico romano. Esto es lo que frente a SPENGLER y con las reservas necesarias, trataremos de justificar, adentrándonos en el terreno de la filosofía jurídica.

Nunca tuvo Roma una filosofía original. Si en Oriente el objeto supremo de la actividad espiritual fué la Religión y en Grecia la Filosofía, en Roma, dice DEL VECCHIO (8), fué el Derecho. Es más, el saber filosófico era mirado con desprecio, cuando no con prevención, considerando que la filosofía motivaba disputas y rebeliones, apartando a los hombres de la verdadera disciplina de la ley. En esta animadversión, causada por la especial idiosincrasia del hombre romano, temperamentalmente dado a lo práctico, hay que hacer ver la influencia de las distintas escuelas griegas de

(8) DEL VECCHIO, Giorgio: *Filosofía del Derecho*, trad. esp., 1935, tomo I, página 98.

última hora que, si bien llenaron un vacío, no supieron provocar el entusiasmo ni la adhesión. Verdaderamente pernicioso fué el escepticismo, uno de cuyos representantes más ilustres tuvo ocasión de predicar su doctrina ante el Senado (9).

Pero en la esfera jurídica los romanos alcanzaron niveles hasta entonces inaccesibles. De tal forma que, se ha dicho, que la historia de Roma no es la historia de sus legiones, sino la de su Derecho. Interesa saber la etiología de esa particular vocación.

IHERING (10) entiende que el Derecho es la religión del egoísmo, y, a su juicio, el genio del pueblo romano fué el egoísmo precisamente. Pero, contrariamente a lo que pudiera parecer, no se trata de un egoísmo individual, sino de un egoísmo nacional, disciplinado y organizado por el Estado. Como el egoísmo es del conjunto y no de sus partes aisladas, resulta que encuentra en ellas sus instrumentos más eficaces. Al romano le interesa que las leyes se cumplan. Ello redundará en beneficio de todos y, por tanto, en el suyo propio. El juicio de IHERING tiene carácter peyorativo. No obstante, donde IHERING ve sólo egoísmo, puede verse también un fuerte sentido de solidaridad, y puesto que el fin del hombre ha de realizarse en sociedad, en ese bien del conjunto logrará el individuo de modo más fácil su bien particular. Sin querer viene a nuestra mente el concepto de bien común y nos reafirma en esta idea aquella frase de VALERIO MÁXIMO de que los antiguos romanos preferían ser pobres en un imperio rico, a ser ricos en un imperio pobre.

El profesor IGLESIAS (11), saliendo al paso de esta aseveración, entiende que no es la norma del egoísmo la que manda en Roma, y que en todo caso, ese egoísmo está asistido de notas sublimes.

(9) Para resolver determinadas cuestiones relacionadas con la ciudad de Oropo, los atenienses enviaron a Roma una embajada especial, de la que formaban parte Carneades de Cyrene y Diógenes de Babilonia. Con este motivo el filósofo académico pronunció, amén de una serie de lecciones a la juventud, dos discursos sobre la justicia. En el primero defendió la causa con profundos argumentos, que contradijo en su segundo discurso, con suprema habilidad. El Senado, a instancia de Catón, aprobó una ley prohibiendo a tales embajadores enseñar en lugares públicos, y si admitimos el testimonio de Plutarco, hemos de convenir que Catón estimaba peligrosa la pura especulación.

(10) IHERING, J.: *Geist des römischen Rechts auf den verschiedenen Stufen seiner Entwicklung*. Cita de Eustaquio GALÁN en su *Ius naturae*, 1954, pág. 68.

(11) IGLESIAS, Juan: *Derecho romano y esencia del Derecho*, 1957, pág. 17.

El romano, añade, no es un burgués, y si va en pos de lo útil, busca igualmente el logro de todas las virtudes.

También SPENGLER se ocupa de la preeminencia del Derecho romano, resolviendo, claro está, que no se debe a su bondad intrínseca, sino, «en primer término, a los éxitos políticos y luego a la posesión incontestada de una experiencia práctica de gran estilo». Insinúa, además, su falta de originalidad que, como más joven, tenía ante sí la experiencia de los derechos anteriores, bajo cuya «impresión paradigmática» fué edificado muy de prisa. Roma, continúa, se encontró en una coyuntura privilegiada, y si no existe una ciencia del derecho en lengua griega, se debe a que cuando la Humanidad alcanzó un grado de madurez necesario para esta ciencia, Roma era la única ciudad capaz de imponer su derecho (12). Pero esto, con ser bastante, era insuficiente.

Nos parecen demasiado forzadas ambas interpretaciones, concebidas bajo el prisma de desmerecer al Derecho romano. Existe una parte de verdad, pero no toda; y menos puede afirmarse que la importancia del Derecho romano esté en función de tales afirmaciones. Se diría que no se ha llegado a ellas tras un examen objetivo de los hechos, en una búsqueda desinteresada, aunque apasionada, de la verdad, sino que se trata de una tesis preconcebida que hay que demostrar como sea.

Por ello buscaremos por otros caminos las causas de esa vitalidad. Se viene considerando al Derecho romano como la *ratio scripta*. En estas palabras, que, por su constante repetición, suelen decir tan poco, podemos encontrar la clave para resolver el problema planteado. Pero esta razón no se opone a naturaleza, como pudiera entenderse en sentido estricto, sino que es la íntegra naturaleza humana. Razón, equivalente a naturaleza, o, para expresarlo en la plenitud de significado, sinónima de naturaleza racional. Tuvieron que pasar varios siglos para que se estableciese el verdadero sentido de la afirmación. SANTO TOMÁS distingue (13) entre naturaleza como hecho y naturaleza como razón. En el primer caso sería natural en el hombre todo aquello que tiene de común con los irracionales. La definición del *ius naturale* de ULPIANO, sobre la que volveremos más tarde, parece estar basada

(12) SPENGLER, ob. cit. Segunda parte, vol. III, pág. 90.

(13) SANTO TOMÁS, *Summa Theol.*, I-II, q. 91, a. 1.

en esta primera acepción. Puede hablarse también de una naturaleza racional, puesto que el hombre para lograr su fin exige que sus actos sean dirigidos por la razón y en cuanto los principios del obrar de la misma se hallan en él de un modo habitual. A pesar de la equivocidad de la palabra, Cicerón tenía ya conciencia de la misma y del profundo valor del segundo significado, afirmando (14) que el decoro estriba en la adecuación a lo que hay más excelente en el hombre y en lo que su naturaleza difiere de los restantes animales.

En Roma, ya lo hemos dicho, no hay filósofos, sino juristas, cuyo mérito estriba en crear un derecho cara a la vida, apto para regular satisfactoriamente las relaciones sociales, aceptando de las ideas filosóficas anteriores las que pudieran tener cabida en su Ordenamiento. Los griegos, con una filosofía original, no supieron crear un Derecho propio. Los romanos crearon un Derecho propio nutriéndolo con los principios de la ajena filosofía. Téngase en cuenta que el Derecho se integra, en buena parte, de ingredientes metajurídicos, respecto a los cuales el jurista no puede ni debe asumir el papel de creador. Su función es exclusivamente selectiva. El Derecho se alimenta especialmente de la ética, y, puesto que son diversas las concepciones éticas, de aquí la trascendencia de una acertada elección. Los juristas romanos, como tales juristas, acertaron en esa elección. Para nosotros, y sin ánimo de prejuzgar, no es la técnica romanista lo admirable, sino la esencia de su derecho, anclado en el natural.

Para comprender esa esencia hemos de hacer un bosquejo somero de las corrientes filosóficas imperantes en aquel entonces y cuyo influjo se acusó con mayor intensidad. ZUBIRI (15) admite tres acepciones en la Filosofía, una de las cuales es equivalente a forma de vida. Esta dirección tiene gran importancia para nuestro objeto y servirá también para explicar más claramente el momento histórico que vamos a examinar.

Cuando Roma llegó a su mayoría de edad, la Filosofía había descrito en Grecia una trayectoria interesante. Las primeras me-

(14) CICERÓN, *De Officiis*, 1, 27.

(15) ZUBIRI, X.: Prólogo a la primera edición de la *Historia de la Filosofía*, de Julián MARIAS, 1950, pág. X.

ditaciones, dice BATTAGLIA (16), tuvieron carácter cosmológico, constituyendo un timbre de gloria para los sofistas haberla rescatado de tales premisas. (HERÁCLITO y PITÁGORAS son las únicas excepciones de interés.) GALÁN, siguiendo a JAEGER, MONDOLFO y KELSEN, cree que la interpretación de la naturaleza se hizo en función del conocimiento de la realidad social (17).

En una fase ulterior de carácter sistemático se sientan las premisas de lo que en Roma constituyó el Derecho Natural. La filosofía de este periodo es fundamentalmente ética y política, ajena a concepciones jurídicas de gran alcance. A título de ejemplo, y en gracia a la brevedad, señalaremos la división aristotélica de lo justo político en justo por naturaleza y justo por ley, cuya primera especie daría lugar posteriormente al Derecho Natural y tanta importancia tendría en el pensamiento de CÍCERÓN.

Pero, para nuestro estudio, merecen destacarse las escuelas helénicas de última hora, especialmente la estoica, decisivas en la orientación del pensamiento romano.

El movimiento filosófico de este tiempo, subraya TRUYOL (18), ofrece dos notas específicas. De una parte, el abandono de la especulación metafísica, consecuencia del lógico cansancio que sigue a los periodos ricos en grandes sistemas, y en definitiva, el florecimiento de las ciencias particulares. De otra parte, el carácter práctico de la Filosofía, ante el desencanto producido por las últimas vicisitudes de la polis.

En el ambiente de la época flota igualmente una preocupación religiosa y el individuo ocupa el papel de protagonista, que en la época anterior correspondía al Estado.

El epicureísmo tuvo un relativo influjo en el pensamiento romano y, a excepción de LUCRECIO, divulgador de la doctrina en su obra *De rerum natura*, ningún otro representante podría citarse. Por otra parte, la ética epicúrea, con sus antecedentes cirenaicos, es opuesta al Derecho Natural. SÉNECA afirma que el fundador de la escuela rechazaba la posibilidad de encontrar en la naturaleza el fundamento de la justicia. Ese fundamento se encuentra en la

(16) BATTAGLIA, Felice: *Curso de Filosofía del Derecho*. Trad. esp. de Elías de Tejada y Lucas Verdú, 1951, vol. I, págs. 124 y 126.

(17) GALÁN, ob. cit., pág. 24.

(18) TRUYOL SERRA, Antonio: *Historia de la Filosofía del Derecho (De los orígenes a la baja Edad Media)*, 1954, págs. 129 y 130.

utilidad, lo mismo que el Estado, que es el resultado de un pacto de conveniencia para poner fin a un período de lucha, previo a toda forma social.

El escepticismo es el máximo exponente del cansancio de un pueblo reflejado en la actitud vital de indiferencia ante los problemas fundamentales. No admite ningún dogma. El tiempo, las circunstancias, lo contingente, moldean los conceptos básicos que carecen, por tanto, de valor universal. El fundador de la escuela fué PIRRON, pero resulta más interesante para nosotros la figura de CARNEADES, por su directa repercusión en los medios romanos.

El estoicismo, cuyo nombre deriva del pórtico «Stoa» de Atenas, ante el cual enseñaba ZENÓN DE CITIO, su fundador, presenta tres etapas, todas ellas atrayentes desde nuestro punto de vista. En la primera—estoicismo antiguo—se fija todo el cuerpo de doctrina, no superado posteriormente. Son de este período, ZENÓN, autor de una *República*; CLEANTES, célebre por su *Himno a Zeus*, y CRISIPO, sistematizador de la doctrina. En todos ellos existen influencias cínicas.

Las dos etapas posteriores hacen ya referencia al mundo romano. La segunda—estoicismo medio—pudiera representarse como el puente de unión entre el estoicismo griego y el romano o, para ser más exactos, el canal a través del cual fluyen hacia Roma las ideas de la «Stoa». Son de este período PANECIO, amigo de Escrípion y maestro en Roma, y POSIDONIO, de cuya escuela formó parte CICERÓN como discípulo.

La última etapa es netamente romana y ausente de originalidad. Forman parte de la misma SÉNECA, EPICTETO y MARCO AURELIO. Todos ellos viven en los primeros años de la predicación del cristianismo en el imperio.

El estoicismo que en el terreno puramente filosófico ocupa un lugar de tercer orden, influyó decisivamente en el movimiento iusnaturalista posterior. Examinaremos seguidamente los capítulos más interesantes.

El concepto central del estoicismo es el de la naturaleza a la que identificaba con Dios. El cosmos visible no es otra cosa que la manifestación externa de la divinidad, que, al mismo tiempo, rige al mundo como principio racional, animador de cada cosa a su fin. Puede descubrirse en esta concepción un atisbo de la teo-

ría cristiana de la ley eterna, aunque las diferencias son tan acusadas que preferimos hablar de atisbos y no de precedentes. En efecto, el concepto estoico de la ley es netamente panteísta, basado en una divinidad immanente al mundo que se confunde con él. Para el cristianismo la ley eterna rectora del universo es el mismo Dios (*Ratio divina vel voluntas Dei*, en SAN AGUSTÍN; *Ratio divinae sapientiae*, en SANTO TOMÁS), pero un Dios personal, distinto y trascendente al mundo, alfa y omega de toda su creación.

El hombre es una partícula de ese cosmos, cuya ética se resumía en dos principios, «vivir de acuerdo consigo mismo» y «vivir de acuerdo con la naturaleza», y puesto que esa naturaleza es racional, cuando el hombre actúa siguiendo los dictados de su razón, lo hace igualmente con arreglo a su naturaleza. Surge aquí un primitivo concepto de ley natural, cuyo origen divino no se debe a la participación del hombre en la ley eterna, según la fórmula tomista, sino a la participación del hombre en el cosmos como elemento del mismo y en su consiguiente inmersión en la divinidad. Destaca igualmente el carácter panteísta de la ley natural. Naturaleza se hace equivalente a razón, obrar con arreglo a la naturaleza es obrar con arreglo a la ley de la razón. Se ha dado un paso trascendental respecto a las primeras escuelas filosóficas.

Este vivir con arreglo a la razón implica para el estoico una dirección ética totalmente nueva, cuya suprema aspiración es el logro de la «apatheia», mediante la superación de los apetitos, ideal asequible a todos los humanos, sin distinción de raza, sin distinción de cuna. Como ideal es posible a todos, pero en su ejecución pueden distinguirse dos grados: el de aquellos que buscan la virtud por la virtud, que aceptan su destino de un modo desinteresado, y el de quienes se someten a ese destino sin aceptarlo libremente. Surge una fórmula de libertad un tanto extraña. La libertad no es sinónimo de autodeterminación, es solamente la facultad de elevarse sobre las pasiones para realizar racionalmente su destino trazado de antemano. Sólo el hombre que entiende su libertad y la actúa en esa dirección es virtuoso. Esta indiferenciación de los hombres en su común destino ha sido destacada por BREHIER (19), quien, siguiendo a PLUTARCO, afirma

(19) BREHIER, Emile: *Histoire de la philosophie*, tomo I, pág. 336.

en los humanos la unidad de vida, la sujeción a una misma ley. Sin querer, nos vienen a la memoria aquellas palabras de SAN PABLO en sus epístolas a los Gálatas y a los Colosenses: No hay ya judío, ni gentil, no hay esclavo ni libre, bárbaro ni escita, no hay varón ni hembra, circunciso ni incircunciso, sino que todas las cosas y todos vosotros sois uno en nuestro Señor Jesucristo. Pero esta comunidad tiene en SAN PABLO su origen no sólo en la igualdad de naturaleza, sino además en la redención por la misma sangre.

La igualdad de naturaleza, soporte de la ley natural, deriva en una consecuencia política inmediata, la superación de la polis como Estado-ciudad y la pretensión de un Estado universal guiado por la razón divina. La esclavitud, que para ARISTÓTELES era una institución basada en la naturaleza, tiene para los estoicos carácter convencional y antinatural. Así se explica que en la fase romana de la escuela sean figuras de la misma EPICTETO y MARCO AURELIO, un esclavo y un emperador.

Con arreglo a esta igualdad esencial y a este derecho común surge, como hemos dicho, la idea de un Estado universal, de una cosmópolis, cuyos cimientos últimos pueden encontrarse en los textos heraclíteos. «El estoicismo, dice LABROUSSE (20), prepara las bases científicas para el futuro imperio romano y para la futura cristiandad».

La justicia es otro de los postulados de la escuela estoica. No es una creación original la afirmación de la justicia como sustrato de la convivencia, pues ya fué destacada por ARISTÓTELES, pero sí es de advertir la función atribuida en su concepción cosmopolita. El profesor LEGAZ (21) expresa gráficamente la necesidad de la justicia para la definición de lo jurídico. Dice que en el paisaje jurídico la justicia es una especie de horizonte ideal que sirve para delimitarle y que permite atribuir el carácter de jurídico a todo aquello que esté incluido dentro del paisaje.

Esa comunidad universal no tenía un carácter meramente ideal, puesto que al mismo tiempo que suponía una meta a realizar había tenido ya una vigencia temporal en un estadio primi-

(20) LABROUSSE, Roger: *Introducción a la filosofía política*. Trad. esp., 1953, página 93.

(21) LEGAZ LACAMBRA, Luis: *Filosofía del Derecho*, 1953, pág.: 443.

tivo de la historia humana. En ese período no existía la esclavitud, la propiedad, ni la familia. La absoluta participación de los hombres en el logos divino excluía todas las motivaciones egoístas y en esa «edad de oro», dice BODENHEIMER (22), la razón era la única norma de conducta. Pero el Derecho Natural absoluto fué reemplazado por un Derecho Natural relativo correspondiente al estado actual de la humanidad degenerada. Contrasta esta tesis de la inicial bondad de los hombres con la sustentada por los epicúreos que creían en una fase previa de lucha y hostilidad. Epicúreos y estoicos fueron actualizados, siglos más tarde, por las doctrinas de HOBBS y ROUSSEAU. El Derecho Natural relativo, superando las pasiones y apetitos, debe encauzar a los hombres a la consecución de una forma de vida correspondiente a su naturaleza.

En SAN AGUSTÍN encontramos un influjo directo de este dualismo iusnaturalista. Para el tagastita la pérdida de la gracia original tuvo una repercusión directa en el ámbito del Derecho. Parece ya definitivamente arrinconada la tesis donatista que veía en el pecado la causa del Estado y el origen del poder. Uno y otro tienen su causa, respectivamente, en la inclinación social de la naturaleza humana y en la voluntad de Dios. Las interpretaciones torcidas del capítulo XV, libro XIX, de su tratado *De civitate Dei*, carecen de todo fundamento. Sin embargo, es cierto que el obispo de Hipona reconoce, no podía ser menos, la trascendencia del pecado en la naturaleza humana. Si la ley natural es la participación del hombre en la ley eterna, la alteración de la naturaleza humana tenía que repercutir en ella. Por eso en SAN AGUSTÍN podemos ya distinguir un Derecho Natural primario, correspondiente al estado de inocencia, distinto, en parte, al de la naturaleza caída.

El Derecho Natural secundario no tiene su origen en el pecado, sino en Dios. Ha sido querido por Él en las condiciones pecaminosas del hombre, necesario para la conservación del género humano, suficiente para la consecución de su fin.

Tiempo es ya y lugar adecuado para examinar el pensamiento de los juristas romanos más representativos acerca de las cuestiones que han suscitado este trabajo. En Roma no hay escuelas

(22) BODENHEIMER, Edgar: *Teoría del Derecho*, trad. esp., 1949, pág. 112.

de Derecho, como las hubo en Grecia de Filosofía, y no es la obra de los legisladores la que aquí vamos a comentar, sino la orientación de los juristas, atentos con sus doctrinas a todo lo que pudiera representar un perfeccionamiento del derecho. Su misión no es sólo orientadora, pues su criterio incluso llegó a tener carácter decisivo en los casos de deficiencia de la ley. Famosa se hizo la llamada «ley de citas» de Valentiniano III, que permitía acudir a la opinión de PAPINIANO, PAULO, GAYO, ULPIANO y MODESTINO, y a las de los autores por ellos citados en los casos de lagunas de derecho, primando sobre todos el criterio del primero en los casos de opiniones encontradas.

Hemos de destacar a CÍCERÓN por que su figura adquiere proporciones ciclópeas en el mundo latino y porque es tal vez el único que se adentró, en ocasiones, en el mundo de la filosofía, si bien él mismo reconoció, con humildad intelectual no muy frecuente, que los materiales utilizados en su obra no le pertenecían.

El pensamiento de CÍCERÓN está solicitado por todas las corrientes espirituales que hemos examinado, y si el estoicismo dejó en él una huella más profunda, no en vano fué discípulo de POSIDONIO, resulta tarea difícil adscribirle a una escuela determinada, por lo que cabe definirle más bien como un ecléctico. Su autoridad fué invocada posteriormente, de un modo especial por los Padres de la Iglesia y los filósofos escolásticos.

Ante el carácter pernicioso y disolvente de las doctrinas divulgadas sobre la justicia y el fundamento de las leyes, de matiz escéptico (recuerdese a CARNEADES), CÍCERÓN se plantea el problema de un modo particular en *De Republica*, *De Légibus* y *De Officiis*. Afirma que el Derecho no debe buscarse en las Doce Tablas, ni en el edicto del Pretor «sed penitus ex intima philosophia», y en otro pasaje, de clara ascendencia estoica, afirma que el Derecho está basado en la naturaleza humana, raíz de todo derecho «natura enim juris explicanda est nobis, eaque ab hominis repetenda natura» (23).

Frente a los que afirman que no hay otra ley que la *lex posita*, y que la diversidad en los mandatos de las leyes es el argumento más fuerte contra su justicia, CÍCERÓN, con su hábil dialéctica, afirma que la «ley» no puede confundirse con las leyes positivas,

(23) CÍCERÓN, *De Légibus*, I, 5.

cualquiera que sean, pues si esto fuese así, la decisión de un tirano o el aplauso de una asamblea bastarían para transformar lo justo en injusto, o a la inversa, y sería derecho el latrocinio, el adulterio... «Quod si populorum iussis, si principum decretis, si sententiis iudicum iura constituentur; ius esset latrocinari; ius, adulterare; ius, testamenta falsa supponere, si haec suffragiis aut scitis multitudinis probarentur. Quae si tanta est potestas stultorum sententiis atque iussis, et eorum suffragiis rerum natura vertatur; cur non sanciant, ut quae mala perniciose que sunt habeantur pro bonis ac salutaribus?» (24). Grave estupidez parece considerar justo todo lo mandado, pues no puede hablarse de justicia en las leyes de los tiranos. «Iam vero illud stultissimum, existimare omnia iusta esse, quae scita sint populorum institutis aut legibus. Etiamne, si quae sint leges tyrannorum? Si triginta illi Athenis leges imponere voluissent, aut si omnes Athenienses delectarentur tyrannicis legibus, num ideo hac leges iustae haberentur? Nihil, credo, magis illa quam interrex nostre tulit, ut dictator, quam vellet civium, indicta causa impune posset occidere» (25).

Pero tal argumentación podría parecer el fácil recurso de un retórico, impresionante por la propia fuerza del verbo, pero carente de un fundamento sólido. Por eso CÍCERÓN, sobre las ruinas de la proposición falsa, señala el único criterio para llegar a distinguir lo justo de lo injusto, es decir, la naturaleza. «Atqui nos legem bonam a mala, nulla alia, nisi naturae norma, dividere possumus. Nec solum ius et iniuria a natura, sed omnino omnia honesta ac turpia. Nam et communis intelligentia nobis notas res efficit, easque in animis nostris inchoavit, ut honesta in virtute ponantur, in vitiis turpia. Haec autem in opinione existimare, non in natura posita dementis est» (26).

Son muchas las leyes, pero «est enim unum ius quo devincta est hominum societas, et quod lex constituit una; quae lex est recta ratio imperandi atque prohibendi: quam qui ignorat, is est iniustus, sive illa est scripta uspiam, sive non» (27).

A nadie se le oculta, pues, la existencia de esta ley, porque es

(24) Idem id., I, 16.

(25) CÍCERÓN, *De Légibus*, I, 15.

(26) Idem id., I, 16.

(27) CÍCERÓN, *De Légibus*, I, 15

ley de la razón, como hemos visto en el último pasaje citado, y está impresa en la naturaleza. «Quibus ratio a natura data est, iisdem etiam recta ratio... At omnibus ratio, ius igitur datum et omnibus» (28).

Donde queda maravillosamente sintetizado el pensamiento de CÍCERÓN sobre esta ley es en un fragmento del libro III *De Republica* (29). En él queda subsumida toda la teoría de la ley natural. Se trata de una ley verdadera y no tiene un carácter meramente ideal. Es la recta razón conforme con la naturaleza. Su autor es Dios y sus preceptos, conocidos por todos, inclinan al cumplimiento del deber y apartan del mal. Es eterna e inmutable y su imperio se extiende a todas las naciones y a todos los tiempos. Los infractores sufrirán graves penas, aun cuando escapen a la sanción de los hombres.

Es inútil buscar en la antigüedad, antes de CÍCERÓN, una formulación tan perfecta de la ley natural. Esta es para nosotros la verdadera esencia del Derecho romano, el patrimonio inalienable sobre el que ha de construirse cualquier sistema jurídico. No creemos que estas ideas hayan podido constituir un lastre para la creación jurídica de la cultura occidental. Al contrario, constituyen la savia auténtica de todo derecho, que la concepción cristiana aceptó y perfeccionó. ¿No será más bien el olvido de esta esencia la causa de la infecundidad occidental?

Otro de los rasgos originales de la creación jurídica romana es la triple división del derecho en natural, de gentes y civil. El *ius civile* tuvo siempre un sentido preciso, lo que no sucedió con el *ius gentium* y el *ius naturale*, por lo que fueron confundidos frecuentemente. Por eso se ha planteado la doctrina el problema de si hay una dicotomía o tricotomía. Todo estriba en resolver si

(28) Idem id., I, 12.

(29) «Est quidem vera lex recta ratio, naturae congruens, diffusa in omnes, constans, sempiterna, quae vocem ad officium iubendo vetando a fraude deterreat, quae tamen neque probos frustra iubet aut vetat, nec improbos iubendo aut vetando movet. Huic legi nec obrogari fas est, neque derogari ex hac aliquid licet, neque tota abrogari potest. Nec vero aut per senatum aut per populum solvi hac lege possumus: neque est quarendus explanatur, aut interpretis eius alius, nec erit alia lex Romae, alia Athenis, alia nunc, alia posthac. Sed et omnes gentes et omni tempore una lex et sempiterna et immutabilis continebit, unusque erit communis quasi magister et imperator omnium Deus, ille legis huius inventor, diceptor, lator; cui qui non parebit, ipse se fugiet, ac, naturam hominis aspernatus, hoc ipso luet maximas poenas, etiam si cetera supplicia, quae putantur effugerit» (CÍCERÓN, *De Republica*, III, 22).

la distinción *ius naturale-ius gentium* es meramente terminológica o de contenido.

PEROZZI (30), a quien sigue en nuestra patria ALVAREZ SUÁREZ (31), entiende que la fórmula trimembre se debe a una interpolación en el texto de ULPIANO, correspondiente al periodo bizantino, pues en el clásico eran solamente dos los miembros.

A nuestro entender, *ius gentium* y *ius naturale* eran conceptos distintos, más que por su contenido, que ofrecía algunas diferencias, por su distinta función.

Distinguía GAYO el *ius civile* y el *ius gentium* (32). El primero es el que cada pueblo establece para sí y es propio suyo, exclusivo de la propia ciudad; el segundo lo ha establecido la razón natural entre todos los hombres y es usado por todas las naciones.

El principio de personalidad del Derecho profesado por los romanos impedía la aplicación del suyo—*ius civile*—a quienes no gozaban de la ciudadanía. La necesaria vida de relación exigía soluciones que llegaron por caminos distintos; concertando tratados, lo que se hizo en una fase inicial, o elaborando un Derecho exento de formalidades, sencillo y sin barreras, inspirado en la *naturalis ratio*. El Pretor *peregrinus* fué el encargado de crear este Derecho aplicable a las relaciones entre extranjeros y entre éstos y los ciudadanos romanos (33). Son muchos los iusnaturalistas que, interpretando los textos, han llegado a la conclusión de que los romanos consideraron, en principio, este *ius gentium* como un Derecho rudimentario, entitativamente inferior al civil. Su aplicación tuvo una vigencia limitada, ya que el año 212 CARACALLA extendió la ciudadanía romana a todos los súbditos del imperio. A partir de esa fecha, el Derecho de gentes ampara instituciones que proceden de la práctica universal no romana, fundamentalmente las concernientes a la guerra, «y así vino a tener ese término el sentido de derecho internacional público con que se ha conservado en la tradición medieval y moderna» (34).

Respecto al *ius gentium* nos interesa destacar las siguientes

(30) PEROZZI, *Istituzioni di Diritto romano*, 1906, pág. 74

(31) ALVAREZ SUÁREZ, Ursicino: *Curso elemental de Derecho romano*, fascículo I, 1948, pág. 84.

(32) GAYO, *Inst.*, I, 2, 1.

(33) Vide ALVAREZ SUÁREZ, ob. cit., pág. 80

(34) D'ORS, Alvaro: *Elementos de Derecho Privado Romano*, 1960, pág. 20

conclusiones. Se trata de un derecho al que no se llega por un itinerario especulativo, sino experimental. Tiene un doble fundamento, la *naturalis ratio* y el uso común de las gentes. Por último, se trata de derecho positivo, y CICERÓN le catalogaba dentro del civil (35).

El Derecho Natural presenta en Roma una mayor complejidad frente al de gentes. Prueba de ello son las varias definiciones de los juristas autorizados que han llegado hasta nosotros. Las examinaremos seguidamente:

JUSTINIANO (36): «Sed naturalia quidem iura, quae apud omnes gentes peraeque servantur, divina quaedam providentia constituta semper firma atque inmutabilia permanent».

PAULO (37): «Ius pluribus modis dicitur: uno modo quum id quod semper aequum ac bono est ius dicitur, ut est ius naturale».

CICERÓN (38): «Natura ius est, quod non opinio genuit sed quaedam innata vis inseruit».

ULPIANO (39): «Ius naturale est quod natura omnia animalia docuit; nam ius istud non humani generis proprium sed omnium animalium quae in terra, quae in mari nascuntur, avium quoque, commune est. Hinc descendit maris atque feminae coniunctio, quam nos matrimonium apellamus, hinc liberorum procreatio, hinc educatio; videmus etenim cetera quoque animalia, feras etiam, istius iuris peritia censerit».

Los tres primeros autores citados convienen en afirmar la existencia de un derecho de origen divino, inmutable e inserto en la naturaleza.

La definición de ULPIANO ha promovido encontradas opiniones. Literalmente interpretada es insostenible, pues lleva a la conclusión de que también los animales son sujetos de derecho. Podrían buscarse antecedentes en PITÁGORAS y PLATÓN, pero el texto que comentamos puede admitir otra interpretación más adecuada y en consonancia con el desarrollo que las ideas iusnaturalista adquirieron en Roma.

(35) «Quod autem (ius) gentium, idem civile esse debet» (CICERÓN, *De Officiis*, III, 17).

(36) JUSTINIANO, *Inst.*, I, 2, 11.

(37) PAULO, *Dig.*, I, 2, 11.

(38) CICERÓN, *De Inventione*, 2, 53.

(39) ULPIANO, *Dig.*, I, 1, 3.

En SANTO TOMÁS (40) encontramos un criterio de interpretación adecuado. El Derecho Natural es uno, exclusivo de los hombres, pero el contenido de este Derecho, el substrato de sus preceptos, tiene una doble vertiente. Materialmente, el hombre, lo mismo que los animales, está sujeto a una serie de impulsos e inclinaciones, cuales son el instinto de conservación, de reproducción..., que por sí solos no engendran el Derecho Natural. Este surge en el momento en que esas inclinaciones son dirigidas por la razón. Dice el Aquinate (41) que en el hombre existe una primera inclinación hacia un bien que es el de su naturaleza, esa inclinación es común a todos los seres, puesto que todos apetecen su conservación, según las exigencias de su propia naturaleza. Con arreglo a esta inclinación es preciso integrar la ley natural con todos los preceptos que se refieren a la conservación de la vida del hombre o que vienen a impedir los males contrarios a esa vida.

Existe una segunda inclinación, correspondiente también a la naturaleza humana, pero desde el punto de vista en que conviene con los demás animales hacia un bien más particular, más concreto. Con arreglo a esta inclinación pertenecerán a la ley natural todas las prescripciones que versan sobre lo que la naturaleza enseñó a todos los animales, la procreación y perpetuación de la especie, la crianza y formación de los hijos y otras análogas.

Se encuentra, por último, en el hombre una tercera inclinación, específica y peculiar de su naturaleza racional hacia un bien más concreto, el conocimiento de las verdades divinas, la convivencia social. A este orden pertenecen los preceptos de la ley natural dirigidos a evitar la ignorancia y a no ofender a los demás.

La definición de ULPIANO podría corresponder a los dos primeros tipos de inclinaciones señalados por SANTO TOMÁS. No tratamos de justificarla, pues a la vista está que, cuando menos, es incompleta al omitir aquellas inclinaciones específicas de la naturaleza racional. Incluso en la mente de su autor pudo tener una significación distinta de la que pretendemos encontrar. El tenor literal de las palabras de ULPIANO suministra una base ade-

(40) SANTO TOMÁS, *Summa Theol.*, II-II, q. 57, a. 3.

(41) SANTO TOMÁS, *Summa Theol.*, I-II, q. 94, a. 2.

cuada para entenderlo así. Pero, en cualquier caso, ha servido para establecer posteriormente una serie de distinciones acertadas sobre el contenido de esta ley.

El Derecho Natural tuvo en Roma una misión elevada, la de constituir al mismo tiempo que una fuente, una barrera infranqueable para los preceptos positivos, los cuales perderán su juridicidad, aunque conserven su apariencia en el caso de traspasarla. El Derecho Natural fué ya en Roma la medida y la justificación del positivo (42).

El concepto del Derecho Natural no es original de Roma. Se nutre de ingredientes filosóficos y surge al abrigo de las ideas helénicas, especialmente las aristotélicas sobre la justicia y las estoicas sobre la igualdad y la naturaleza racional.

Parece, pues, que entre *ius gentium* y *ius naturale* no hay diferencias, que se trata de un mismo concepto al que se ha llegado por caminos diferentes. Entre uno y otro, diríase que *tantum nominis sonus differt*.

Pero esto no es así. Una institución de tan profundo arraigo como la esclavitud, por la cual, contra naturaleza, un hombre es sometido al dominio de otro (43) es de derecho de gentes, pero no ocurre lo propio con el Derecho Natural, ya que por lo que respecta a éste todos los hombres son iguales (44), todos han nacido libres (45). El punto de unión entre ambos derechos es la *naturalis ratio*, pero el de gentes está empañado por las impurezas del uso cotidiano, no puede quedar sustraído a las concepciones dominantes, pues no se olvide que es también aquel «quo... omnes gentes utuntur».

Podría preguntarse, finalmente, a la vista del contenido casi análogo entre *ius naturale* y *ius gentium*, si aquél tendría un mero carácter ideal, puesto que el segundo resolvía realmente todas las cuestiones. Pero tampoco puede esto sostenerse seriamente, pues además de la misión informadora que compete al Derecho Natural en todo ordenamiento jurídico positivo, Roma conoció ya

(42) «Civilis ratio naturalia iura corrumpere non potest» (*Dig.*, 3, 1). «Naturalia iura civilis ratio perimere non potest» (*Dig.*, 4, 5).

(43) *Dig.*, L, 5, 4.

(44) *Dig.*, I, 17, 32.

(45) *Inst.*, I, 2, 2.

su aplicación directa, especialmente respecto a los modos de adquirir la propiedad (46).

* * *

A la vista de las consideraciones anteriores no puede sostenerse con seriedad que el Derecho romano haya constituido un lastre para el desarrollo de la cultura occidental.

En la época presente es cierto que resultaría, cuando menos anacrónico, aceptar el sentido individualista que alentó en muchas de sus instituciones. La experiencia del último siglo es suficientemente elocuente para incidir de nuevo en errores superados.

Hay algo, sin embargo, que impide a los juristas romper con ese pasado en la coyuntura luminosa que SPENGLER les vaticina. La instauración del derecho positivo, en una perspectiva filosófica y la proclamación de una serie de valores objetivos, por encima del arbitrio humano, representa en el Ordenamiento de Roma un hallazgo y un legado que debe guardarse celosamente. Renegar de ese cúmulo de ideas fundamentales significaría el suicidio del Derecho. Si el fabuloso cambio operado en la estructura social demanda soluciones en consonancia con los tiempos, deberá fluir en ellas esa savia inyectada por los juristas romanos, que llevaron por vez primera al campo del Derecho—extraído de la Filosofía—un sistema de verdades inmutables, que el tiempo no puede marchitar.

CARLOS J. ALVAREZ ROMERO,

Doctor en Derecho.
Registrador de la Propiedad.

(46) *Inst.*, 40, 1, 2; *Dig.*, 3, 8, 1.

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

RETRACTO LEGAL Y CANCELACIÓN AUTOMÁTICA.—AUNQUE NO CONSTE EN EL REGISTRO LA CAUSA DE RESOLUCIÓN DEL DERECHO, AQUÉL ACTÚA SIEMPRE CON LA MÁXIMA EFICACIA FRENTE A LOS TERCEROS, QUEDANDO INERMES LOS ENÉRGICOS RESORTES DE DEFENSA QUE TODA INSCRIPCIÓN LLEVA CONSIGO. EN CONSECUENCIA, AL EXTINGUIRSE POR CAUSA DEL EJERCICIO DEL RETRACTO UN DERECHO DE ARRIENDO DE FECHA POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN DE COMPRA DEL INMUEBLE DE DONDE EL REPETIDO RETRACTO DIMANA, PROCEDE LA CANCELACIÓN AUTOMÁTICA DE SU INSCRIPCIÓN —LA DEL ARRENDAMIENTO—, CONFORME AL ARTÍCULO 82-2.º DE LA LEY HIPOTECARIA.

Resolución de 4 de octubre de 1962 («B. O. del E.» de 30 de octubre)

Por escritura pública de 4 de marzo de 1950, autorizada en Córdoba por el Notario don Vicente Flores de Quiñones, adquirió don F. del V. Y. la siguiente finca:

«Porción de terreno de monte, que se denomina «Coto de Valquemado»..., de cabida 1.598 hectáreas 52 áreas, efectuándose dicha adquisición por el precio de un millón de pesetas; dicha escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad de Andújar por inscripción segunda. En otra escritura, otorgada en Madrid el 10 de marzo

de 1950, ante el Notario señor Lázaro Junquera, el señor del V. Y. arrendó dicha finca a don Jesús y don Antonio de la Ródena, por un plazo de cincuenta años y una renta anual de 10.000 pesetas, escritura que fue inscrita en inscripción tercera. Y mediante otra escritura, de 28 de junio de igual año, autorizada por el Notario últimamente citado, el señor del V. Y. vendió la expresada finca a don P. A. S. D., por el precio de siete millones de pesetas, inscribiéndose esta venta en inscripción cuarta. En virtud de cédula de notificación, cursada el 26 de julio de 1951, por el Notario de Madrid señor Amorós, se comunicó al Patrimonio Forestal del Estado la última venta y la precedente verificadas sin notificación, por lo que el Ministerio de Agricultura, a propuesta de la Dirección General de Montes, y previa la tramitación del oportuno expediente, por Orden de 13 de mayo de 1952, en relación con otra de 4 de diciembre de 1951, mandó ejercitar el derecho de retracto establecido por el artículo 66 del Reglamento del Patrimonio Forestal, por un millón de pesetas, lo que se notificó a todos los interesados, citándose incluso a los arrendatarios. Interpuesto por don F. del V. Y. recurso contencioso-administrativo contra la Orden ministerial, fue desestimado por sentencia de 16 de diciembre de 1955, que mantuvo la Resolución recurrida, y dio lugar al retracto legal en las condiciones del contrato de 4 de marzo de 1950. Al ser notificada al apoderado del último adquirente, señor S. D., la resolución de la Dirección General de Montes de adquirir, ejercitando el retracto de la finca, reconociéndole el derecho a elegir para la venta, el otorgamiento de escritura pública de compraventa y el sistema de expropiación forzosa, se decidió por la escritura pública notarial, que fue otorgada en 28 de marzo de 1957, ante el Notario de Madrid, don Valentin Fausto Navarro Azpeitia.

Por la Abogacia del Estado de Jaén se presentó en el Registro de la Propiedad de Andújar, el 22 de marzo del año actual, una solicitud, interesando la cancelación automática de la inscripción tercera de la finca referida, por cuyo asiento se inscribió a favor de don J. y don A. de la R. R. el arrendamiento de dicha finca, llamada «Coto de Valquemado», invocando los artículos 1.511 y 1.518 del Código civil, y los 37, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria, así como los 174 y 175 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 29 de octubre de 1946 y 8 de mayo de 1959.

El anterior escrito fue devuelto por el Registrador de la Propiedad, acompañado de oficio de la misma fecha de presentación, del tenor literal siguiente: «Tengo el honor de remitir el atento escrito que se ha servido dirigirme pidiendo la cancelación automática de la inscripción tercera de arrendamiento de la finca número 8.887, al folio III del libro 216 de Andújar, una vez extendida a continuación del citado escrito la nota prevenida en el artículo 434 del Reglamento Hipotecario. A mi juicio no procede la cancelación automática de dicha inscripción de arrendamiento. La Resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 1959 declara que la pérdida del dominio de la finca sobre la que ha recaído el retracto legal en este caso concreto priva de eficacia a todos los actos del comprador, y, en su consecuencia, «procede la cancelación automática de los asientos que se hubieran podido practicar». Así, pues, la cancelación automática es aplicable en cuanto a los asientos que contengan derechos otorgados por el comprador, ya que aquéllos quedan privados de efectos a partir del retracto. Pero el arrendamiento de que se trata aparece otorgado no por el comprador, cuyo derecho ha quedado resuelto por el ejercicio del retracto legal—el Patrimonio Forestal se subrogó en el último comprador, según Decreto de 16 de junio de 1950—, sino por su causahabiente. En efecto, la compraventa resuelta por el retracto legal se formalizó en escritura otorgada en Madrid el 28 de junio de 1950, ante el Notario don Lázaro Junquera. Y el arrendamiento fue otorgado por el vendedor de la finca, don F. del V. Y., en escritura otorgada en Madrid a 10 de marzo de 1950, ante el referido Notario, o sea, con anterioridad a la compraventa objeto de resolución. La inscripción de la retroventa es la que surte efectos cancelatorios en cuanto a los asientos comprendidos entre el de la compra a que se resuelve y el de dicha retroventa. La Resolución de 29 de octubre de 1946 declara que el retracto legal puede ser objeto de una anotación preventiva, que producirá el efecto de que el retrayente adquiera la finca retraída libre de gravámenes, registrados después de formalizarse aquélla. No parece necesaria tal anotación dados los términos del número tercero del artículo 37 de la Ley Hipotecaria. La citada Resolución da una situación análoga a la del artículo 131 de la misma Ley—Reglas cuarta y diecisiete—y artículo 32 del Reglamento de aquélla. El que a mi juicio no proceda la cancela-

ción automática de dicha inscripción no quiere decir que el mismo asiento no pueda ser cancelado en la forma prevenida en el párrafo 1.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria o con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa».

Interpuesto recurso por el Abogado del Estado, la Dirección ratifica el Auto del Presidente de la Audiencia, revocatorio de la nota del Registrador, en méritos de la doctrina siguiente:

Que en el presente expediente conviene fijar de modo indubitable los hechos que sirven de base al recurso, dadas las distintas posiciones de que parten tanto el recurrente como el funcionario calificador, por entender el primero que el retracto ejercitado por el Patrimonio Forestal del Estado se refiere a la adquisición hecha por el señor del V., mientras que el segundo mantiene que se trata de la posterior venta realizada por dicho señor don P. S.

Que los documentos aportados, de la lectura del propio expediente instruido, de la certificación expedida por el Secretario del Patrimonio Forestal del Estado, y muy especialmente del testimonio de la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1955, dictada en el recurso contencioso administrativo interpuesto por don F. del V., comprador de la finca, aparece claramente que el derecho del retracto se ejercitó en la primera de las dos compraventas, realizada por el precio de un millón de pesetas.

Que planteada así la cuestión, no cabe duda que con arreglo a lo preceptuado en el artículo 1.521 del Código civil, el retrayente debe subrogarse con las condiciones estipuladas en el contrato, en el lugar del comprador, y que serán ineficaces los actos celebrados por éste con posterioridad, en relación a la finca retraída, entre los cuales forzosamente ha de figurar el arrendamiento pactado, inscrito en el Registro de la Propiedad, sin que el titular se encuentre protegido por el principio de *fides publica*, dados los términos del artículo 37 de la Ley Hipotecaria.

Que es reiterada la doctrina establecida por este Centro directivo de que el retracto legal actúa siempre con la máxima eficacia frente a los terceros, aunque no conste en el Registro la causa de resolución del derecho, y, en consecuencia, quedan inermes los enérgicos resortes de defensa que la inscripción lleva consigo, y al

extinguirse por declaración de la ley el derecho de los arrendatarios procede su cancelación automática, con arreglo al párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

* * *

Centrada la cuestión por nuestro Organismo rector en el primero de los Considerandos con la afirmación al final del segundo: «de que el retracto se ejercitó en la primera de las dos compraventas», prácticamente puede decirse la deja zanjada.

Pero acaso por la forma no del todo precisa y contundente con que últimamente se ha producido la misma Dirección en torno a los efectos del retracto legal, ha originado cierta desorientación particularmente en los Registradores, de lo que es prueba el presente recurso concretado en el automatismo cancelatorio de asientos posteriores en su conexión con la necesidad o no de la anotación de la demanda del ejercicio de la acción retracto, cuyo punto, que dejó en penumbra la Resolución de 29 de octubre de 1946, al expresar «que el retracto legal puede clasificarse sin duda entre los Derechos reales, por la cual quien lo ejercite *podrá obtener* las garantías provisorias que la anotación concede»... (Considerando 4.º), ha sido—aunque reconociendo no ser precisa la anotación—puesto al descubierto por la meritoria nota del calificador y luego en su informe, en el que precisa «que no cabe la cancelación automática habida cuenta las consecuencias del retracto legal, cuyas normas reguladoras deben ser interpretadas restrictivamente, por lo que—la citada Resolución de 1946—declara que puede ser objeto de anotación preventiva».

Nosotros también creímos ser precisa la toma de dicha anotación, según la repetida Resolución; como lo atestigua que al glosar la de 8 de mayo de 1959, escribimos: «que la Dirección, *yendo más allá de lo* declarado en 1946, consideraba innecesaria la toma de la anotación de la demanda del ejercicio del retracto (pág. 685, año 1959, de esta Revista).

Aparte nuestra propia convicción nos inducía a ello las siguientes palabras del ilustre Roca SASTRE, que escribiera con motivo de la tan citada Resolución de 1946: «No negamos que la anotación de demanda de retracto legal pueda reportar alguna utilidad, pero

ésta no es otra que la de que el *retrayente no tendrá que dirigir el procedimiento*, en efectividad del retracto, contra los subadquirentes (del dominio o Derechos reales), *inscritos con posterioridad* a dicha anotación y, por tanto, podrá aprovecharse de los beneficios de la cancelación automática de las inscripciones posteriormente extendidas a favor de tales subadquirentes, según declara la Resolución de 30 de mayo de 1934» (*Derecho Hipotecario*; tomo III, páginas 10 y 11, edición V).

No puede ser más explícito el texto transcrito de Roca, que tiene su base no sólo en la tan comentada Resolución de 1946, sino en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, según sentencia de 6 de mayo de 1931—alegada por el Registrador—, declaratoria de que las enajenaciones, y por la misma razón las cargas otorgadas por el comprador, quedan sujetas a la acción resolutoria del retracto, pero si ha de perjudicar a los posteriores adquirentes, *es preciso que éstos hayan sido demandados y citados para ser oídos*, así como la de 11 de noviembre de 1947, que cuando habla de una subrogación del retrayente en lugar del adquirente, es sin perjuicio de que la acción se dirija no sólo contra este último, sino de «que se amplíe a los adquirentes posteriores, a fin de que consientan aquella subrogación». «¿Se ha cumplido todo esto en el caso que nos ocupa? Dados los antecedentes o Resultandos del recurso copiados diríamos que sí—por tratarse de un expediente administrativo—los posteriores adquirentes de derechos a la venta primera causante del retracto, no aparecen *demandados*, si resulta que en la tramitación de dicho expediente «se notificó a todos los interesados, citándose incluso a los arrendatarios».

Por esta falta de precisión terminológica acaso el Registrador, en su «oficio-nota», denegatorio de la petición de cancelación automática del arriendo, no aludió a este fundamental punto que luego desarrolló en su informe o dictamen, lo cual no supone contradicción en su postura ni siquiera vacilación, sino acomodamiento a la forma fluida—por así decirlo—en que los hechos se han presentado y que se refleja igualmente cuando en dicho escrito de denegación reconoce la innecesidad de la toma de anotación, dados los términos del artículo 37-3.º de la Ley Hipotecaria, mientras que inmediatamente antes invoca el Considerando 6.º de la citada Resolución de 29 de octubre de 1946, del que puede desprenderse la necesidad

de la toma de anotación de la demanda de retracto para que el retrayente adquiriera la finca libre de cargas y gravámenes inscritos con posterioridad a la misma. Y es que todo ello es consecuencia de la forma poco precisa—como al principio dijimos—conque la misma Dirección se ha producido en esta materia, en particular en la repetida Resolución de 1946.

Lo que también hubiera sido interesante es que el Registrador plantease el problema de la fuerza dimanante del arrendamiento frente a todo derecho, que tanto ha repercutido en la hipoteca. Claro que no aparece que los mismos arrendatarios saliesen en defensa de sus derechos, que también podrían calificarse de ordenanzas de necesidad o limitación legal de la propiedad por lo que pudiera cuestionarse sobre cuál de ellas sería prevalente: si el retracto legal o el arrendamiento.

Pero aparte de esta ligera digresión puramente dogmática y fuera de lugar, pues nada tiene que ver con lo debatido, volviendo o ciñendonos al problema o problemas de recurso, queremos resaltar la discreta observación del Registrador Luis Infanzón—Suplemento número 825 de esta Revista—sobre «que si bien la ley publica la existencia de un derecho de retracto y de un plazo para su ejercicio, transcurrido éste queda la incertidumbre de si el titular del derecho lo habrá o no ejercitado». De ahí la conveniencia, cuando no la necesidad, podría deducirse, de que el retrayente lo haga público mediante la anotación de demanda. Sólo así debería perjudicar a terceros.

Pero como ha de sobreentenderse que los subadquirentes cuyos derechos se resuelven son cuantos adquirieron dentro del plazo que la ley concede al retrayente para el ejercicio de la acción (plazo que varía según qué retracto legal se ejercite), es por lo que ha dicho el Tribunal Supremo en 16 de diciembre de 1955, con referencia al caso que nos ocupa, «que el derecho de retracto del Patrimonio Forestal subsiste, a partir de la Ley de 10 de marzo de 1941, durante diez años, si no se notifica en el tiempo y forma previsto en aquélla, cualquiera que sea el número de enajenaciones» (1). Son las nuevas hipotecas (o cargas) tácitas, ocultas, de la propiedad; podemos concluir.

(1) En igual sentido la Sentencia de 27 de septiembre de 1962 (R. D. P., página 970 igual año).

RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO A EFECTOS EXCLUSIVAMENTE DOCTRINALES.—EL NOTARIO LEGITIMADO PARA ELLO ES EL AUTORIZANTE DE LA ESCRITURA, PUES DADA LA NATURALEZA Y EFECTOS DE LA SUSTITUCIÓN NOTARIAL Y LA FINALIDAD DEL EXPRESADO RÉCURSO, LA CIRCUNSTANCIA DE QUE EL DOCUMENTO SE HALLA INCORPORADO AL PROTOCOLO DEL NOTARIO SUSTITUÍDO NO JUSTIFICA ATRIBUIR A ESTE FUNCIONARIO PERSONALIDAD PARA RECURRIR GUBERNATIVAMENTE.

Resolución de 22 de octubre de 1962 («B. O. del E.» de 14 de noviembre).

En 11 de agosto de 1961 doña V. de N. Q. otorgó ante el Notario de Madrid don Manuel Martínez Ortiz, como sustituto por imposibilidad accidental de su compañero don Benedicto Blázquez Jiménez, escritura de constitución de propiedad horizontal, en la que, al describir los diferentes pisos, se determina el porcentaje para participar en beneficios y cargas y en los elementos comunes, cuyo total suma ciento, y que en el apartado 5.º se afirma que la comunidad de propietarios se regirá por lo establecido en la Ley sobre Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

Presentada primera copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por observar el defecto subsanable de que, aunque el otorgante de la escritura de parcelación horizontal se haya acogido en este caso al segundo supuesto de la regla quinta del artículo 9.º de la Ley de Propiedad Horizontal, ello no le exceptiona del deber de la atribución de cuota de participación prevista en el artículo 3.º, dada la influencia que tiene a efectos de mayoría».

El 21 de noviembre de 1961, la misma doña V. N. volvió a otorgar ante don Benedicto Blázquez otra escritura aclaratoria, en la que dispuso que la participación que se asigna a cada uno de los pisos y locales se ha atribuido con relación al total valor del inmueble. Y presentada en el Registro primera copia de esta segunda escritura, se estimó subsanado el defecto y se inscribió el documento.

Interpuesto recurso por don Benedicto Blázquez, a efectos exclusivamente doctrinales, contra la primera calificación y alegada por el Registrador en su informe falta de personalidad para ello, toda vez que el Notario que le substituyó puede estar conforme con la calificación recurrida, la Dirección, con revocación del Auto del Presidente de la Audiencia, que estimó la personalidad del Notario señor Blázquez, e incluso revocó la nota calificatoria recurrida; la Dirección, repetimos, con vista de los artículos 112, 115 y 119 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria y con revocación del citado Auto, declara que la personalidad para interponer este recurso corresponde al Notario substituido, mediante la doctrina siguiente:

Que el artículo 112 del Reglamento Hipotecario reconoce personalidad al Notario autorizante para recurrir gubernativamente contra la calificación del título hecha por el Registrador, pero cuando hubiera autorizado la escritura un sustituto por imposibilidad accidental del Notario, como sucede en este expediente, corresponderá al sustituto, dada la naturaleza y efectos de la sustitución notarial y la finalidad del recurso gubernativo, la facultad de interponer éste, porque la circunstancia de que el documento se haya incorporado al protocolo del sustituido no justifica atribuir a este funcionario personalidad para recurrir gubernativamente.

* * *

Unas ligeras observaciones sobre la copiada Resolución. La primera referente a que no encontramos muy acorde la interpretación que nuestro Ilustre Centro hace del párrafo 3.º del artículo 112 del Reglamento Hipotecario. Por el contrario, si leemos atentamente los dos apartados de dicho párrafo, veremos que el *Notario autorizante* está facultado para recurrir, en *todo caso*, por el primero de ellos, pero en el segundo, dictado exclusivamente para legitimar a los fedatarios para recurrir a efectos doctrinales, en manera alguna se concreta a que lo sea el que fuera autorizante. «Podrá recurrirse contra la calificación del Registrador...», comienza el repetido apartado 2.º del párrafo 3.º del artículo 112 del Reglamento Hipotecario. Y a nuestro juicio, una interpretación amplia, gene-

rosa, del mismo puede admitir que al Notario que preparó, *confeccionó*—por así decirlo—el documento, casi con más lógica y razón debe permitírsele que entable éste recurso, que supone su justificación incluso ante los otorgantes de que procedió con estudio meditado del problema que a él elevaron, que al Notario *circunstancial*—también por así decirlo—que autorizó por *imposibilidad accidental* de aquel otro el documento.

No estimamos válido, en consecuencia, el argumento del Registrador en su escrito de alzada del Auto presidencial de que la nota que estampó de suspensión no afecta al prestigio profesional del Notario que «preparó» el título, «como no afectaría al de un médico la desgraciada intervención realizada por otro cuando le sustituía en su clínica». Son cosas distintas. Si el Notario autorizante—por lo que fuera—hubiera cometido estelionato, falsedad, etc., sin duda alguna que de ello no sería responsable el sustituido. Pero como lo que se ventila es una apreciación dogmática, de enfoque y redacción del título creemos que si que afecta al prestigio del que lo estudió y redactó. De no ser así no tendría sentido la expresión de «aun cuando se hubiese inscrito el documento calificado», que contempla no el punto de *responsabilidad*, sino el de *prestigio* profesional. Y éste, sin duda, para los interesados, otorgantes o clientes del Notario a cuyo despacho acudieron, está en entredicho por más que fuera otro el Notario que a *última hora* firmara el documento.

Por lo mismo—y así viene hilvanada a la precedente otra observación—, y con absoluta lógica a nuestro entender, ha poco y con motivo del recurso que motivó la Resolución de 27 de diciembre de 1960 (véanse páginas 998 y siguientes, año 1961, ésta Revista), la Dirección, en trance de pedir informe, no lo hizo al *Notario autorizante sustituto* del título cuya inscripción fue suspendida, sino que el que informó fue el *Notario sustituido* que era—como en el caso actual—el que había procedido con cuantos elementos los interesados le aportaron al estudio y redacción del documento. Y conste que allí si que se dibujaba una especial *responsabilidad* del Notario autorizante, pero sobre ésta primó la del *prestigio profesional*.

INSUFICIENCIA DE PODER.—ESTE DEBE SER RESTRICTIVAMENTE INTERPRETADO PARA EVITAR QUE AVERIGUACIONES MÁS O MENOS AVENTURADAS PUEDAN DAR LUGAR A EXTRALIMITACIONES DEL APODERADO SUSCEPTIBLES DE OCASIONAR GRAVES PERJUICIOS A LOS INTERESADOS.

Resolución de 6 de noviembre de 1962 («B. O. del E. de 28 de igual mes y año»).

En 8 de marzo de 1954 falleció en Bilbao don P. y el 31 del mismo mes su nieto don F. otorgó un poder ante el Notario don José Osorio Samaniego a favor de su madre doña G. para que le representara en las operaciones particionales; la circunstancia de haber Contador-partidor testamentario hizo innecesaria la intervención de los herederos. En las operaciones divisorias se formó una hijuela conjunta a los hijos del causante, don G. y doña A., y a su nieto don F. por la que se adjudicaban 149,89 pesetas a cada uno en metálico y la casa número 30 de la Campa de Recalde y cinco viviendas en la casa número 15 del barrio de Recaldeberri, término de Bilbao, sin muebles de ningún género por terceras partes indivisas. Los tres adjudicatarios acordaron vender la casa y las viviendas, por lo cual don F. confirió a su madre otro poder, autorizado en Maracaibo (Venezuela) el 23 de mayo de 1960.

Presentada la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Occidente, de Bilbao, fue objeto de la nota siguiente: «Denegada la inscripción del documento que precede por el defecto de que el poder conferido por don F. a su madre doña G., en la ciudad de Maracaibo, distrito de Maracaibo, del Estado de Zulia de la República de Venezuela, ante el Notario público don Guillermo Meléndez con fecha 6 de junio de 1960 (documento inserto bajo el número II), es «para que pueda enajenar, hipotecar, gravar o imponer cualquier gravamen sobre los bienes muebles»..., resultando, por tanto, insuficiente dicho poder para vender bienes inmuebles. No practicándose anotación de suspensión por no ser procedente.—Bilbao, 27 de noviembre de 1961.

Interpuesto recurso por el Notario autorizante, señor Osorio, la Dirección, con revocación del Auto del Presidente de la Audiencia,

confirma la nota del Registrador, en méritos de la doctrina siguiente:

Que este expediente plantea la cuestión de si el poder conferido por don F. a su madre faculta a ésta para poder vender los inmuebles sitos en Bilbao propiedad del poderdante, y, en consecuencia, si es o no inscribible la escritura de compraventa calificada.

Que la dificultad pudiera haberse originado por una errata material o por la omisión de una sílaba en la escritura de poder, pues de su contexto aparece que el poderdante faculta para vender «bienes muebles sitos en Bilbao y que adquirió a la muerte de su abuelo», y dado que no existen tales bienes en la adjudicación que se hizo al interesado en la escritura de partición de herencia, que el poder sería superfluo con esa exclusiva finalidad y que en él se contiene asimismo autorización a la madre para vender, hipotecar y gravar, cabría concluir que la voluntad del mandante se manifestó en el sentido pretendido por el recurrente de estimar comprendida en el apoderamiento toda clase de bienes.

Sin embargo, que conforme a lo dispuesto en el artículo 1.713 del Código civil para enajenar, hipotecar o realizar cualquier acto de riguroso dominio se necesita poder expreso; que todo poder debe ser restrictivamente interpretado para evitar que averiguaciones más o menos aventuradas puedan dar lugar a extralimitaciones del apoderado susceptibles de ocasionar graves perjuicios a los interesados, y como quiera que el poder se halla referido exclusivamente a la venta de bienes muebles no faculta para la enajenación de las fincas vendidas en la escritura en tanto no se subsane el posible error padecido o se modifiquen los términos de su redacción.

* * *

Precisa admirablemente nuestro Ilustrado Centro, en el segundo de los Considerandos copiados, las razones que pudieran inducir a estimar comprendida en el apoderamiento la facultad para proceder a la venta de inmuebles llevada a cabo por el apoderado.

Razones éstas—en parte aducidas, con otras justificativas de su actuación, por el Notario recurrente—que rechaza en el último y

tercer Considerando, fiel a su inflexible línea en este punto seguida (que alabamos), que tiene su antecedente próximo en la Resolución invocada en sus Vistos de 5 de diciembre de 1961 (*B. O. del E.* del 27 de igual mes y año), que por no habérsenos enviado por la redacción de esta REVISTA, por disculpable extravío, no aparece en sus páginas y de la que brevemente vamos a dar cuenta.

Se trataba de un poder conferido por una madre y tres hermanos a otro hijo y hermano para solicitar y obtener créditos y tomar dinero a préstamo del Servicio Nacional del Crédito Agrícola y de otros Organismos análogos de carácter oficial, sindical, previsión o «particular», incluso el Banco de España, sus sucursales o de otras Entidades de ahorro o de crédito, con garantía personal, hipotecaria o cualquiera otra...; añadiéndose que todo ello (a más de la duración del préstamo, intereses, etc.) «es enunciativo y no limitativo, por lo cual (el poder) deberá ser siempre ampliamente interpretado». Se trataba de un poder, repetimos, con las facultades expresadas, por el cual el apoderado recibió en concepto de préstamo de unos particulares (dos señoras) la cantidad de 350.000 pesetas, otorgando en garantía de su devolución escritura de mutuo con hipoteca, que fue denegada por el Registrador (de Valdepeñas) por estar limitadas las facultades de aquél a concertar préstamos únicamente con Organismos complejos, como Sociedades y demás personas jurídicas y no con personas físicas. Calificación confirmada por el Presidente de la Audiencia y la Dirección, no ya por lo que se dice en la presente Resolución y que figura como encabezamiento, sino porque si bien con arreglo al artículo 1.284 del Código civil podría ser natural y lógico estimar incluida a la persona física como sujeto normal de los derechos y relaciones jurídicas, puesto que el mandante confirió su representación para «tomar a préstamo con garantía hipotecaria», es lo cierto que el artículo 1.281 de igual Código, en relación con el 1.713, no permite comprender la persona física entre aquellos Organismos que literalmente se enumeran en el apoderamiento.

También se reitera la doctrina de que por la circunstancia de no haberse opuesto defecto alguno en la calificación de otra escritura de préstamo en base del mismo poder, no ha de concluirse que el mismo funcionario haya de quedar vinculado a la calificación realizada, ya que se ha proclamado con reiteración que el

calificador no tiene que subordinarse a criterios seguidos anteriormente por él mismo o por sus predecesores en el cargo.

Finalmente, conviene consignar que habiéndose ratificado por los mandantes el préstamo contraído en su nombre por el mandatario, la cuestión se decidió a efectos doctrinales en virtud de la interposición del recurso por el Notario autorizante de la escritura de hipoteca, señor Calvo Soriano.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL

II.—PROPIEDAD.

SENTENCIA DE 6 DE MARZO DE 1962—*Cumplimiento del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en acciones contradictorias de dominio inscrito.*

Reitera esta sentencia, una vez más, la necesidad de cumplir lo establecido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria: No podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o Derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente.

III.—OBLIGACIONES Y CONTRATOS

SENTENCIA DE 20 DE ENERO DE 1962—*División por pisos de finca donada pro indiviso por los padres a sus hijos. No ha lugar a retracto por el inquilino.*

Los padres hicieron donación de la casa a sus cuatro hijos, en pro indiviso. Los hijos disolvieron la comunidad. Un inquilino instó el retracto del piso que ocupaba, amparándose en el artículo 47 de la L. A. U.

Sabido es que el número 3 del artículo 47 de la L. A. U. dice: De igual facultad—derecho de tanteo que luego puede ser convertido en retracto—gozará el inquilino en caso de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común, exceptuando el supuesto de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado...

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda y declaró haber lugar al retracto. La Audiencia la confirmó. El Tribunal Supremo declaró haber lugar

al recurso interpuesto contra la sentencia de la Audiencia y estimó no haber lugar al retracto, basándose en el siguiente interesante Considerando:

Que el retracto legal se construye sobre la previa celebración de un contrato oneroso, y así el artículo 1.521 del Código Civil lo deriva de la compra o donación en pago, y concretamente el del arrendatario descansa, conforme al artículo 48 de la actual Ley, en la venta del piso o vivienda objeto del arrendamiento, extendiendo esta facultad en caso de adjudicación por consecuencia de división de cosa común, exceptuando el supuesto de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado. Es decir, que esta ampliación del derecho a retraer en los casos de división, creada específicamente por la Ley de Arrendamientos Urbanos tiene un sentido excepcional en cuanto se aparta de las normas seculares formativas de esta institución de privilegio que siempre lo han condicionado y hecho depender de otro contrato de naturaleza onerosa en el que se subroga el retrayente en el lugar del que adquiere. Por lo que su recta interpretación y aplicación exige entrar en el espíritu de la Ley, conforme al fin para que fué dictada, sin que se pueda prescindir en esta función interpretativa de la intención del legislador puesta de manifiesto en el preámbulo del Decreto-Ley de 8 de febrero de 1952, antecedente del precepto que se aplica, donde expresamente hace constar que se extiende el retracto al supuesto de división para evitar que se emplee como medio de enervar los derechos de tanteo o retracto. Y nada más lejos en el caso de autos que el propósito de los comuneros al dividir la casa fuera burlar o desviar el derecho del inquilino, sino que, por el contrario, se pone de manifiesto que lo querido fué ejecutar o dar cumplimiento a la donación hecha por los padres de forma conjunta a favor de todos los hijos legítimos de la finca urbana que dividían, adjudicándose cada uno de ellos un piso entre los que figura el que es objeto del presente litigio, esto es, que ambos negocios, donación y división están enlazados, representando el segundo la efectividad de la donación hecha por los padres para dotar de un hogar habitación a cada uno de los hijos legítimos. Por ello, el acto de la división y adjudicación individual no se puede considerar aisladamente, sino en conexión y como consecuencia de la donación, en cuyo supuesto no encuadra en el tan repetido artículo 48, pues al dividir la casa no se hizo con el propósito de privar al inquilino del derecho de retracto y además porque de seguir el criterio de la sentencia del inferior se desposeería al adjudicatario de un bien que adquirió por acto de liberalidad de los padres y la retribución económica que se le diera, no sería reintegro de cantidad desembolsada, pues no pagó precio, sino que representaría indemnización, faltando los principios básicos en que se apoya el derecho de retracto. Por todo lo cual, dada la *singularidad* del caso en debate, hace *excluirlo* del tan repetido artículo 47 de la Ley, resultando, por tanto, mal interpretado por la sentencia recurrida, como se denuncia en el motivo primero del recurso, al que se ha de acceder, sin que sea preciso proseguir el estudio de los demás.

SENTENCIA DE 3 DE MARZO DE 1962.—*Arrendamiento Urbano: Es nula la cláusula de estabilización.*

En el año 1948 se pactó en un contrato de arrendamiento de un local de negocio la siguiente cláusula: «El precio se fija en el valor de doscientas tres horas de trabajo de un peón especializado en el ramo de la construcción». Se añadió: «El hecho de que en los recibos de alquiler se señale la cantidad en

pesetas no anula esta cláusula, que es sustancial y determina en cada época el precio del arrendamiento, que se fija en proporción al valor adquisitivo de la moneda».

El Juez de Primera Instancia, la Audiencia Territorial y el Tribunal Supremo entendieron y declararon nula tal cláusula.

Sostiene el Tribunal Supremo que el asunto litigado está sometido y se gobierna por la legislación especial de Arrendamientos Urbanos, dictada en circunstancias especiales por motivo de interés social, para resolver el acuciante problema de la escasez de viviendas. Tal legislación especial está basada en dos postulados fundamentales: Prórroga forzosa del contrato para el arrendador y renta legal inalterable, pues, de lo contrario, perdería eficacia su finalidad. Por ello no son viables aquí cuantas argumentaciones se exponen, tanto por la doctrina científica como por la jurisprudencial en torno a las obligaciones en general que buscan la llamada cláusula de equilibrio o estabilidad al amparo de la justicia conmutativa, que demanda la equivalencia de las contraprestaciones en juego de los contratos onerosos. Tampoco se puede decir que dicha equidad está ausente en la legislación especial, pues lo que ocurre es que, como ley de índole social dictada con fin determinado mirando el interés general, ha regulado de manera específica la forma de atemperar el precio-renta al índice económico de costo de vida, y a este designio se encaminan los artículos 95 y siguientes de la ley actual en relación con el 6.º y posterior de las disposiciones adicionales, de todo lo cual se infiere, que es contrario a ley, todo pacto por el que se acuerde aumento de la renta legal en forma diferente a las normas dadas en el artículo 100 de la Ley y correlativos de las disposiciones adicionales.

SENTENCIA DE 9 DE MARZO DE 1962.—*Dolo civil: Resolución del contrato de arrendamiento urbano, local de negocio.*

El arrendatario de un local de negocio utilizó la techumbre de la nave arrendada para depósito de chatarra. Con ello se provocó el daño grave del hundimiento de la techumbre.

Por tal motivo, el Tribunal Supremo desarrolla el concepto del dolo civil, y confirma la resolución del contrato estimada por la Audiencia Territorial.

Sienta la siguiente doctrina de interés: Que mientras el Código Civil, al hablar de las causas de incumplimiento o de cumplimiento anormal de las obligaciones, enumeradas en el artículo 101, define posteriormente la culpa o negligencia, no hace lo mismo con el dolo, por lo que su interpretación ha dado lugar a polémica entre las diversas posiciones doctrinales, que, sin embargo, coinciden en la dificultad de deslindar de una manera tajante las fronteras del dolo y de la culpa y en la imposibilidad de fundar aquél exclusivamente en la intencionalidad de dañar que le asimilaría con el dolo penal. Por ello, la jurisprudencia, sin perjuicio de considerar en todo caso como dolosos los daños producidos por malicia o intención, es decir, con el propósito y el fin de causar los daños, como hacen numerosas sentencias, entre las que figuran las de 9 de mayo de 1956, 29 de octubre de 1959, 28 de febrero y 4 de junio de 1949, habla en otras, como en la de 23 de marzo de 1953, de la posibilidad de considerarlo cuando se demuestra que el demandado rebasara los límites del uso de la cosa señalada en el mismo contrato, y en otras, como en la de 28 de enero de 1944, habla de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de lo prevenido. Es decir, que viene a acomodar su criterio con el del artículo 1.107 del

propio Código, que contrapone la buena fe al dolo haciendo coincidir éste con la mala fe, para cuya existencia no hace falta la intención de perjudicar o de dañar, *bastando infringir de modo voluntario* el deber jurídico que pesa sobre el deudor, a sabiendas, con la conciencia de que con el hecho propio realiza un acto antijurídico, que con su actividad ejecuta algo que está prohibido por el Ordenamiento jurídico y hace lo que no debe hacer, debiendo entenderse dolosamente queridos los resultados que, sin ser intencionalmente perseguidos, aparezcan como consecuencia necesaria de la acción.

Al utilizar, sigue diciendo el Tribunal Supremo, el arrendatario la techumbre de la nave arrendada, como depósito de chatarra, provocando con ello daños graves consistentes en el hundimiento de dicha techumbre, infringió consciente y deliberadamente una obligación genérica de cumplir no sólo lo expresamente pactado, sino también lo que es consecuencia según la naturaleza del contrato, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.258 del Código Civil, y, además, una obligación específica, la del artículo 1.555 del propio cuerpo legal, de usar la cosa según se infiera de la naturaleza, porque el arrendatario tiene conocimiento y plena conciencia de que la techumbre no puede ni debe utilizarse como depósito de chatarra. Este uso inadecuado y antinatural ha producido, como consecuencia necesaria y prevista, el daño grave en la cosa arrendada, por lo cual se han producido los supuestos que configuran el dolo civil, a saber: Infracción voluntaria y consciente de un deber jurídico del arrendatario; producción de un daño grave; y relación causal necesaria y prevista entre aquél y éste.

SENTENCIA DE 10 DE MARZO DE 1962 — *Resolución de contrato arrendaticio urbano porque los dos arrendatarios constituyeron sociedad, que se domicilió o aposentó en el local arrendado. El conocimiento de los actos ilegítimos no equivale ni supone el consentimiento.*

Dos personas eran arrendatarias de un local de negocio. Constituyeron una Sociedad limitada que domiciliaron o radicaron en el local arrendado. A la demanda, pidiendo la resolución del contrato de arrendamiento por subarriendo o cesión ilegal, se opuso que la parte demandante había tenido conocimiento de la constitución de la Sociedad y de su existencia en el local arrendado.

El Tribunal Supremo confirmó la sentencia que había declarado resuelto el contrato y razonó así:

Que la Sala ha venido declarando reiteradamente que el conocimiento por el arrendador de los actos ilegítimos del arrendatario, no supone el consentimiento, puesto que sin el previo conocimiento no se comprende cómo podría pedirse su sanción con el correspondiente ejercicio de la demanda.

Además que, como también tiene reiteradamente declarado la Sala, la constitución de una Sociedad mercantil de responsabilidad limitada, hace surgir una persona jurídica independiente de las de sus socios individuales, y, por tanto, aparece en este caso, como tercero a la relación arrendaticia, aunque los dos únicos integrantes de dicha Sociedad sean los arrendatarios; con mayor motivo, cuanto que su responsabilidad, anteriormente ilimitada, queda afectada por la limitación del patrimonio social. Es también ya clásica la doctrina de que lo que la Ley castiga es la introducción voluntaria por parte del arrendatario, en el uso y disfrute de la cosa arrendada, de un tercero ajeno a la relación arrendaticia; llámese traspaso, subarriendo o cesión, dada la dificultad por parte del

arrendador de precisar la verdadera naturaleza de negocios jurídicos en los que no ha sido parte y que normalmente se genera en la clandestinidad para eludir las consecuencias de su propia ilicitud.

SENTENCIA DE 10 DE MARZO DE 1962 —*Subrogación en arrendamiento de local de negocio, según el artículo 60, apartado 1.º de la L. A. U.: Sólo tiene derecho el sucesor del titular del derecho arrendaticio.*

El problema planteado en este litigio fué sencillamente el de si el derecho de subrogación por herencia en arrendamiento de local de negocio se da sólo una vez en favor del heredero del titular del arrendamiento, o también en las sucesivas transmisiones. El titular del arrendamiento del local de negocio fué el marido. Le sucedió su hija, y muerta ésta pretendió ser sucesora su madre y heredera, esposa que fué del primer titular.

El Juzgado falló no haber lugar a la subrogación. La Audiencia entendió que sí había derecho a la subrogación y revocó la sentencia del Juzgado de Primera Instancia. El Tribunal Supremo estimó el Recurso de Injusticia Notoria, interpuesto contra la sentencia de la Audiencia Territorial y confirmó la dictada por el Juzgado de Primera Instancia.

Son muy de tener en cuenta los siguientes razonamientos contenidos en los Considerandos: Que el derecho a la subrogación en el contrato de arrendamiento de local de negocio motivado por el fallecimiento del arrendatario lo reconoce el artículo 60 de la L. A. U., apartado 1.º, *únicamente* al heredero de aquél, como se lo había reconocido toda la anterior legislación de alquileres desde el Real Decreto de 21 de junio de 1920 hasta la L. A. U. de 31 de diciembre de 1946, en su texto articulado, y la constante jurisprudencia del Tribunal Supremo. Y era natural y lógico que la modificación de tal estado legal de haberse querido llevar a efecto extendiendo el derecho sucesorio desde el heredero del titular arrendatario hasta los herederos del mismo, y así sucesivamente en sucesión indefinida, se hubiera declarado por la Ley de una manera clara, categórica y terminante como lo había hecho la propia Ley en su artículo 59 para los arrendamientos de vivienda en favor de determinados parientes del heredero, no obstante tratarse de un derecho de menor extensión, supuesto que se limitaba a una sola segregación y se excluían todas las anteriores.

Que no solamente la extensión de tal derecho sin limitación en el tiempo era opuesto a todo el derecho anterior, sino que también lo era a los principios fundamentales que gobiernan el derecho de propiedad, el que no debe tener otras limitaciones que las establecidas expresa y claramente por la Ley, como excepciones que son a la libertad en la disposición y goce de la misma, artículo 348 del Código Civil, y lo era también a la naturaleza del contrato de arrendamiento esencialmente personal y de una duración determinada. De todo lo cual se desprende que toda interpretación de la L. A. U. que conduzca al desconocimiento o negación de tales principios debe ser rechazada. Como la sucesión indefinida en el contrato de arrendamiento implicaría la negación de aquella libertad, sin apoyo en una disposición terminante, y la negación también del carácter personal y temporal del contrato de arrendamiento asimismo sin una disposición expresa y clara, el cual quedaría convertido en un Derecho real y en una carga perpetua de la propiedad, es visto que conforme tiene declarado el Tribunal Supremo por reiterada doctrina, el derecho establecido por el artículo 60, párrafo 1.º, de la L. A. U. en caso de fallecimiento del arrendatario

de local de negocio está reconocido únicamente en favor del heredero de aquél y no se extiende a más personas.

Que en virtud de lo expuesto, hay que concluir que las transmisiones que se causen con posterioridad a la primera, a que se refiere el apartado 1.º del artículo 60 de la L. A. U., no pueden ser otras que aquellas que se efectúen con el consentimiento del arrendador en el caso de que no ejercite su derecho a resolver el contrato al fallecimiento del heredero del primitivo arrendatario y aquél quedará prorrogado, cuya prórroga, en tal supuesto, daría derecho al arrendador a elevar la renta en los términos que tal texto determina.

La doctrina sentada por esta sentencia es reiteración de lo ya sostenido en las de 9 de diciembre de 1959 y 20 de febrero y 6 de mayo de 1960.

SENTENCIA DE 10 DE MARZO DE 1962.—*Culpa civil extracontractual.—puede haber culpa civil, aunque no haya penal.*

Un ciclista que corría en una carrera fué atropellado por un coche que la seguía.

La Audiencia Provincial absolvió al atropellante porque entendió que no había culpa penal.

El Tribunal Supremo confirma la sentencia de la Audiencia Territorial, que apreció, en posterior juicio civil, que había existido culpa civil por parte del que atropelló.

Aunque es doctrina ya sentada por otras sentencias, no deja de tener interés la de los Considerandos de ésta, que vienen a decir: No es admisible la excepción de cosa juzgada alegada en el pleito civil y basada en haber sido ya juzgado el caso por la jurisdicción penal. Un mismo hecho puede ofrecer aspecto y valoración jurídica distintos, uno de orden penal y otro de orden estrictamente civil, que determinan la falta de identidad de causa de pedir en las respectivas jurisdicciones, excluyente de la aplicación del artículo 1.252 del Código Civil: Sentencia de 22 de noviembre de 1940, reiterada en 4 de febrero de 1943, 19 de febrero de 1945, 15 de octubre de 1945, 15 de octubre de 1953, 16 de febrero y 5 de mayo de 1956 y otras más.

En el caso que provoca este recurso, la jurisdicción penal no declaró que no existiese el hecho del accidente, sino que lo único que hizo fué proclamar que no concurrían en él la tipicidad y punibilidad que el Código Penal exige, y por ello dictó su sentencia absolutoria. De donde se infiere que los Tribunales de lo civil no quedan vinculados más que a aquella declaración de no existencia de culpabilidad penal en el autor del atropello, pero eso no excluye la existencia de la culpabilidad civil, que la Sala de Instancia, en uso de su soberanía y en atención a la apreciación conjunta de la prueba apreció en aquel mismo hecho. La sentencia penal y la civil son compatibles entre sí, desde el momento en que cada Tribunal los examina desde un punto de vista distinto, para otorgarles una valoración jurídica diferente. No se afirman hechos contrarios, sino que se valoran unos mismos hechos, pero desde dos puntos de vista distintos, y una jurisdicción proclama que no están revestidos de la punibilidad y tipicidad precisas para encuadrarlos en alguna figura delictiva de las que define la legislación penal, y otra jurisdicción los examina desde el aspecto de la culpabilidad civil que puedan implicar.

SENTENCIA DE 26 DE MARZO DE 1962.—*Artículo 1.413 del Código Civil.*—*No es necesaria la autorización de la esposa para que el arrendatario de local de negocio ceda al propietario del inmueble el local, como consecuencia del ejercicio, por parte de éste, del derecho de tanteo que puede utilizar cuando se le notifique un proyectado traspaso.*

El arrendatario del local de negocio manifestó su deseo de traspasarlo. El dueño ejerció su derecho de tanteo prevenido en la L. A. U. referente sólo al local. En el litigio se planteó solamente la cuestión de si se había infringido el artículo 1.413 del Código Civil, tal como está redactado actualmente, porque la esposa del arrendatario cedente no había prestado el consentimiento.

El Tribunal Supremo falla que no es necesario dicho consentimiento en este caso. El derecho ejercitado de tanteo, dice, se origina en un contrato de arrendamiento suscrito por el demandado exclusivamente, sin representación alguna de su mujer y sin que para nada se expresase el carácter que tuviera el negocio instalado en el local, por lo que hay que presumir que correspondería a la persona que formalizó el contrato, el que podía libremente disponer del mismo, traspasándolo a la persona a quien tuviera por conveniente y por ello, al notificar al arrendador tal propósito, según es preceptivo, y el mismo tantearlo solamente en cuanto al local de negocios que tenía dado en arrendamiento, no puede decirse que ello constituyera acto alguno de disposición de los a que se refiere el artículo 1.413 del Código Civil, como si se tratase de un traspaso íntegro, entrando también el negocio en sí, con las mercancías y enseres, pues más bien lo que realizó fué un acto de administración y para el cual no se necesitaba la intervención de la esposa, por el carácter de bienes gananciales que pudiera tener el negocio instalado en el local arrendado. El citado artículo 1.413 del Código Civil reformado se refiere solamente a actos de disposición de inmuebles o establecimientos mercantiles, y siendo de esta última condición el de autos y figurando el arriendo a nombre del marido, puede éste enajenarlo libremente según lo autoriza el encabezamiento del precepto. El que releva de la intervención de aquélla, salvo cuando se trate de casos de disposición, por lo que el único motivo del recurso debe ser desestimado.

Con los respetos que siempre debemos y proclamamos al alto Tribunal, hemos de hacer constar que no nos convencen en nada las razones del Considerando que hemos copiado casi literalmente.

Eso de que el marido contrató el local de negocio sin representación de su mujer y sin que para nada se expresase el carácter que tuviera el negocio instalado, por lo cual hay que presumir que es de la persona que formalizó el contrato, el cual podía libremente disponer del mismo, traspasándolo a la persona a quien tuviera por conveniente, choca violentamente con la presunción a favor de la sociedad de gananciales tan terminantemente establecida en el artículo 1.407 del Código Civil, y viene a anular la eficacia de la reforma del artículo 1.413.

Sin temor a equivocarnos afirmaríamos que son poquitos los establecimientos mercantiles que tengan una clara titularidad escrita ganancial, pues la índole o forma de creación de estos negocios no se presta a ello. Generalmente en local propio o en local arrendado (en el arrendamiento no es frecuente expresar si tiene carácter privativo para el arrendatario o carácter ganancial) se instala un negocio sin más titularidad que la fiscal o administrativa necesaria; alta

o altas en documentos administrativos a nombre del marido. Únicamente en los adquiridos por traspaso, en escritura pública, puede constar la naturaleza privativa o ganancial de la adquisición, pero tampoco será frecuente. Normalmente consta la adquisición sin más detalles y a efectos civiles entra en juego la presunción antes referida.

Puede tener alguna más consistencia el argumento también apuntado por la sentencia de que lo que es objeto de tanteo es exclusivamente el local, sin mercaderías, sin la empresa mercantil que en él tuvo vida. No se trata en el caso concreto litigado de transmitir un «establecimiento mercantil», sino sólo del local donde el establecimiento tuvo su sede.

Nosotros centraríamos la cuestión así: Se trata de un derecho nacido de la Ley a favor del dueño del inmueble y, como en los retractos legales, no será necesario el consentimiento de la mujer.

Como dice De la Cámara (1), la aquiescencia del marido no significa la realización de un negocio de disposición, sino el reconocimiento de que se han dado los requisitos necesarios para el nacimiento y ejercicio del derecho, en este caso el derecho de tanteo. Nótese que estamos refiriéndonos al derecho de tanteo del local solamente, no al traspaso en general.

En cuanto al derecho de traspaso del establecimiento mercantil, de la empresa mercantil, no hay duda, en general, de la necesidad del consentimiento uxoris.

MERCANTIL

II.—Sociedades.

SENTENCIA DE 18 DE ENERO DE 1962.—Sociedad de responsabilidad limitada. Causa de disolución pactada.

El pacto según el cual la Sociedad podría disolverse por voluntad de uno de los socios, y que «en caso de fallecimiento de uno de los socios sería potestativo de sus herederos optar por continuar en la Compañía o por su disolución, es válido. No está prohibido por la Ley de 1953 y el artículo 30 que ella establece en su núm. 6.º, que será causa de disolución cualquiera otra establecida en la escritura social.

IV —OBLIGACIONES Y CONTRATOS.

El suicidio de un enajenado mental sin dominio sobre sus actos no se estima como suicidio a efectos de seguro de vida: art. 423 del Código de Comercio.

Se parte en esta litis de una realidad indiscutible, firmada por el Tribunal de Instancia y no combatida en casación, cual es que quien celebró contrato de seguro de vida con la Sociedad recurrente, con posterioridad a su forma-

(1) *El nuevo artículo 1413 del Código Civil, en «Anuario de Derecho Civil», tomo XIII, fascículo II.*

lización, adquirió una enfermedad mental que le privó de la razón, con profunda perturbación de sus relaciones con la vida exterior, careciendo en absoluto de voluntad, y que en este estado realizó los actos que le ocasionaron la muerte dentro del año de vigencia de la póliza, en cuya cláusula 8.ª se pactó expresamente que «durante el primer año no quedaba cubierto el riesgo de duelo o suicidio».

La Sociedad recurrente argumentó que se había interpretado con error el artículo 423 del Código Mercantil y la cláusula mencionada, pues tanto para ésta como para dicho artículo, es indiferente que la muerte ocurra por actos voluntarios o involuntarios del sujeto, ya que no hacen distinción de uno u otro suicidio, el voluntario o el involuntario. Mas para que lo alegado pudiera ser aceptable, dice la sentencia, sería necesario conceptuar suicidio a la muerte ocasionada por actos ejecutados por un sujeto privado totalmente de razón; pero como esta hipótesis es totalmente inadmisible, el recurso es desestimable, por cuanto tales actos, sobre los que el agente no conserva dominio, como involuntarios carecen de valor de actos humanos imputables a quien sin conciencia los realiza.

Que la tesis sustentada no discrepa de la doctrina que con profundidad estudia el tema, de lo que debe entenderse por «suicidio», ni aun de la que admite la distinción de voluntario e involuntario, pues ésta teoriza y argumenta sobre supuestos de una voluntariedad disminuida o de una presunción de la normalidad del sujeto, mas no es el caso que se contempla en esta litis, en el que la enfermedad mental despoja a quien la padece de todo dominio sobre sus actos.

Que ni etimológicamente—pues si suicidio es darse la muerte a sí mismo sólo puede dársele quien conserva la facultad de querer una cosa u otra—, ni científicamente, puede admitirse que el término «suicidio» comprenda la muerte ocurrida a consecuencia de actos imputables a quien inconscientemente los ejecuta, ni puede defenderse que el artículo 423 del Código de Comercio pueda referirse a la muerte producida por actos realizados con absoluta inconsciencia, para cuya exclusión no existe razón legal alguna. Son obvias, por el contrario las que justifican los tres apartados que dicho precepto contiene, singularmente las del segundo, ya que de cubrirse este riesgo desaparecería el carácter aleatorio del contrato y permitiría la realización de fraudes por el asegurado.

PROCESAL

I.—PARTE GENERAL.

SENTENCIA DE 23 DE DICIEMBRE DE 1961.—*Alcance del principio «Jura novit curia».*

Establece esta sentencia que si bien el principio «Jura novit curia» autoriza a los Tribunales para aplicar al caso discutido otra calificación jurídica que la dada por las partes, no puede olvidarse que dicho principio ha de ser templado por el de «justa allegata et probata», por ser el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de orden público. El Tribunal Supremo tiene declarado en sentencias de 12 de junio de 1935 y 29 de marzo de 1941 que «la

facultad de los Tribunales de basar sus resoluciones en fundamentos distintos de las alegaciones jurídicas de las partes, no autoriza a dictar los fallos fundándose en derechos que no han sido objeto de alegación y prueba», y, por tanto, «no han podido ser discutidos por la parte adversa». Por ello, la Jurisprudencia—sentencias de 21 de diciembre de 1900, 23 de junio de 1919 y 23 de febrero de 1934 y 21 de abril de 1942—afirma la incongruencia en las sentencias cuyo fundamento de la absolución es la estimación de una excepción no alegada ni discutida, y todo aquello que se alegue por una de las partes privando a la otra de su derecho polémico, por nacer fuera del momento preclusivo, no puede contribuir a forjar la convicción del juzgador.

El recurso de apelación se introduce en nuestro sistema contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia y se basa en el perjuicio que al apelante le ocasiona. Si se reservan para la Segunda Instancia remedios defensivos que pudieran variar la decisión judicial, aun en el supuesto de llevar la razón en el fondo, el apelante la perdería por esa demora en esgrimir sus razones.

Por ello, reiterada jurisprudencia tiene declarado que si bien el Tribunal de apelación asume la plenitud de la jurisdicción, ello significa que el Tribunal *a quo* juzga de nuevo el pleito que juzgó el inferior, pero no un pleito distinto, y al separarse el fallo de los términos en que el debate se desenvolvió, incide en flagrante incongruencia y justifica la casación de la sentencia recurrida.

II—JURISDICCIÓN CONTENCIOSA.

SENTENCIA DE 19 DE DICIEMBRE DE 1961.—*Procedimiento del artículo 41 de la Ley Hipotecaria. El triunfante en dicho procedimiento puede pedir la indemnización de perjuicios y devolución de frutos en juicio ordinario.*

Es de interés este fallo, porque perfila y aclara aspectos del proceso regulado en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria.

Después de seguido un proceso del artículo 41 de la Ley Hipotecaria con éxito para el que lo inició, se entabló juicio ordinario por el mismo, en el que se pidió indemnización de perjuicios y devolución de los frutos obtenidos desde que comenzó tal proceso especial.

El demandado alegó que sólo podía hacerse tal petición en el tan aludido proceso especial del artículo 41, no en otro juicio.

Prosperó la demanda en lo fundamental en ambas instancias y en el Tribunal Supremo, como era justo y lógico.

BARTOLOMÉ MENCHÉN,
Registrador de la Propiedad.

Jurisprudencia sobre el Impuesto de Derechos reales

*Resolución del Tribunal Económico-administrativo Central
de 2 de marzo de 1962.*

EL TIPO BENEFICIOSO DEL NÚM. 30 DE LA TARIFA EN RELACIÓN CON EL APARTADO 2) DEL ARTÍCULO 31 DEL REGLAMENTO, A FAVOR DE LOS NIETOS, ES APLICABLE SOLAMENTE CUANDO HEREDAN POR REPRESENTACIÓN DE SU PADRE EN CUANTO A LA PARTE DE LEGÍTIMA Y NO ALCANZA A LA PORCIÓN LIBRE NI AL TERCIO DE MEJORA.

Antecedentes: Fallecido el causante en julio de 1959, dejando viuda y dos nietos como herederos de una hija fallecida, bajo testamento en el que instituyó a aquélla como heredera en usufructo de todos los bienes, y en el resto de ellos a la hija, y, muerta ésta, a los descendientes de ella en representación de la misma.

La Oficina Liquidadora, además de la liquidación correspondiente a la viuda, giró, a cargo de cada uno de los dos nietos, dos liquidaciones, una aplicando el número 29 g) de la tarifa y otra por el número 30 h), esto es, un tipo para la parte de legítima y otro para la de libre disposición.

Recurridas en reposición, primero, y ante el Tribunal Provincial, después, las liquidaciones a las que se les había aplicado el núme-

ro 30 h) de la Tarifa en cuanto a la participación hereditaria en el tercio de libre disposición, se alegó que el artículo 31 del Reglamento, apartado 2), dispone que «siempre que los nietos, en defecto de sus padres, sucedan a los abuelos por representación, como legitimarios, se les aplicarán los tipos señalados para los hijos», lo cual implica que el derecho de representación se aplica en su integridad a los descendientes en cuanto a la totalidad de los bienes a que afecte el derecho de representación, cuando, como en el caso ocurre, no están discriminados los tercios de mejora y libre disposición, y en su consecuencia la recta interpretación del precepto reglamentario no autoriza a aplicar un tipo de tarifa distinto a cada uno de esos tercios, sino que a ambos les efecta el correspondiente al de legítima, esto es, el del número 29 de la tarifa, como expresamente manda el inciso final del número 30 de la misma, al disponer que «en los casos en que los nietos sucedan a sus abuelos por derecho de representación como legitimarios, se aplicarán los tipos señalados en favor de los hijos».

El razonamiento fue desestimado en primera instancia, diciendo que cuando el llamamiento al disfrute de los dos tercios proviene de la disposición testamentaria, ello implica la simple sustitución vulgar de los artículos 774 y concordantes del Código civil y la adquisición de bienes se produce no por el derecho de representación, aplicable exclusivamente a la sucesión intestada, sino por la designación o sustitución nacida de la voluntad del testador, claramente expresada en el testamento y ratificada en la escritura particional.

La Resolución objeto de nuestro examen confirma el acuerdo del Tribunal inferior e insiste en que el apartado 2) del artículo 31 del Reglamento sienta claramente que la aplicación del tipo de favor del número 30 de la Tarifa solamente procederá aplicarlo cuando los nietos sucedan por representación a sus padres premuertos como legitimarios, esto es, por título de sucesión legítima o intestada; y por lo que se refiere a los tercios de mejora y libre disposición en la parte que de ellos no hubiese dispuesto el testador expresamente en favor de los nietos.

Estas limitaciones, añade, en la aplicación del derecho de representación en la sucesión testada las confirma la jurisprudencia en las sentencias de 7 de junio de 1950 y 6 de diciembre de 1952,

diciendo que el derecho de representación en la sucesión testada no tiene lugar en las de carácter voluntario, sino en las de carácter legal, o sea en lo concerniente a las legítimas, y que el derecho de representación no se extiende a la porción libre hereditaria, incluido el tercio de mejora.

En su consecuencia, como la adquisición en el caso cuestionado se realizó por virtud del testamento del abuelo, en virtud del cual instituyó a los reclamantes herederos en defecto de su premuerta madre, es claro que el repetido tipo beneficioso no es aplicable a los heredados por los tercios de libre disposición y mejora.

Ante la claridad de los preinsertos razonamientos, nos creemos relevados de cualquiera otra consideración.

*Resolución del Tribunal Económico-administrativo Central
de 16 de marzo de 1962.*

LA APLICACIÓN DE LA EXENCIÓN DEL IMPUESTO A LAS SOCIEDADES CONSTITUIDAS Y DOMICILIADAS EN TERRITORIO ALAVÉS, CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 2.º, REGLA 4.ª, APARTADO 1), DEL REGLAMENTO DEL IMPUESTO, REQUIERE QUE EN LOS ESTATUTOS SOCIALES SE CONSIGNE EXPRESAMENTE EL CAPITAL QUE SE DESTINA A OPERAR EN LA PROVINCIA DE ALAVA, Y, EN OTRO CASO, SE PRESUME QUE TODO EL CAPITAL SE DESTINA A OPERAR EN TERRITORIO DE DERECHO COMÚN.

Antecedentes: En una escritura otorgada en Bilbao en 27 de enero de 1959 hizo constar una Sociedad anónima domiciliada en la provincia de Alava la ampliación de su capital con la emisión y puesta en circulación de las correspondientes acciones que fueron suscritas por los antiguos accionistas.

La Oficina liquidadora giró la oportuna liquidación por el concepto «Sociedades», la cual fue recurrida en reposición y después ante el Tribunal Provincial, invocando el artículo 2.º del Reglamento del Impuesto, en relación con el 21 del mismo texto y con las normas del Concierto Económico con la provincia de Alava, aprobado por Decreto de 29 de febrero de 1952, según los cuales, dice la recurrente, la sujeción al impuesto por los conceptos de construcción de Sociedades y aumento de capital de las domicilia-

das en Alava afecta a la parte de capital que las mismas destinen a operar en territorio común, cuya cifra habrá de fijarse trimestralmente mediante acuerdo entre el Delegado de Hacienda y el presidente de la Diputación, teniendo entre tanto la liquidación el carácter de provisional, debiendo presumirse, mientras la Sociedad no manifieste expresamente lo contrario en escritura pública, que la totalidad del capital se destina a operar en la expresada provincia de Alava, extremo que en el caso estaba probado por certificación de la Administración de Rentas, acreditativa de que la Sociedad no tiene asignada cifra de negocios en territorio de derecho común.

El Tribunal Provincial desestimó la reclamación en virtud de lo dispuesto en el artículo 2.º del Reglamento del Impuesto, que previene que si en los Estatutos sociales no se determina la parte de capital destinado a operar en la provincia de Alava, se entenderá que todo él se entenderá destinado a operar en territorio de derecho común, quedando, por tanto sujeto al Impuesto en su totalidad.

Planteado el caso ante el Central por la entidad recurrente, insistiendo en los mismos puntos de vista, añadió la Sociedad que la Diputación Provincial había girado el impuesto provincial por el mismo concepto y base, el cual había sido satisfecho, con los perjuicios inherentes a tal duplicación de pago.

El problema consiste, dice la Resolución que reseñamos, en determinar si al no existir en los Estatutos sociales discriminación del capital destinado a operar en la provincia de Alava, la ampliación de capital ha de tributar por el impuesto del Estado o, por el contrario, si tal sujeción ha de referirse a la parte de capital realmente intervenido en territorio de derecho común, fijada administrativamente al practicar la liquidación definitiva, como postula la Sociedad.

El Central afirma que el criterio de sujeción al tributo por los distintos conceptos de «Sociedad» de la tarifa general, en cuanto a las constituidas o domiciliadas en territorio alavés, lo determina el hecho de la realización de operaciones en territorio de derecho común, y de ahí que la regla 4.ª, apartado 1), del artículo 2.º del Reglamento de 15 de enero de 1959, acorde con el contenido de la letra D) del artículo 8.º del Decreto de 29 de febrero de 1952, re-

gulador del Concierto económico con la Diputación de Alava, establece que las Sociedades constituidas o domiciliadas en territorio alavés no vendrán obligadas al pago del impuesto que corresponda al capital aportado en la parte destinada estatutariamente a operar en la provincia dicha; añadiendo que, dentro de los treinta días siguientes al acuerdo social de poner en circulación el capital aportado, se presentará el pertinente documento en la Oficina liquidadora para practicar la liquidación procedente sobre el capital destinado a operar en territorio sujeto o consignar la nota de exención por el que se destina a operar en la provincia de Alava, teniendo tales liquidaciones y notas carácter provisional hasta que se declare administrativamente la parte de capital de la Sociedad destinado a operar en territorio sujeto o exento.

Del precedente razonamiento deduce la Resolución que reseñamos que la correcta exégesis de los preceptos invocados conduce a la conclusión de que la circunstancia formal del domicilio en territorio aforado no es determinante con carácter general, por sí sola, de la exención del impuesto del Estado por el concepto de «Sociedades» en la aportación de capitales, sino que tal aportación se presume destinada a operaciones en territorio sujeto al impuesto, siempre que en los Estatutos sociales no conste una asignación especial destinada a operar en territorio alavés; y no apreciando en el caso de autos semejantes asignación estatutaria, hay que concluir que la liquidación impugnada es la procedente.

Comentario: Creemos que para llegar a la exégesis clara del caso es menester constatar lo previsto sobre la materia en el apartado D) del Concierto Económico y en la regla 4.ª del artículo 2.º del Reglamento del Impuesto; dice, efectivamente, aquél, que los distintos conceptos de «Sociedades» de la Tarifa no serán aplicables a las Sociedades constituidas o domiciliadas en territorio alavés por el capital que estatutariamente destinan a operar en el mismo, y que dentro de los treinta días siguientes al acuerdo de poner en circulación el capital aportado, se presentará el documento correspondiente en la Oficina liquidadora para la liquidación que proceda por la parte de capital destinado a operar en territorio común, o declarar la exención por el previsto para negociar en la provincia de Alava; cuyas liquidaciones serán de carácter

provisional hasta que administrativamente se determine la parte de capital correspondiente a las operaciones en territorio sujeto o exento...

Tal previsión la traduce la aludida regla 4.^a del art. 2.^o del Reglamento, diciendo substancialmente lo mismo, o sea que consigna la exención o no sujeción al Impuesto respecto «al capital aportado y obligaciones emitidas en la parte que destinen por disposición de sus Estatutos a operar en la provincia de Alava», añadiendo la misma previsión en cuanto a la provisionalidad de las liquidaciones giradas, en tanto que el Jurado mixto de Utilidades no determine los capitales destinados a operar en territorio sujeto o exento.

De lo antedicho se deduce que la previsión particular prevista para las expresadas Sociedades está clara en ambos textos legales respecto al capital destinado a negociar en territorio alavés por «disposición de sus propios estatutos», como literalmente dicen los dos preceptos dichos; pero, ¿cómo ha de interpretarse tal previsión en el caso de que una Sociedad domiciliada en la provincia de Alava amplíe su capital social sin que en sus estatutos conste la cuantía del mismo destinado a operar en la provincia?

La Resolución que venimos examinando entiende, como hemos dicho, que si esa previsión estatutaria no existe, el texto legal ha de interpretarse en sus estrictos y rigurosos términos literales, y por ende que el acto social de que se trata ha de sujetarse al impuesto.

Recordando el principio juridico-fiscal que impone la aplicación restrictiva de las exenciones tributarias, nos parece sostenible que, efectivamente, la tesis del Tribunal Central es correcta y defendible; pero en el caso existe un elemento de juicio, oportunamente anotado, cual es el de que en el expediente consta, por certificación de la Administración de Rentas, que la Sociedad litigante no tiene asignada cifra de negocios en territorio común, y este elemento de juicio hace vacilar al intérprete sereno para poder llegar a la misma solución que la Resolución comentada, porque razonablemente se puede presumir que, omitida esa previsión, ello implica que la sociedad no pretende operar más que dentro de la provincia de su domicilio legal.

*Resolución del Tribunal Económico-administrativo Central
de 23 de marzo de 1962.*

Recurrida una liquidación dentro del plazo de quince días, contados desde su notificación reglamentaria, no es legal la desestimación del recurso entablado contra aquélla con fundamento en que, según el acuerdo del Tribunal Provincial, el recurso fue entablado después de los quince días, contados desde la fecha en que, según el artículo 129 del Reglamento, se entiende notificada tácitamente la liquidación cuando ésta se practica dentro de los ocho días siguientes al de presentación del documento: la práctica de la notificación expresamente realizada priva de eficacia a la tácita regulada en dicho artículo 129, dice el Tribunal Central.

*Resolución del Tribunal Económico-administrativo Central
de 23 de marzo de 1962.*

EL ACUERDO DICTADO POR UN AYUNTAMIENTO RESOLVIENDO UN CONTRATO CELEBRADO POR EL MISMO CON UNA SOCIEDAD SOBRE SUMINISTRO DE MAQUINARIA POR INCUMPLIMIENTO DEBIDO A CAUSAS SUPERIORES A LA VOLUNTAD DE LA SOCIEDAD, ESTÁ COMPRENDIDO EN EL ART. 58 DEL REGLAMENTO Y ENGENDRA EL DERECHO A LA DEVOLUCIÓN DE LAS CUOTAS LIQUIDADAS POR EL IMPUESTO.

Antecedentes: En escritura de agosto de 1958, una Sociedad contrató con un Ayuntamiento el suministro a éste de maquinaria especial extranjera en cuantía de mucha importancia, estableciéndose, entre otras condiciones, que el plazo de entrega del material sería de dos meses para los elementos de construcción nacional y de cuatro meses para los de importación, pudiendo prorrogarse este último, si se justifica la imposibilidad del suministro dentro del plazo marcado; y también que «si el contratista incumpliere las obligaciones que le incumben, la Corporación estará facultada para declarar la resolución del contrato, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible, y, en todo caso, quedará a salvo el derecho del Ayuntamiento al resar-

cimiento de daños e indemnizaciones de perjuicios a que se refiere el artículo 92 del vigente Reglamento de Contratación de las Corporaciones locales». Siendo de notar, finalmente, que la maquinaria extranjera estaba sometida a licencia de importación.

La escritura fue liquidada e ingresado el impuesto oportunamente, y en abril de 1960 la representación de la Sociedad contratante elevó escrito al Delegado de Hacienda, exponiendo que, siendo de procedencia extranjera el material a suministrar, no había conseguido, pese a todas las diligencias realizadas, obtener las necesarias licencias de importación y que el Ayuntamiento, en 15 de julio de 1959, había acordado resolver el contrato, y que al amparo del artículo 58 del impuesto, solicitaba la devolución de las cuotas satisfechas, acompañando el acuerdo municipal denegatorio de la prórroga del plazo de suministro por haber transcurrido el plazo de entrega, así como las prórrogas voluntariamente concedidas por la Corporación, todo ello sin dar lugar a la indemnización de daños y perjuicios.

El Delegado de Hacienda, de acuerdo con la Abogacía del Estado, denegó la devolución solicitada, fundado en que el Ayuntamiento no había acordado la resolución del contrato, sino, simplemente, denegado la prórroga solicitada para el suministro convenido.

El Tribunal provincial, ante el que recurrió la Sociedad, desestimó el recurso, fundado en que no concurrían en el caso los requisitos del artículo 58 del Reglamento del tributo, porque, aun aceptando la tesis de que el contrato había sido resuelto por decisión del Ayuntamiento, la resolución era debida al incumplimiento de las obligaciones del contratista, hecho éste independiente de si fue o no por su culpa, y a tal cuestión no se refiere el precepto reglamentario invocado.

A mayor abundamiento, sigue diciendo el Tribunal provincial, no concurren los requisitos del mencionado artículo 58, puesto que al tomar su acuerdo el Ayuntamiento denegando la prórroga, no obró como autoridad administrativa investida de potestad discrecional, sino como parte, lo cual implica que a semejante decisión no se le puede atribuir el carácter de resolución administrativa firme, como exige el apartado 1.º del repetido artículo 58, y como consecuencia de todo ello las obligaciones contractuales cuestiona-

das resultan producidas por el mutuo acuerdo de las partes, al no ser recurrido por la Sociedad el acuerdo del Ayuntamiento de Sevilla.

La Sociedad, ante el Tribunal central, reforzó sus alegatos diciendo que el ser ajeño a la voluntad del contratista el incumplimiento del contrato lo acredita plenamente el hecho de que el Ayuntamiento acordó la devolución de la fianza prestada por aquél y también el de que declaró expresamente no haber lugar a la indemnización de daños y perjuicios a su favor.

El acuerdo del Ayuntamiento, sigue diciendo, fue tomada por el mismo como órgano de la Administración, y es firme por haber transcurrido los plazos legales para alzarse contra él; y no es posible sostener que la resolución del contrato nació del acuerdo entre las partes, puesto que la prórroga, expresamente solicitada por la recurrente, fue denegada y seguida del acuerdo de resolución del convenio.

La resolución del Tribunal central que comentamos, después de anotar las condiciones que el Reglamento del Impuesto exige para obtener la devolución de las cuotas liquidadas, cuando un contrato se anula, rescinde o resuelve, empieza por decir que el caso cuestionado reúne todos los requisitos sobre contratación municipal, establecidos en el Reglamento de 9 de enero de 1953, y por lo mismo su naturaleza es la de un verdadero contrato administrativo y no civil, lo que lleva consigo la posibilidad de su resolución por acto unilateral de la Administración con los trámites y formalidades establecidos en el antedicho Reglamento, reveladores de la preeminencia de una de las partes en tal clase de contratación, debiendo en su consecuencia concluirse que, en el caso, al usar la Corporación de las facultades de los artículos 65 y siguientes del mencionado Reglamento, no obró como contratante de un negocio privado, sino investido de la autoridad que legalmente tiene para el cumplimiento de sus fines de su carácter público, y en su virtud, al ser firme el acuerdo municipal que declaró la resolución del contrato por no haber sido objeto de los recursos legales, tiene el carácter de declaración administrativa de resolución de contrato conforme al apartado 1.º del repetido artículo 58 del Reglamento del Impuesto.

Añade a continuación el Tribunal central que el Reglamento

de Contratación municipal, antes mencionado, prevé la exención de responsabilidad de los contratistas, en los casos como el discutido, cuando a ellos no les es imputable el incumplimiento de lo pactado, y de ahí la devolución de la fianza contractual y la no exigencia de daños y perjuicios, lo cual acredita que el contrato no produjo efectos lucrativos, todo lo que determina el cumplimiento, en cuanto a este extremo, de lo previsto en los apartados 2.º y 5.º del repetido artículo 58; y añade, redondeando el argumento, que no es admisible el argumento del fallo recurrido en cuanto sostiene que al no haber reclamado la sociedad contra el acuerdo de resolución del contrato, es de apreciar que la ineficacia se produjo por mutuo acuerdo entre las partes, puesto que el hecho de haber consentido la Sociedad tal acuerdo resolutorio, no implica otra consecuencia que la de haber adquirido éste la condición de firme, aparte de que las actuaciones demuestran claramente que el propósito de la recurrente era el de obtener una nueva prórroga para llevar a cabo el suministro de la maquinaria contratada, ante lo cual el Ayuntamiento usó de sus facultades, y en vez de conceder la prórroga, la denegó y dejó sin efecto el contrato. Esto conduce, termina diciendo el Central, a la conclusión de que no es aplicable la previsión del apartado 6.º del artículo 58, cuando dice que si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes, no solamente no procederá la devolución del impuesto, sino que tal acto se considerará como un nuevo pacto sujeto a tributación.

Comentarios.—Los principales puntos de polémica pueden reducirse a estos dos, que son: si el Ayuntamiento, al tomar el acuerdo de resolución del contrato obró realmente como autoridad administrativa y no meramente como persona contratante de condición privada, y, en segundo lugar, si tal acuerdo tiene la cualidad de firme propiamente dicha, y nos referimos exclusivamente a esos dos extremos porque el argumento de que la resolución del contrato provino del mutuo acuerdo de las partes contratantes está fuera de razonable discusión, dada la realidad resultante del expediente.

Respecto al primer extremo está claro que la Corporación municipal actuó y contrató con el carácter de órgano de la Adminis-

tración y celebró un contrato administrativo y no un negocio jurídico privado, sin que sea necesario entrar aquí en la disquisición de la doble cualidad con que puede actuar la Administración en cualquiera de sus grados en su desenvolvimiento y actividad: de un lado como «poder», y de otro, como cualquiera persona jurídica colectiva, que es el punto de partida para llegar a la distinción entre el contrato civil y el administrativo, aparte de los fines perseguidos y de la forma carterística que los administrativos han de tener.

El segundo punto, o sea, el relativo a la firmeza del acto declaratorio de la nulidad, rescisión o resolución del acto o contrato, pudiera suscitar un motivo de controversia o por lo menos de vacilación, puesto que la firmeza de un acto administrativo puede proceder de dos frentes: una, la que nace de que no se hayan entablado los recursos procedentes dentro de la misma vía y dentro de los plazos reglamentarios, y otra, la que se engendra después de agotados los recursos que dentro de la misma vía administrativa se hallen previstos, esto es, en este caso, los de primera y segunda instancia ante los Tribunales provincial y central de lo económico-administrativo.

Esto supuesto, ¿a cuál de una u otra clase de firmeza se refiere el apartado 1.º del tan repetido artículo 58 del Reglamento del Impuesto?

Nosotros entendemos que aunque el tema es de solución dudosa y opinable, nos decidimos por la primera, producida por el hecho de no haber sido recurrido el acto inicial producido por el acuerdo municipal que declaró resuelto el contrato, puesto que el precepto habla simplemente de «resolución firme»; y como este carácter lo obtuvo la recurrida, habremos de concluir que ella es la suficiente, con sólo recordar el viejo axioma que dice que donde la ley no distingue, tampoco el intérprete o el juzgador deben distinguir.

JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ-VILLAMIL.

V A R I A

LEGISLACIÓN SOBRE CONCENTRACIÓN PARCELARIA

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

(B. O. del E. de 10 de noviembre de 1962)

Decreto 2.799/1962, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación sobre concentración parcelaria.

El artículo 36 de la Ley de 14 de abril de 1962 ordena que el Gobierno publique un texto que refunda y coordine, con el aprobado por Decreto de 10 de agosto de 1955, los preceptos de la citada Ley y los del Decreto-Ley de 25 de febrero de 1960 no modificados por ésta, así como las demás disposiciones con rango de Ley en cuanto sean de aplicación a la concentración parcelaria y se estime oportuno incluir en el texto.

En su virtud, a propuesta de los Ministros de Justicia y Agricultura, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 19 de octubre de 1962,

D I S P O N G O :

Artículo único.—Se aprueba el adjunto texto que contiene refundidas y coordinadas las disposiciones vigentes con rango de

Ley que se refieren especialmente a la concentración parcelaria. Se denominará «Ley de Concentración Parcelaria, texto refundido», y llevará la fecha del presente Decreto.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a 8 de noviembre de 1962,

FRANCISCO FRANCO.

El Ministro Subsecretario de la Presidencia
del Gobierno,

LUIS CARRERO BLANCO.

LEY DE CONCENTRACION PARCELARIA

TEXTO REFUNDIDO DE 8 DE NOVIEMBRE DE 1962.

TITULO PRIMERO

Disposiciones generales.

Artículo 1.º En las zonas donde el parcelamiento de la propiedad rústica revista caracteres de acusada gravedad se llevará a cabo, previo Decreto acordado en Consejo de Ministros, la concentración parcelaria por razón de utilidad pública, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

El acuerdo de concentración será obligatorio para todos los propietarios de fincas afectadas y para los titulares de Derechos reales y situaciones jurídicas existentes sobre ellas.

Art. 2.º Mediante las operaciones de concentración parcelaria se procurará la realización de las siguientes finalidades:

a) Asignar a cada propietario el coto redondo o, si esto no fuera posible, en un reducido número de fincas una superficie equivalente en clase de tierra y cultivo a la de las parcelas que anteriormente poseía.

b) Reunir, en cuanto sea concillable con lo preceptuado en el apartado anterior, las parcelas cultivadas por un mismo agricultor, incluso cuando éstas pertenezcan a distintos propietarios.

c) Aumentar la extensión de las pequeñas parcelas cuya explotación resulte antieconómica.

d) Dar a las nuevas fincas acceso a las vías de comunicación, para lo que se modificarán o crearán los caminos precisos.

e) Emplazar las nuevas fincas de forma que pueda ser bien atendida su explotación desde el lugar en que radique la casa de labor.

TÍTULO II

Organos

Art. 3.º Sin perjuicio de la competencia atribuida al Ministerio de Agricultura, los Organismos a los que corresponde la aplicación de la presente Ley son la Comisión Central de Concentración Parcelaria, el Servicio de Concentración Parcelaria y las Comisiones Locales.

CAPÍTULO I

COMISION CENTRAL

Art. 4.º La Comisión Central de Concentración Parcelaria estará presidida por el Subsecretario de Agricultura, y formarán parte de ella el Director del Servicio de Concentración Parcelaria, que actuará como Vicepresidente; tres representantes del Ministerio de Justicia, siendo uno de ellos Registrador de la Propiedad; el Director general de Colonización, el Presidente del Instituto de Estudios Agrosociales, el Jefe del Servicio del Catastro de Rústica, el Director del Instituto Geográfico y Catastral o personas en quienes estos cuatro últimos deleguen, el Secretario general de la Junta Nacional de Hermandades de la Delegación Nacional de Sindicatos, un Presidente de Cámara Oficial Agraria, designado por el Delegado nacional de Sindicatos, y un funcionario del Ministerio de Agricultura, que actuará como Secretario.

Corresponde a la Comisión Central de Concentración Parcelaria informar sobre disposiciones de carácter general relativas a concentración parcelaria y sobre la ordenación de sus planes, así como conocer de los recursos que se interpongan ante la misma contra los acuerdos del Servicio de Concentración Parcelaria y de las Comisiones Locales.

CAPÍTULO II

SERVICIO DE CONCENTRACION PARCELARIA

Art. 5.º El Servicio de Concentración Parcelaria es un Organismo del Ministerio de Agricultura, con personalidad jurídica, encargado de llevar a cabo la concentración en toda clase de terrenos, en la forma y con las atribuciones que se determinan en la presente Ley.

Al Servicio de Concentración Parcelaria corresponde preparar el proyecto de concentración, acordar la nueva distribución de la propiedad, autorizar el acta de reorganización y, en general, el ejercicio de todas las facultades relacionadas con la concentración parcelaria no especialmente atribuidas a otros Organismos o Autoridades.

El Servicio de Concentración Parcelaria administrará, bajo la fiscalización de un Interventor Delegado del Ministerio de Hacienda, la consignación que figure en los Presupuestos Generales del Estado con destino a la concentración parcelaria y los demás recursos económicos que legalmente se le asignen o le correspondan.

CAPÍTULO III

COMISIONES LOCALES

Art. 6.º Las Comisiones Locales son los Organismos encargados exclusivamente de fijar y acordar, asesorados por el Servicio de Concentración Parcelaria, las bases a que se refieren los apartados b), c) y d) del artículo 13 de la presente Ley.

Las Comisiones Locales estarán presididas, con voto de calidad, por los Jueces de Primera Instancia a cuya jurisdicción pertenezca la zona y, si hubiere varios, por el Decano o por aquel en quien éste delegue. Será Vicepresidente el Jefe de la Delegación del Servicio de Concentración Parcelaria. Formarán parte de ella, como Vocales, el Registrador de la Propiedad, el Notario de la zona o, no habiendo determinación de zonas notariales, el del Distrito a quien por turno corresponda; un Ingeniero del Servicio de Concentra-

ción Parcelaria, el Alcalde o Presidente de la Entidad, el Jefe de la Hermandad Sindical de Labradores, dos propietarios cultivadores directos y un aparcerero elegidos todos por la Asamblea de la Hermandad como Secretario de la Comisión Local, con voz y voto. El funcionario del Servicio de Concentración Parcelaria que tenga la calificación de Letrado.

La Comisión Local tendrá su domicilio en el local del Ayuntamiento o Entidad local que corresponda, al sólo efecto de la celebración de reuniones y publicación de documentos e informes orales. Los escritos, reclamaciones y recursos deberán presentarse en la Delegación o en la Oficina Central del Servicio de Concentración Parcelaria.

Si cesa cualquier Vocal en el cargo público que determinó su nombramiento será automáticamente sustituido en la Comisión Local por el funcionario a quien se designe nuevamente para ocupar aquel cargo.

Si en el momento en que deba procederse a constituir la Comisión Local está vacante cualquiera de los cargos públicos a que se refiere el párrafo 2.º de este artículo, ocupará provisionalmente el puesto correspondiente en la Comisión Local el funcionario que deba asumir legalmente las funciones respectivas.

Si la zona de concentración se extiende por más de un término municipal se constituirá la Comisión Local en el lugar y con los funcionarios, Alcalde y agricultores del término afectado en la mayor medida por la reforma, incorporándose a aquella un agricultor por cada uno de los demás términos municipales elegidos por la correspondiente Hermandad.

Art. 7.º Cumplidos los cometidos que en el artículo anterior se asignan a las Comisiones Locales, éstas quedarán disueltas y sus funciones serán asumidas, si en algún caso resultare necesario, por el Servicio de Concentración Parcelaria.

TITULO III

Procedimiento ordinario.

CAPITULO I.

FASE INICIAL

Art. 8.º El procedimiento de concentración parcelaria puede iniciarse a petición de la mayoría de los propietarios de la zona para la que se solicite la mejora o bien de un número cualquiera de ellos a quienes pertenezcan más de las tres cuartas partes de la superficie a concentrar. Este porcentaje quedará reducido al 50 por 100 cuando los propietarios que lo soliciten se comprometan a explotar sus tierras de manera colectiva. A la solicitud se acompañarán informes del Alcalde o del Jefe de la Hermandad relativos a la veracidad de los datos que se consignent.

Recibida la solicitud, el Servicio de Concentración Parcelaria procederá a tramitar el expediente si concurren razones de utilidad pública que agronómica y socialmente justifiquen la concentración.

Si el Servicio de Concentración Parcelaria estima necesario comprobar la realidad de las mayorías invocadas abrirá una información en la que invitará a todos los propietarios de la zona no conformes con la concentración a que hagan constar por escrito su oposición. El Servicio apreciará, libre e inapelablemente, los principios de prueba presentados por los solicitantes u oponentes.

Art. 9.º El Ministerio de Agricultura podrá, asimismo, promover la concentración parcelaria en los dos casos siguientes:

a) De oficio, cuando la dispersión parcelaria se ofrezca con acusados caracteres de gravedad en una zona determinada, de tal modo que la concentración se considere muy conveniente o necesaria.

b) Cuando, a través del Servicio de Concentración Parcelaria lo insten el Catastro, los Ayuntamientos, las Hermandades de Labradores o las Cámaras Oficiales Sindicales Agrarias correspondientes, quienes harán constar las circunstancias de carácter so-

cial y económico que concurren en cada zona y, en su caso, la finca o fincas cuya aportación por el Instituto Nacional de Colonización o por el Servicio de Concentración Parcelaria parezca más adecuada para una satisfactoria concentración parcelaria.

Art. 10. El Ministerio de Agricultura, previo informe del Servicio de Concentración Parcelaria, someterá a la aprobación del Consejo de Ministros, si lo estima oportuno, el Decreto acordando la concentración parcelaria, que contendrá los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración de utilidad pública y de urgente ejecución de la concentración parcelaria de la zona de que se trate.

b) Determinación del perímetro que se señala, en principio, a la zona a concertar, haciendo la salvedad expresa de que dicho perímetro quedará, en definitiva, modificado por las aportaciones que, en su caso, hayan de realizar el Instituto Nacional de Colonización o el Servicio de Concentración Parcelaria y con las inclusiones, rectificaciones o exclusiones que se acuerden de conformidad con lo establecido en los artículos 17, 18 y 19 de la presente Ley.

c) Autorización al Instituto Nacional de Colonización o al Servicio de Concentración Parcelaria para que cuando las circunstancias de carácter social que concurren en la zona lo aconsejen, adquiera una o varias fincas para ser aportadas y, si procediera declaración de utilidad social para la concentración de dicha finca o fincas a los efectos de su expropiación conforme a la vigente legislación sobre expropiación de fincas rústicas por causa de colonización.

d) Declaración de que las mejoras de interés agrícola privado acordadas por el Servicio de Concentración Parcelaria o propuestas por este Organismo al Instituto Nacional de Colonización, dentro del plazo de seis meses, siguientes al día en que sea firme el acuerdo de concentración, podrán gozar de los beneficios máximos establecidos en la vigente legislación sobre colonización de interés local, siendo concedido este auxilio por el Instituto Nacional de Colonización, siempre que las obras se realicen dentro del plazo que señalen conjuntamente el Servicio de Concentración Parcelaria y el Instituto Nacional de Colonización, facultándose a ambos Organismos para que concierten los convenios necesarios al efecto.

CAPÍTULO II

BASES

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 11. Los trabajos e investigaciones necesarios para fijar las bases de la concentración se llevarán a cabo sin sujeción a un orden determinado, pudiendo ser simultaneados los correspondientes a unas y otras bases, aunque ateniéndose a las instrucciones que en cada zona dicte el Servicio de Concentración Parcelaria.

Art. 12. Una vez reunidos los datos que permitan establecer, con carácter provisional las bases de la concentración, se realizará una encuesta que consistirá en la publicación de dichas bases provisionales para que todos puedan formular las observaciones verbales o escritas que estimen pertinentes.

Art. 13. Con vista del resultado de la encuesta se establecerán las siguientes bases:

- a) Perímetro de la zona a concentrar.
- b) Clasificación de tierras y fijación previa y con carácter general de los respectivos coeficientes que hayan de servir de base para llevar a cabo compensaciones cuando resulten necesarias.
- c) Declaración de dominio de las parcelas a favor de quienes las posean en conceptos de dueño, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 23 y determinación de la superficie perteneciente a cada uno y de la clasificación que corresponde a dicha superficie.
- d) Relación de gravámenes y otras situaciones jurídicas que hayan quedado determinadas en el periodo de investigación.

SECCIÓN 2.ª PERÍMETRO DE LA ZONA.

A) Deslindes.

Art. 14. De la concentración parcelaria están exceptuadas las superficies pertenecientes al dominio público, así como los bienes comunales, salvo que soliciten su inclusión los Organismos o Entidades competentes.

El servicio de Concentración Parcelaria requerirá directamente de dichos Organismos o Entidades la determinación, bajo su responsabilidad, de las superficies que por tener el indicado carácter deben ser excluidas de la concentración, pudiendo los particulares plantear ante los Organos y Tribunales competentes lo que convenga a su derecho y entendiéndose que aquella determinación no constituye un deslinde en sentido técnico ni prejuzga cuestiones de propiedad ni de posesión.

Art. 15. Cuando se trate de vías pecuarias, montes públicos o cualesquiera otras superficies sometidas a la jurisdicción del Ministerio de Agricultura, se ordenará por éste al Organismo correspondiente, tan pronto como se publique el Decreto acordando la concentración, que proceda a realizar la determinación de las superficies que han de ser exceptuadas de la concentración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior; pudiendo el Servicio, dentro de la zona, establecer un nuevo trazado de las vías pecuarias en consonancia con las necesidades de la concentración y con las de ganadería, a cuyo efecto será oída la Dirección General correspondiente.

Cuando se acuerde legalmente la concentración parcelaria de una zona donde existan montes públicos catalogados, la Administración Forestal, tan pronto como sea notificada del acuerdo, delimitará con urgencia la superficie que pudiera pertenecer a los mismos, sin que esta delimitación prejuzgue los derechos que resulten del deslinde definitivo ni produzca otro efecto respecto de la superficie delimitada que el de excluirla de la concentración parcelaria.

Art. 16. Todas las operaciones a que se refieren los dos artículos anteriores tendrán carácter urgente y preferente.

B) *Exclusiones.*

Art. 17. El Servicio de Concentración Parcelaria sin perjuicio de la superior facultad que en orden a las exclusiones corresponda al Ministerio de Agricultura podrá también excluir de la concentración los sectores o parcelas que a su juicio no puedan beneficiarse de ella por la importancia de las obras o mejoras incorporadas a la tierra, por la especial naturaleza o emplazamiento de ésta o por cualquier otra circunstancia.

C) *Ampliaciones.*

Art. 18. El Servicio de Concentración Parcelaria podrá ampliar el perímetro de la zona para la que se hubiese acordado la concentración, con las siguientes limitaciones:

a) Que la mayoría de los propietarios del nuevo sector lo sean, también de parcelas sitas en la zona inicialmente determinada.

b) Que a ningún propietario se le pueda adjudicar contra su voluntad en el nuevo sector más o menos propiedad de la que cada uno de ellos hubiere aportado en el mismo.

c) Que la superficie del nuevo sector no exceda de la tercera parte de la zona inicialmente determinada.

En el perímetro ampliado no podrá incluirse solamente una parte de una parcela salvo que medie consentimiento de su titular.

El acuerdo de ampliación dictado por el Servicio de Concentración Parcelaria será objeto de encuesta y publicación juntamente con las bases de la concentración.

Art. 19. El Servicio de Concentración Parcelaria está facultado para rectificar en todo caso el perímetro determinado en el Decreto de concentración al sólo efecto de comprender o no dentro de aquél las fincas de la periferia cuya superficie se extienda a términos limítrofes, notificándose en tal supuesto a los propietarios afectados.

SECCIÓN 3.ª SITUACIONES JURÍDICAS DE LAS PARCELAS.

A) *Investigación.*

Art. 20. Publicado el Decreto de concentración, el Servicio de Concentración Parcelaria, a fin de asesorar a la Comisión Local, realizará los trabajos e investigaciones necesarios para determinar la situación jurídica de las parcelas comprendidas en el perímetro de la zona a concentrar.

Dentro del periodo de investigación los participantes en la concentración parcelaria están obligados a presentar, si existieren, los títulos escritos en que se funde su derecho y declarar en todo caso los gravámenes o situaciones jurídicas que conozcan y que afecten a sus fincas o derechos. La falsedad de estas declaraciones dará lugar, con independencia de las acciones penales, a la responsabi-

lidad por los daños y perjuicios que se deriven de la falsedad u omisión.

El Servicio de Concentración Parcelaria requerirá a los participantes para que presenten los títulos y formulen las declaraciones a que se refiere el párrafo anterior advirtiéndoles de las consecuencias de la falsedad u omisiones.

Art. 21. Para efectuar las operaciones de concentración parcelaria previstas en esta Ley no será obstáculo la circunstancia de que los poseedores de las parcelas afectadas por la concentración carezcan del correspondiente título escrito de propiedad.

Art. 22. Con objeto de investigar la existencia de hipotecas y, en general, de derechos que no lleven aneja de presente la facultad de inmediato disfrute sobre las parcelas de procedencia, el Servicio de Concentración Parcelaria, inmediatamente de constituida la Comisión Local:

1.º Comunicará al Registrador de la Propiedad competente los términos municipales afectados por la concentración, expresando si ésta solamente comprende parte de algún término, los pueblos, lugares, aldeas, parroquias, sitios, pagos o partidos afectados, así como, si le fuera posible, los nombres con que dichos parajes son o han sido conocidos. Comunicará igualmente, en su día, la relación de parcelas excluidas.

Antes de que termine la encuesta de bases, el Registrador de la Propiedad puede remitir a la Comisión Local relación certificada de los derechos vigentes a que se refiere este artículo cuyo titular no sea alguna de las Entidades aludidas en los apartados siguientes. El Registrador no será responsable si existen más derechos inscritos que los relacionados y no hará referencia a las fincas libres de tales derechos.

2.º Notificará también los términos municipales al Banco Hipotecario de España, Banco de Crédito Agrícola, Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, Delegación de Hacienda, Diputación Provincial y Ayuntamientos respectivos.

3.º Comunicará igualmente dichos términos a la Delegación Nacional de Sindicatos, Dirección General de Coordinación, Crédito y Capacitación Agraria, Consejo Superior Bancario y Confederación Española de Cajas de Ahorro Benéficas para que den pu-

blicidad a la existencia del expediente entre las Entidades de crédito sometidas o pertenecientes a dichos Organismos.

Sin perjuicio de las comunicaciones y notificaciones citadas, el Servicio de Concentración Parcelaria podrá pedir a la Delegación de Hacienda, Instituto Nacional de Estadística y a cualquier otro Organismo oficial que pudiera facilitar los datos sobre los préstamos hipotecarios o créditos garantizados con fincas rústicas sitas en los términos municipales afectados por la concentración.

B) *Discordancias sobre parcelas inscritas.*

Art. 23. En los avisos que abran la encuesta de bases se invitará a los que tengan su derecho inscrito en el Registro de la Propiedad o a las personas que traigan causa de los mismos para que si apreciaren contradicción entre el contenido de los asientos del Registro que les afecten y la atribución de propiedad u otros derechos provisionalmente realizados como consecuencia de la investigación puedan aportar, a los efectos prevenidos en este artículo, certificación registral de los asientos contradictorios y, en su caso, los documentos que acrediten al contradictor como causahabiente de los titulares inscritos.

Siempre que durante el período de investigación llegue a conocimiento de la Comisión Local, respecto de una parcela determinada, la existencia de una discordancia entre el Registro de la Propiedad y los resultados de dicha investigación, se solicitará de oficio, de no haber sido aportada al expediente por los interesados, la certificación registral correspondiente.

En cualquier caso la certificación si la parcela a que se refiere, estuviere identificada a juicio de la Comisión Local y la discordancia no quedase salvada por el consentimiento del titular registral o de sus causahabientes surtirá en el expediente de concentración los efectos que a continuación se expresan:

a) Regirán las presunciones establecidas en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, pero las situaciones posesorias relativas a las parcelas de procedencia y acreditadas ante la Comisión Local serán siempre respetadas.

b) En las bases se harán constar las situaciones jurídicas resultantes de la certificación registral y las situaciones posesorias acreditadas en el expediente de concentración.

c) En el proyecto y en el acuerdo y acta de reorganización se determinarán y adjudicarán por separado las fincas de reemplazo que sustituyan a las parcelas objeto de contradicción.

d) En el Registro de la Propiedad se inscribirán las situaciones jurídicas resultantes de las certificaciones registrales aportadas al expediente de concentración y las situaciones inscribibles acreditadas en la investigación si éstas no fueran incompatibles con aquéllas, de tal modo que en el Registro no se haga constar dato alguno que contradiga la situación registral.

C) *Discordancias sobre parcelas no inscritas.*

Art. 24. Manifiesta en el periodo de investigación una discordancia entre interesados, apoyada en principios de prueba suficientes, sobre parcelas cuya inscripción no conste en el expediente, se hará constar dicha discordancia en las bases, procediéndose en el proyecto y en el acuerdo y acta de reorganización en la forma determinada en el apartado c) del artículo anterior, sin perjuicio de dar preferencia a todos los efectos al poseedor en concepto de dueño.

La expresión registral de la contradicción producirá los efectos de la anotación preventiva de demanda y caducará a los dos años de su fecha, salvo que antes llegara a practicarse dicha anotación.

D) *Comunidades de bienes.*

Art. 25. 1. En las copropiedades la Comisión Local puede hacer figurar en las bases la cuota que corresponda a cada condueño juntamente con las demás aportaciones que realice siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que medie petición de cualquier partícipe.
- b) Que no se haga desmerecer mucho como consecuencia de la división la aportación de otro condueño.
- c) Que no se conozca pacto que impida la división de la comunidad.

d) Que consientan los que en el expediente de concentración aparezcan como arrendatarios, aparceros o titulares de otros derechos o situaciones sobre la finca que no recaigan sobre las cuotas, salvo que siendo titulares de créditos se les pague o afiance.

Los partícipes que no asintieren podrán exigir durante el periodo de publicación de bases la continuación de la comunidad por las cuotas restantes.

2. En las comunidades hereditarias se requerirá el consentimiento de todos los interesados. De no obtenerse, la adjudicación en el acta de reorganización y la inscripción en el Registro de la Propiedad se hará a nombre de los herederos, en concepto de tales con expresión de sus circunstancias personales, clase de sucesión y extensión con que resulten llamados a ella, si estos datos fueran conocidos y, en todo caso, las circunstancias del causante haciéndose en la inscripción la advertencia de que no existe adjudicación de cuota concreta. Si no hubieren transcurrido ciento ochenta días desde la muerte del testador se observará lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones concordantes.

3. Si los cónyuges diesen su consentimiento para que se constituyan copropiedades con las parcelas por ellos o por la sociedad conyugal aportadas a la concentración el Servicio de Concentración Parcelaria podrá establecerlas en el Acuerdo de Reorganización señalando las cuotas correspondientes en el acta y haciéndose constar en la inscripción el origen voluntario de estas copropiedades.

SECCIÓN 4.ª CLASIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE TIERRAS.

Art. 26. Las tierras aportadas a la concentración se agruparán por clases según su productividad y cultivo, asignándose a cada clase un valor relativo al efecto de llevar a cabo compensaciones cuando resulten necesarias.

CAPÍTULO III

REORGANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

SECCIÓN 1.ª DETERMINACIÓN DE UNIDADES INDIVISIBLES.

Art. 27. Firmes las bases, el Servicio de Concentración Parcelaria propondrá al Ministerio de Agricultura la extensión de las unidades indivisibles de concentración para la zona.

La extensión de la unidad mínima indivisible será, en secano, la suficiente para que las labores fundamentales, utilizando los medios normales de producción, puedan llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, y en cuanto al regadío y zonas asimilables al mismo por su régimen de lluvias, el límite mínimo vendrá determinado por el que se señala como superficie del huerto familiar.

Con independencia de la unidad mínima se fijará por el Ministerio de Agricultura en cada zona de concentración la extensión de las unidades-tipo de aprovechamiento agrícola con medios modernos de explotación según las características de cada zona. Estas unidades-tipo serán también indivisibles y sólo se atribuirán a los que voluntariamente las soliciten.

Art. 28. Los propietarios participantes en la concentración parcelaria que aporten a la misma una superficie igual o mayor que la señalada a la unidad-tipo de aprovechamiento podrán solicitar que se les adjudiquen, siempre que ello sea posible, tantas unidades-tipo como permita su aportación, siendo preferidos, cuando el número de solicitantes exigiera establecer un orden de prelación, los que ofrezcan la constitución de mayor número de unidades-tipo.

Los que hubieran solicitado y obtenido la adjudicación de unidades-tipo de aprovechamiento estarán exentos del recargo del 5 por 100 a que se refiere el artículo 80, y tendrán derecho a disfrutar de los beneficios señalados en el artículo 4.º de la Ley de 15 de julio de 1952 sobre Explotaciones Agrarias Ejemplares.

SECCIÓN 2.ª ACUERDO DE CONCENTRACIÓN

A) Proyecto.

Art. 29. Fijada la extensión de la unidad mínima se procederá por el Servicio de Concentración Parcelaria a la preparación del proyecto de concentración que constará de un plano que refleje la nueva distribución de la propiedad, de una relación de propietarios en la que, con referencia al plano, se indiquen las fincas que en un principio se asignan a cada uno y de otra relación de las servidumbres prediales que, en su caso, hayan de establecerse según las conveniencias de la nueva ordenación de la propiedad.

El proyecto de concentración será objeto de encuesta en la forma y plazos establecidos en el artículo 43.

Durante el periodo de encuesta los interesados en la concentración podrán formular verbalmente o por escrito las observaciones o sugerencias que estimen oportunas.

B) *Traslado de situaciones jurídicas.*

Art. 30. Con respecto a las cargas y situaciones jurídicas que hubiesen sido ya acreditadas en el procedimiento de concentración se requerirá, al anunciar la encuesta del proyecto de concentración, a los correspondientes titulares, con excepción de los de servidumbres prediales para que de acuerdo con los propietarios afectados y dentro del lote de reemplazo señalen la finca, porción de finca o parte alicuota de la misma, según los casos, sobre las que tales derechos o situaciones jurídicas han de quedar establecidos en el futuro, apercibiéndoseles de que si no se acredita su conformidad dentro de los plazos señalados la traslación se verificará de oficio por el Servicio de Concentración Parcelaria. Los acuerdos de los interesados sólo se respetarán cuando la posible ejecución de los derechos trasladados no afecte a la indivisibilidad de la unidad mínima.

La conformidad de los interesados acerca de la traslación de las situaciones jurídicas al lote de reemplazo o el acuerdo que sobre tal extremo se adopte en caso de disconformidad no obstará al derecho de las partes para plantear ante los Tribunales las cuestiones que estimen pertinentes en relación con las situaciones jurídicas trasladadas ni al cumplimiento y ejecución de la resolución judicial que se dicte.

Acuerdo por el que se acuerda la concentración de las fincas de reemplazo.

Art. 31. Terminada la encuesta el Servicio de Concentración Parcelaria acordará, con sujeción estricta a las bases que hubieren quedado firmes, la nueva organización de la propiedad introduciendo en el proyecto sometido a encuesta las modificaciones que de la misma se deriven y determinando las fincas de reemplazo que han de quedar afectadas por los gravámenes y situaciones jurídicas que recaían sobre las parcelas de procedencia.

D). *Deducciones.*

Art. 32. Las deducciones en las aportaciones de los participantes que realiza el Servicio de Concentración Parcelaria para la creación de nuevos caminos y ajuste de adjudicaciones no podrá exceder del 3 por 100 y se estimarán siempre incluidas en la sexta parte del valor de las parcelas aportadas a que se refiere el artículo 52 de la presente Ley.

E). *Permutas de fincas de reemplazo.*

Art. 33. Antes de que sea firme el acuerdo de concentración los interesados podrán proponer permutas de fincas de reemplazo que serán aceptadas siempre que a juicio del Servicio no haya perjuicio para la concentración.

F). *Constitución de Cooperativas.*

Art. 34. Cuando al solicitar la concentración de una zona algunos de los propietarios o cultivadores anuncien su propósito de constituir asociaciones de carácter cooperativo o grupos sindicales a los que no se aporte la propiedad de la tierra y acompañen Memoria razonada de la que resulte que la concentración puede facilitar la consecución de finalidades cooperativas merecedoras de protección, a juicio del Servicio de Concentración Parcelaria, éste tendrá en cuenta tal circunstancia al proponer el orden de prioridad de las distintas zonas en el desarrollo de sus programas de actuación.

Siempre que en una zona de concentración se acredite en legal forma, antes de que sean firmes las bases, la constitución de una asociación cooperativa o grupo sindical en los que concurran las circunstancias determinadas en el párrafo anterior, el Servicio de Concentración Parcelaria deberá redactar el proyecto de tal forma que queden contiguas la mayor parte posible de las fincas de reemplazo que correspondan a los solicitantes y afectadas por la Cooperativa o Grupo Sindical.

Cuando ninguno de los asociados aporte para la explotación en común una superficie superior a la señalada para la unidad tipo de aprovechamiento de la zona, siempre que, por lo menos, se alcance en total dicha superficie, la Asociación Cooperativa o Grupo

Sindical podrá solicitar todos los beneficios reconocidos a los propietarios de la unidad-tipo de aprovechamiento.

Cuando varios propietarios cultivadores directos soliciten antes de la aprobación de las bases de concentración que las parcelas de reemplazo que se les entreguen sean contiguas, el Servicio de Concentración Parcelaria procurará atender esta demanda. Si las tierras estuviesen explotadas en arrendamiento o aparcería, la petición del propietario no será tomada en consideración si no consta la conformidad del cultivador.

SECCIÓN 3.^a ADQUISICIONES Y APORTACIONES DE TIERRAS. POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

Art. 35. Al realizar la concentración parcelaria el Gobierno queda facultado, siempre que se trate de arrendamientos comprendidos en el artículo 1.^o de la Ley de 15 de julio de 1954, para acordar la expropiación de las fincas arrendadas en las zonas sujetas a concentración, adjudicando a los colonos, bien las mismas parcelas que cultivaban o bien las fincas de reemplazo que hayan de sustituirlas.

Art. 36. Las facultades que atribuye al Instituto Nacional de Colonización la vigente legislación sobre expropiación por causa de colonización en relación con el apartado c) del artículo 10 para la adquisición y aportación de tierras, previa declaración de utilidad social para la concentración, corresponderán igualmente al Servicio de Concentración Parcelaria, quien podrá, asimismo, efectuar tales adquisiciones por compra voluntaria, ateniéndose a lo previsto en el Decreto de 23 de julio de 1942 y Orden ministerial de 29 de diciembre de 1943, a los efectos de la actuación de la Obra Sindical «Colonización».

El Servicio de Concentración Parcelaria no podrá pagar por las tierras que adquiera por expropiación o por compra voluntaria un precio superior al que previamente y con las condiciones y formalidades establecidas en los artículos 38 y 87 de la presente Ley hubiere sido ofrecido por los participantes en la concentración que deseen aumentar su aportación a la misma. En el supuesto de la expropiación, el Servicio de Concentración Parcelaria desistirá de la adquisición si en el correspondiente expediente llegara a fijarse un precio superior.

Art. 37. Las fincas aportadas por el Instituto Nacional de Colonización serán administradas por éste hasta el momento en que hayan de ser utilizadas por el Servicio de Concentración Parcelaria para aplicarlas a los fines determinados en el artículo siguiente.

Art. 38. Las tierras adquiridas por el Instituto Nacional de Colonización o por el Servicio de Concentración Parcelaria conforme a lo previsto en los artículos 10, apartado c), y 36 de la presente Ley se destinarán a resolver problemas sociales, adjudicándolas en propiedad conforme a las reglas previamente anunciadas por el Servicio de Concentración Parcelaria, oída la Obra Sindical «Colonización», siempre que los beneficiarios a quienes se destine ofrezcan pagar su importe en el plazo máximo de veinte años al interés del 4 por 100 y con la garantía de las propias fincas, cuidando el Servicio de Concentración Parcelaria de que a tal efecto se consignen en los títulos y en el Registro de Propiedad las cláusulas pertinentes.

SECCIÓN 4.ª DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE PARCELAS DE DUEÑO DESCONOCIDO Y TIERRAS SOBRANTES.

Art. 39. Las fincas que reemplacen a las parcelas cuyo dueño no fuese conocido durante el período normal de investigación se incluirán también en el acta de reorganización haciéndose constar aquella circunstancia y consignando, en su caso, las situaciones posesorias existentes. Tales fincas, sin embargo, no serán inscritas en el Registro de la Propiedad mientras no aparezca su dueño o fuese procedente inscribirlas a nombre del Estado, conforme a la legislación vigente.

El Servicio de Concentración Parcelaria está facultado, dentro de los cinco años siguientes a la fecha del acta, para reconocer el dominio de estas fincas a favor de quien lo acredite suficientemente y para ordenar en tal caso que se protocolicen las correspondientes rectificaciones del acta de reorganización, de las cuales el Notario expedirá copia a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad con sujeción al mismo régimen del acta.

Transcurridos los cinco años a que se refiere el párrafo anterior el Servicio de Concentración Parcelaria remitirá al Ministerio de Hacienda, a los efectos determinados en la legislación de mos-

trencos, relación de los bienes cuyo dueño no hubiese aparecido con mención de las situaciones posesorias que figuren en el acta de reorganización.

El Servicio de Concentración Parcelaria queda facultado para ceder en precario al Ayuntamiento a que correspondan el cultivo de las fincas sin dueño conocido que nadie posea mientras el Ministerio de Hacienda no resuelva lo pertinente sobre el destino de tales fincas.

Art. 40. El Servicio de Concentración Parcelaria podrá acordar que las tierras sobrantes se adjudiquen al Municipio o a la Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos correspondiente para que las destinen preferentemente a huertos familiares para trabajadores agrícolas por cuenta ajena o a finalidades que beneficien a la generalidad de los agricultores de la zona. Podrán también ser subastadas por el Servicio, entregándose al Municipio o Hermandad el precio del remate, que será aplicado a fines análogos.

El Servicio de Concentración Parcelaria dictará las normas para la concesión del disfrute de los huertos familiares a que se refiere el párrafo anterior y adoptará cuantas medidas estime oportunas para evitar o corregir la infracción de dichas normas. Se aplicarán a este disfrute las reglas establecidas en los artículos 6.º y 7.º del Decreto de 12 de mayo de 1950, fijando el Servicio de Concentración Parcelaria el precio de la tierra al sólo efecto de determinar el canon anual.

Las tierras sobrantes no serán adjudicadas hasta que transcurran tres años desde que el acuerdo de concentración sea firme, a fin de que puedan ser utilizadas durante dicho plazo para la subsanación de los errores que se adviertan, cuando sea procedente.

Transcurridos los tres años, se reflejará en un acta complementaria de la de reorganización de la propiedad la adjudicación de dichas fincas, que se inscribirán en el Registro a favor del adjudicatario o rematante.

El Servicio de Concentración Parcelaria podrá ceder en precario el cultivo de las tierras sobrantes al Municipio o a la Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos durante los indicados tres años,

que en el primer año de su adjudicación se destinarán a huertos familiares para trabajadores agrícolas por cuenta ajena o a finalidades que beneficien a la generalidad de los agricultores de la zona.

CAPÍTULO IV

PUBLICACION Y COMUNICACIONES

SECCIÓN 1.^a COMUNICACIONES A REGISTRADORES, NOTARIOS
Y MINISTERIO FISCAL.

Art. 41. 1. El Servicio de Concentración Parcelaria está obligado a comunicar cuanto antes al Registrador de la Propiedad correspondiente y al Notario del Distrito:

a) Los términos municipales afectados por los Decretos que declaren de utilidad pública las concentraciones parcelarias de las distintas zonas.

b) La determinación del perímetro de cada zona y sus rectificaciones.

c) Las resoluciones o hechos que pongan término al procedimiento sin que la concentración parcelaria se lleve a cabo.

2. Los Registradores de la Propiedad en las notas de despacho que extiendan sobre títulos relativos a fincas rústicas situadas en términos municipales afectados por la concentración y en las certificaciones relativas a las mismas indicarán, en su caso, la existencia de la concentración, salvo que les conste que están excluidas de ella o que sean ya fincas de reemplazo resultantes de dicha concentración.

3. Cuando la concentración parcelaria afecte sólo a parte de una finca inscrita se expresará por nota marginal la descripción de la porción restante en cuanto fuera posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y linderos.

La inscripción conservará toda su eficacia en cuanto a esta porción restante.

La operación registral podrá practicarse en cualquier tiempo a costa del Servicio de Concentración Parcelaria en virtud de certificación expedida por este Organismo a instancia del titular registral o sus causahabientes.

4. Los Notarios harán las oportunas advertencias en los documentos que otorguen.

5. El carácter de finca excluida de la concentración parcelaria se podrá expresar en el Registro al inscribir cualquier título en

que así se consigne, bajo la responsabilidad del funcionario autorizante o en nota marginal practicada por constarle directamente al Registrador o en virtud de certificación del Servicio de Concentración Parcelaria o acta notarial.

Art. 42. Igualmente se hará comunicación de la zona afectada por la concentración parcelaria al Ministerio Fiscal para que asuma la defensa de las personas cuyos intereses están a su cargo y especialmente la de los titulares indeterminados o en ignorado paradero. Tendrá, a efectos de esta defensa, las mismas facultades que los particulares.

SECCIÓN 2.^a ENCUESTAS, PUBLICACIONES Y NOTIFICACIONES.

Art. 43. Las encuestas sobre las bases y sobre el proyecto de concentración a que se refieren los artículos 12 y 29 de la presente Ley se abrirán mediante avisos insertos tres días en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y, en su caso, en el de la Entidad local que corresponda, haciendo público que durante el plazo de treinta días, a contar desde la última inserción, prorrogable por el Servicio de Concentración Parcelaria por dos períodos iguales, estarán expuestos en el Ayuntamiento los documentos correspondientes.

Además de las encuestas a que se refiere este artículo el Servicio de Concentración Parcelaria podrá publicar en la misma forma cualquier otro extremo del expediente de concentración cuando lo estime conveniente.

Art. 44. Terminadas las encuestas, las bases y el acuerdo de concentración se publicarán mediante un aviso inserto una sola vez en el *Boletín Oficial* de la provincia y por tres días en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el de la Entidad local correspondiente, advirtiendo que los documentos estarán expuestos durante treinta días, a contar desde la inserción del último aviso y que dentro de dichos treinta días podrán entablarse los recursos procedentes, indicando cuáles sean éstos y el Órgano ante el que hubieran de presentarse.

Art. 45. Todas las comunicaciones que hayan de dirigirse a los propietarios, titulares de Derechos reales y situaciones jurídicas y, en general, a las personas afectadas por los trabajos de concentración parcelaria se podrán realizar por medio de edictos, cuya inserción en el tablón de anuncios del Ayuntamiento corres-

pondiente y en el *Boletín Oficial* de la provincia surtirán los mismos efectos que las Leyes atribuyen a las notificaciones y citaciones.

No obstante, cuando las personas afectadas por la concentración promoviesen individualmente reclamaciones o interpusieran recursos, las incidencias de unas u otros se entenderán personalmente con el reclamante o recurrente, a cuyo efecto éste habrá de expresar, en el escrito en que promueva la reclamación, un domicilio dentro del término municipal de que se trate y, en su caso, la persona residente en el mismo a quien hayan de hacerse las notificaciones.

CAPÍTULO V

R E V I S I O N

SECCIÓN 1.^a REVISIÓN DE OFICIO.

Art. 46. La revisión de oficio de los actos administrativos dictados en materia de concentración parcelaria se ajustará a lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo.

SECCIÓN 2.^a RECURSOS ADMINISTRATIVOS.

Art. 47. Los acuerdos que adopten las Comisiones Locales o el Servicio de Concentración Parcelaria podrán ser recurridos en alzada ante la Comisión Central dentro del plazo de quince días desde que se notificaren o terminare la publicación del acuerdo recurrido, salvo los casos a que se refiere el artículo 44.

Las resoluciones de la Comisión Central pueden ser recurridas ante el Ministerio de Agricultura en el plazo de quince días, contados desde que fueron notificadas. Durante el expresado término estará de manifiesto el expediente a disposición de los interesados, para que éstos puedan examinarlo y formular, en el mismo escrito en que interpongan la alzada ante el Ministro, las alegaciones que convengan a su derecho.

Art. 48. El acuerdo de concentración dictado por el Servicio de Concentración Parcelaria sólo podrá ser impugnado si se infrin-
gieran las formalidades prescritas para su elaboración y publica-

ción o si no se ajustase a las bases de la concentración a que se refiere el artículo 13.

Art. 49. Los recursos sólo podrán ser interpuestos por los titulares de un derecho subjetivo o de un interés directo, personal y legítimo en el asunto que los motive.

Sin perjuicio de lo especialmente dispuesto en el artículo 6.º para el caso de recursos interpuestos contra la Comisión Local podrán presentarse tanto ante el Organó que haya dictado el acto que se impugne como ante el superior jerárquico que deba decidirlo.

Los recursos serán preceptivamente informados por el Organó que haya dictado el acuerdo recurrido.

Art. 50. Todo recurso gubernativo cuya resolución exija un reconocimiento pericial del terreno sólo será admitido a trámite, salvo que se renuncie expresamente a dicho reconocimiento, si se deposita en la Delegación del Servicio de Concentración Parcelaria la cantidad que ésta estime necesaria para sufragar el coste de las actuaciones periciales que requiera la comprobación de los hechos alegados. La Delegación no podrá exigir en cada caso más de 20 pesetas por finca o parcela en concepto de honorarios, ni de 500 pesetas a cuenta de los gastos de dietas y desplazamientos del Perito.

La liquidación definitiva de los gastos periciales se practicará uniendo los comprobantes que acrediten la realidad y la cuantía de los gastos. La Comisión Central o el Ministro, en su caso, acordarán, al resolver el recurso, la inmediata devolución al interesado de la cantidad depositada si los gastos periciales no hubieren llegado a devengarse o se refieran a la prueba pericial que fundamente la estimación total o parcial del recurso.

Art. 51. Transcurridos tres meses desde la interposición de un recurso de alzada sin que se notifique su resolución, se entenderá desestimado y quedará expedita la vía procedente.

Si recayere resolución expresa el plazo para formular el recurso que proceda se contará desde la notificación de la misma.

SECCIÓN 3.ª RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.

Art. 52. Agotada la vía administrativa podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, que sólo será admisible por vi-

cio sustancial en el procedimiento y por lesión en la apreciación del valor de las fincas, siempre que la diferencia entre el valor de las parcelas aportadas por el recurrente y las recibidas después de la concentración suponga, cuando menos, perjuicio de la sexta parte del valor de las primeras.

El fallo del recurso contencioso-administrativo se ejecutará en lo posible de forma que no implique perjuicio para la concentración. El Ministerio de Agricultura podrá promover la expropiación de los derechos declarados en la sentencia en la medida necesaria para evitar la rectificación de una concentración ya realizada o con el acuerdo de concentración definitivamente aprobada o proponer al Gobierno, si hubiere causa legal para ello, la suspensión o inexecución del fallo.

CAPÍTULO VI

EJECUCION

SECCIÓN 1.ª POSESIÓN DE LAS FINCAS DE REEMPLAZO.

A) *Poseción provisional.*

Art. 53. Terminada la publicación del acuerdo de concentración, el Servicio de Concentración Parcelaria, siempre que el número de recursos no exceda del 4 por 100 del número total de propietarios, podrá dar posesión provisional de las nuevas fincas, sin perjuicio de las rectificaciones que procedan como consecuencia de los recursos que prosperen.

B) *Ejecución forzosa.*

Art. 54. El acuerdo de concentración de la propiedad podrá ejecutarse previo apercibimiento personal por escrito, mediante compulsión directa sobre aquellos que se resistieran a permitir la toma de posesión de las fincas de reemplazo dentro de los términos y en las condiciones previamente anunciadas por el Servicio de Concentración Parcelaria.

Desde que los participantes reciban del Servicio de Concentración Parcelaria la posesión provisional o definitiva de las fincas

de reemplazo gozarán frente a todos de los medios de defensa establecidos por las Leyes penales, civiles y de policía.

C) *Diferencias de cabida.*

Art. 55. Dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que las fincas de reemplazo sean puestas a disposición de los participantes para que tomen posesión de ellas, los interesados podrán reclamar, acompañando dictamen pericial, sobre diferencias superiores al 2 por 100 entre la cabida real de las nuevas fincas y la que conste en el título o en el expediente de concentración. Si la reclamación fuera estimada el Servicio de Concentración Parcelaria podrá, según las circunstancias, rectificar el acuerdo, compensar al reclamante con cargo a la masa común o, si esto último no fuera posible, indemnizarle en metálico.

SECCIÓN 2.ª TITULACIÓN E INSCRIPCIÓN.

Art. 56. Firme el acuerdo a que se refiere el artículo 31, el Servicio de Concentración Parcelaria extenderá y autorizará el acta de reorganización de la propiedad, donde se relacionarán y describirán las fincas resultantes de la concentración o fincas de reemplazo, con las circunstancias necesarias para la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad y la mención expresa de su indivisibilidad legal cuando proceda. Se consignarán también en este documento los derechos distintos del dominio existentes sobre las antiguas parcelas o parcelas de procedencia, que impliquen posesión de las mismas y la finca de reemplazo sobre la que hayan de recaer tales derechos, determinada por los interesados o, en su defecto, por el Servicio de Concentración Parcelaria, relacionándose asimismo los demás Derechos reales y situaciones jurídicas que hayan podido ser determinados en el período de investigación y la finca sobre que hayan de establecerse. Se consignarán igualmente los Derechos reales que queden constituidos sobre las fincas de reemplazo en garantía obligaciones contraídas con el Servicio de Concentración Parcelaria u otros Organismos públicos con ocasión de la concentración.

Art. 57. El acta de reorganización de la propiedad será protocolizada por el Notario que haya formado parte de la Comisión.

Local o por el que le haya sustituido y las copias parciales que expida, que podrán ser impresas, servirán de título de dominio a los participantes en la concentración, correspondiendo al Servicio de Concentración Parcelaria promover la inscripción de dichos títulos en el Registro de la Propiedad. Para su protocolización con el acta se remitirá al Notario un plano de la zona concentrada autorizado por el Servicio de Concentración Parcelaria. Otro igual se remitirá al Registro de la Propiedad.

Art. 58. La inscripción de los títulos de concentración en el Registro de la Propiedad se realizará de acuerdo con las normas establecidas en el artículo 70 de la presente Ley.

TITULO IV

Efectos de la concentración.

CAPÍTULO I

EFFECTOS DURANTE EL EXPEDIENTE

A) Obligaciones de los participantes en la concentración.

Art. 59. La aprobación del Decreto declarando de utilidad pública la concentración parcelaria atribuirá al Servicio de Concentración Parcelaria la facultad de instalar hitos o señales, la de obligar a la asistencia a las reuniones de las Comisiones, la de exigir los datos que los interesados posean o sean precisos para la investigación de la propiedad y clasificación de tierras y la de establecer un plan de cultivos y aprovechamientos de la zona mientras se tramita el expediente de concentración. Los que cometan cualquier infracción resultante de lo anteriormente dispuesto incurrirán en multa de cien a 500 pesetas.

Los propietarios y cultivadores están obligados, desde la publicación del Decreto de concentración, a cuidar de las parcelas sujetas a ella con la diligencia propia de un buen padre de familia, cultivándolas a uso y costumbre de buen labrador. No podrán, en su consecuencia, destruir obras, esquilmar la tierra ni realizar ningún acto que disminuya el valor de tales parcelas.

Si lo hicieran, incurrirán en multa de cuantía doble a la disminución de valor que hubiese experimentado la aportación sin perjuicio de deducir de ésta el importe del demérito sufrido.

Las multas a que se refiere este artículo serán impuestas por el Gobernador civil de la provincia, previo expediente tramitado por el Servicio de Concentración Parcelaria con audiencia del interesado e informe de la Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos.

B) *Ocupaciones temporales.*

Art. 60. La aprobación del Decreto declarando de utilidad pública la concentración parcelaria de una determinada zona atribuirá al Servicio de Concentración Parcelaria la facultad de ocupar temporalmente cualquier terreno de la misma que sea preciso para dotar a las nuevas fincas de la adecuada red de caminos o para realizar trabajos relacionados con la concentración.

La ocupación temporal de dichos terrenos se registrará, en cuanto a la indemnización que haya de satisfacerse en definitiva a los propietarios afectados por los preceptos de la Ley de 16 de diciembre de 1954. No obstante, el procedimiento que dicha Ley señala para determinar la necesidad de la ocupación queda sustituido por la redacción y aprobación de un plan de mejoras que debe ser propuesto por el Servicio de Concentración Parcelaria y aprobado por el Ministerio de Agricultura, publicándose el acuerdo de ocupación durante tres días en el *Boletín Oficial* de la provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, sin perjuicio de notificarlo individualmente a los propietarios a quienes afecte.

C) *Mejoras particulares.*

Art. 61. Las mejoras que los propietarios realicen en los terrenos comprendidos dentro de la zona a concentrar después de la aprobación del Decreto declarado de utilidad pública la concentración parcelaria de dicha zona no serán tenidas en cuenta al efecto de clasificar y valorar las tierras, a menos que la realización de tales mejoras haya sido autorizada por el Servicio de Concentración Parcelaria.

D) *Extinción de derechos de adquisición*.

Art. 62. La inclusión de una parcela en la concentración da lugar, mientras dure el procedimiento correspondiente, a la extinción del retracto de colindantes, del derecho de permuta forzosa y demás de adquisición que se otorguen por las Leyes para evitar los enclavados o la dispersión parcelaria, salvo que la demanda se hubiere interpuesto antes de la inclusión.

Sin embargo, si alguna parcela comprendida en la zona fuera después objeto de exclusión, el plazo para interponer la demanda empezará a contarse nuevamente desde el día en que el titular del derecho tuviera o debiera tener conocimiento del acuerdo de exclusión.

E) *Cuestiones judiciales.*

Art. 63. Las resoluciones dictadas en el expediente de concentración parcelaria no quedarán en suspenso por las cuestiones judiciales que se planteen entre particulares sobre los derechos afectados por la concentración.

F) *Transmisiones o modificaciones de derechos.*

Art. 64. Será potestativo dar efecto en el expediente de concentración a las transmisiones o modificaciones de derechos que se comuniquen después de comenzada la publicación de las bases.

Si la variación solicitada se produce como consecuencia de procedimientos ejecutivos o en cualquier otro caso en que no conste el consentimiento de alguno de los que como interesados figure en las bases, el Servicio de Concentración Parcelaria, en el caso de que decida dar trámite a la solicitud, deberá citar para alegaciones a los interesados, quienes podrán impugnar la resolución que recaiga si ésta acordare alterar las bases.

CAPÍTULO II

EFFECTOS DEL ACUERDO DE CONCENTRACION

A) *Subrogación real.*

Art. 65. El dominio y los demás Derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las parcelas sujetas a concentra-

ción pasarán a recaer inalterados sobre las fincas de reemplazo del modo y con las circunstancias que establece la presente Ley.

No obstante, las servidumbres prediales se extinguirán, serán conservadas, modificadas o creadas de acuerdo con las exigencias de la nueva ordenación de la propiedad.

B) Rescisión de arrendamientos y aparcerías.

Art. 66. Los arrendatarios y aparceros tendrán derecho a la rescisión de sus contratos sin pagar indemnización en el caso de que no les conviniere la finca de reemplazo donde hayan de instalarse. Este derecho sólo será ejercitable antes de la toma de posesión de la finca de reemplazo.

C) Derechos no reconocidos en el expediente de concentración.

Art. 67. 1. Los derechos y situaciones jurídicas que no hubieran sido asignados en las bases a su legítimo titular no quedarán perjudicados por las resoluciones del expediente de concentración, aunque éstas sean firmes, pero sólo podrán hacerse efectivos por vía judicial ordinaria y con sujeción a las normas de este artículo sobre las fincas de reemplazo adjudicadas a quien en las bases apareciera como titular de las parcelas de procedencia objeto de tales derechos o situaciones antes de la concentración y, en su caso, sobre la compensación en metálico a que se refiere el artículo 82.

2. Los derechos se harán efectivos sobre fincas de reemplazo o porciones segregadas de ellas que sean de características análogas y valor proporcionado a las parcelas de procedencia que constituyan su objeto. Si las fincas análogas existentes en el lote de reemplazo hubieran pasado a tercero protegido por la fe pública registral, el titular de los derechos o situaciones sólo tendrá derecho a justa indemnización.

3. La determinación de las fincas o porciones segregadas de ellas sobre las que recaerán los derechos o situaciones corresponde al Servicio de Concentración Parcelaria, que la realizará:

a) A la vista del mandamiento judicial de anotación preventiva de la correspondiente demanda a fin de referir el mandamiento a fincas determinadas. b) De no ordenarse la anotación en trá-

mite de ejecución de la sentencia que declare los derechos o situaciones.

Los acuerdos del Servicio se notificarán a los interesados y serán recurribles conforme a la legislación de concentración parcelaria si no se ajustan a lo dispuesto en este artículo.

La resolución del Servicio será título suficiente para hacer constar, en su caso, en el Registro la división o segregación, a cuyo efecto expresará las circunstancias necesarias. Para esta determinación no rigen las normas sobre indivisibilidad de unidades agrarias.

Art. 68. 1. A salvo lo especialmente dispuesto en esta Ley, una vez inscritas las fincas de reemplazo, los antiguos asientos relativos a una parcela de procedencia sólo podrán invocarse por el titular y causahabientes de las situaciones registrales frente a quien figuró en las bases como titular de la parcela o frente a los causahabientes de éste que no gocen de la fe pública registral. En tales casos no podrán oponerse las nuevas inscripciones.

2. Los titulares y causahabientes de las situaciones registrales expresadas en los antiguos asientos podrán pedir su traslación sobre las fincas de reemplazo. En defecto de acuerdo entre las partes, formulado ante el Servicio de Concentración Parcelaria, la traslación se instará del Juez de Primera Instancia, quien, tras los trámites del juicio verbal y previo informe del Servicio, accederá al traslado si resulta que las situaciones registrales cuyo traslado se pretende afectan, efectivamente, a determinada parcela de procedencia de las incluidas en las bases de concentración. La sentencia será inapelable y no tendrá fuerza de cosa juzgada.

En cuanto a la determinación de la finca de reemplazo que haya de quedar afectada por el traslado, anotación de la demanda y ejecución de la sentencia se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

3. Quedarán canceladas las inscripciones de las fincas de reemplazo en cuanto sean incompatibles con las situaciones trasladadas. En ningún caso el traslado perjudicará los derechos de tercero protegido por la fe pública registral.

Los asientos registrales se practicarán a costa del Servicio de Concentración Parcelaria, que podrá repercutir los gastos contra quien por su culpa o negligencia los hubiera ocasionado.

D) Responsabilidad del Servicio de Concentración Parcelaria.

Art. 69. 1. El Servicio de Concentración Parcelaria responderá directamente frente a los titulares inscritos o sus causahabientes del importe del dominio u otros Derechos reales y de los créditos y cantidades aseguradas en la medida en que hubieren de realizarse sobre las parcelas gravadas y sea el valor de éstas suficiente para cubrirlos, siempre que concurran las circunstancias siguientes:

a) Que los derechos y situaciones no hubiesen sido tenidos en cuenta en el expediente de concentración.

b) Que el titular registral o sus causahabientes no hayan conocido oportunamente la concentración parcelaria ni hayan tenido medios racionales y motivos suficientes para conocerlas.

c) Que no pueda efectuarse la traslación sobre las correspondientes fincas de reemplazo por haber éstas pasado a tercero que reúna los requisitos establecidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria o por haber sido el propietario compensado en metálico conforme a lo dispuesto por el artículo 82; o, aunque pueda efectuarse la traslación, si afectando la situación registral originariamente a una parcela entera, ésta se considera dividida entre diversos participantes a efectos de la concentración parcelaria, con preterición de la situación registral.

2. La acción contra el Servicio de Concentración Parcelaria se extingue al mismo tiempo que los derechos inscritos. Pero tratándose del dominio y además Derechos reales que lleven aneja de presente la facultad de inmediato disfrute de la finca sobre que se hubieran constituido, en ningún caso podrá ejercitarse pasados cinco años desde la entrega de la posesión de las nuevas fincas de reemplazo.

3. La demanda de indemnización se entablará ante los Tribunales ordinarios, y el Servicio podrá solicitar, dentro del plazo con que cuenta para contestarla, que se notifique la misma a quienes en las bases figuraron como titulares de las parcelas, los cuales podrán ser condenados en el mismo proceso, incluso en rebeldía, sin perjuicio de la responsabilidad directa del Servicio en favor del demandante. El plazo de contestación para el Servicio quedará en suspenso mientras no expiren los que para comparecer y contestar se señalen a las personas a quienes se notificó la demanda.

Si éstas no comparecieran en tiempo y forma continuará respecto del servicio el plazo para contestar la demanda.

4. El Servicio quedará en todo caso subrogado en cuantos derechos y acciones correspondieran al titular indemnizado por razón de los derechos y situaciones referidos.

CAPÍTULO III

REGIMEN DE LA PROPIEDAD CONCENTRADA

SECCIÓN 1.^a INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Art. 70. Las fincas y Derechos reales resultantes de la nueva ordenación de la propiedad serán inexcusablemente inscritos de acuerdo con las normas siguientes:

1.^a Todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la presente Ley, especialmente por el artículo 23, a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudicarán aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquellos a quienes a título de dueño, se entendió el procedimiento de concentración. En la misma inscripción se harán constar las cargas y situaciones jurídicas inscribibles acreditadas o constituidas en el expediente y que por afectar a la finca de que se trate se hayan consignado en el título relativo a la misma. Estas inscripciones no surtirán efecto respecto de terceros hasta transcurridos noventa días naturales, a contar desde el siguiente al en que se extendió el asiento de inscripción, en el que se hará constar esta circunstancia.

2.^a Los posteriores actos y contratos de trascendencia real que tengan por objeto fincas de reemplazo o Derechos reales constituidos sobre las mismas se inscribirá igualmente, de modo inexcusable, en el Registro de la Propiedad.

No podrán ser admitidos en los Juzgados, Tribunales y Organismos administrativos los documentos en que consten dichos actos o contratos, si no hubiesen sido previamente inscritos, cuando el objeto de la presentación sea el ejercicio de derechos o la defensa del titular según los mismos. En ningún caso podrá realizarse alteración contributiva alguna si el documento en que conste el hecho,

acto o negocio jurídico que deba producirlo no ha sido previamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

Para que puedan ser inscritos los documentos por los que se transfiera, total o parcialmente, el dominio de una finca de reemplazo, es preciso que a los mismos se acompañe la cédula parcelaria catastral correspondiente, cuyos datos deberán hacerse constar en dichos documentos y en la inscripción a que den lugar. También deberá acompañarse y unirse a los nuevos títulos de dominio el plano de la finca que se incorporó al título de concentración o, en su caso, copia de dicho plano, autorizada por el Notario o por el Servicio de Concentración Parcelaria.

3.ª Los Registradores de la Propiedad practicarán los asientos primeros de las fincas de reemplazo y de las situaciones jurídicas y Derechos reales que afecten a las mismas y hayan quedado determinados o constituidos en el expediente de concentración, conforme a las normas establecidas en la presente Ley, sin que puedan denegar o suspender la inscripción por defectos distintos de la incompetencia de los órganos, de la inadecuación de la clase del procedimiento, de la inobservancia de formalidades extrínsecas del documento presentado o de los obstáculos que surjan del Registro, distintos de los asientos de las antiguas parcelas.

El Servicio de Concentración Parcelaria tendrá personalidad para recurrir gubernativamente contra la calificación registral por los trámites establecidos en la Ley Hipotecaria y en su Reglamento.

En cuanto a los posteriores títulos relativos a dichas fincas o derechos, el Registrador ejercerá su función calificadora según las reglas ordinarias.

4.ª Los Notarios autorizantes de documentos sujetos a inscripción obligatoria, conforme a lo dispuesto en las normas anteriores, remitirán en todo caso directamente las copias auténticas de dichos documentos al Registrador competente, quien procederá a practicar los asientos a que haya lugar y a girar en su caso la liquidación de los impuestos a su cargo.

Si el Registrador no fuese competente para realizar tal liquidación, practicará los asientos registrales que procedan, haciendo constar en ellos la falta de pago del impuesto y devolverá el docu-

mento al interesado, observándose cuanto se dispone en el artículo 105 del vigente Reglamento del Impuesto de Derechos reales.

La expresión registral de la falta de pago del impuesto será cancelada mediante la presentación de la carta de pago correspondiente.

Sección 2.ª—Coordinación de Registro y Catastro.

Art. 71. La nueva ordinación de la propiedad resultante de la concentración y sus sucesivas alteraciones serán inexcusablemente reflejadas en el Catastro de Rústica y éste habrá de coordinarse o guardar paralelismo con el Registro de la Propiedad. A tal efecto, copia de los planos de la concentración, autorizada por el Servicio y los datos complementarios que fueran precisos serán remitidos al Registro, al Catastro Topográfico Parcelario y al Catastro de Rústica, cuyos documentos quedarán así oficialmente incorporados a los indicados Organismos públicos.

El Catastro Parcelario adaptará a la nueva situación los planos del Municipio o Municipios afectados por la concentración y remitirá a los Registros de la Propiedad respectivos los nuevos planos ya rectificados.

Sección 3.ª—Conservación de la concentración.

Art. 72. Una vez realizada la concentración, las fincas de extensión igual o inferior a la fijada para la unidad mínima tendrán la consideración de cosas indivisibles, y la parcelación de predios de extensión superior a dicha unidad sólo será válida cuando no dé origen a parcelas de extensión inferior a ella y cuando la parcela o parcelas inferiores que en su caso resulten de la división se adquieran simultáneamente por propietarios de terrenos colindantes, con el fin de unir las a las que ya posean, para formar de este modo una nueva finca que cubra la unidad mínima.

De la unidad mínima podrán segregarse, en todo caso, parcelas sobre las que vayan a efectuarse cualquier género de edificación o construcción permanente.

Las unidades-tipo de aprovechamiento agrícola serán indivisibles en todo caso, considerándose como unidades mínimas de cultivo, a los efectos del párrafo primero del artículo 4.º de la Ley de

15 de julio de 1954, precepto que les será de aplicación. El Consejo de Ministros, a propuesta del de Agricultura, podrá excepcionalmente autorizar la división de las unidades-tipo en casos particulares.

Art. 73. Serán nulos y no producirán efectos entre las partes ni con relación a terceros, los actos o contratos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de fincas contraviniendo lo dispuesto en el artículo anterior.

Los Tribunales, autoridades o funcionarios de toda clase se abstendrán de reconocer efectos a los referidos actos y contratos.

Los Notarios, para autorizar actos o contratos que impliquen división o segregación de fincas sitas en zonas concentradas, deberán exigir la presentación de un croquis que refleje la alteración física proyectada, así como la exhibición del título adquisitivo o, en su defecto, certificación del Servicio de Concentración Parcelaria, absteniéndose de autorizar el documento si la división o segregación resultare ilegal conforme a lo dispuesto en el artículo anterior. En otro caso, darán cuenta del documento autorizado al Servicio de Concentración Parcelaria, con remisión del croquis presentado por los otorgantes.

Art. 74. Cuando la división o segregación conste en documento privado, las Oficinas fiscales no podrán realizar ninguna alteración en el nombre del propietario contribuyente sin que el acto haya sido autorizado por el Servicio de Concentración Parcelaria, que concederá o denegará la autorización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72.

Esta autorización se concederá por los Organismos centrales o delegados del Servicio de Concentración Parcelaria que se determinará reglamentariamente y se acompañará de un plano de la finca a que se refiere en el que, con referencia al general de la zona, se indique gráficamente la situación, extensión y linderos de la nueva o nuevas parcelas. Las actuaciones del Servicio serán gratuitas.

Art. 75. Incorporada al Registro de la Propiedad la nueva ordenación de la propiedad, no podrá tener acceso al mismo ningún título que implique alteración en el perímetro de las fincas afectadas por la concentración si no se presenta acompañado de un croquis en papel transparente a la misma escala que el plano que sobre en el Registro y que refleje con suficiente claridad, a juicio

del Registrador, la alteración de que se trate. El Registrador archivará el plano como adicional al plano general de la zona concentrada.

Art. 76. El Servicio de Concentración Parcelaria tendrá acción para pedir judicialmente la declaración de nulidad de los actos y contratos que impliquen división o segregación de fincas en contra de lo dispuesto en los artículos precedentes. La demanda de nulidad que promueva el Servicio se tramitará por las normas establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para los incidentes.

TITULO V

Régimen económico.

Art. 77. Los gastos que ocasionen las operaciones de concentración parcelaria serán satisfechos por el Estado, a cuyo efecto, en los Presupuestos generales de éste se hará la consignación precisa.

Igualmente, en el presupuesto del Instituto Nacional de Colonización se consignarán las cantidades necesarias para el cumplimiento de los fines que en esta Ley se le encomiendan.

Art. 78. Los derechos de los Notarios y Registradores que se devenguen por los trabajos realizados para llevar a cabo la concentración o como consecuencia de ella, y para la titulación e inscripción de las fincas de reemplazo, serán pagados por el Estado. Los mismos honorarios que se devenguen por actos o contratos posteriores serán satisfechos por el particular interesado a quien corresponda, según las disposiciones vigentes. Unos y otros se regularán según un Arancel especial para las zonas de concentración, que será propuesto al Consejo de Ministros por el de Justicia, previo informe del de Agricultura.

Art. 79. Los actos que se realicen para llevar a cabo la concentración parcelaria o como consecuencia de ella, estarán exentos del Impuesto de Derechos reales, así como del de Timbre los documentos en que aquéllos se formalicen.

En las zonas donde haya sido acordada la concentración parcelaria estarán igualmente exentos de los Impuestos de Derechos reales y Timbre los actos o contratos por cuya virtud se incorpore

a una parcela cualquier otro terreno colindante, de tal manera que la superficie total resultante de la incorporación no exceda del doble de la asignada a la unidad mínima indivisible que se determine.

Art. 80. La riqueza imponible total correspondiente a las zonas de concentración no podrá ser aumentada durante los veinte años siguientes a la fecha en que por última vez hubiere sido fijada como consecuencia de la aplicación de nuevos tipos evaluatorios.

Mientras no se proceda a la fijación de nueva riqueza imponible se recargará con un 5 por 100 la contribución territorial correspondiente a las fincas resultantes de la concentración.

Art. 81. El Banco de Crédito Agrícola, de acuerdo con lo prevenido en la legislación que regula su actividad, concederá préstamos a los participantes en la concentración para aumentar la extensión de las parcelas cuya superficie no alcance la unidad mínima; para sanear económicamente las fincas incluidas en la concentración; para el pago de las deudas contraídas por los propietarios con Organismos del Ministerio de Agricultura como consecuencia de la concentración, y, en general, para cualquiera otra finalidad que se relacione directamente con la concentración parcelaria. Estos préstamos se concederán previo informe del Servicio de Concentración Parcelaria y estarán garantizados de acuerdo con lo que establece la legislación aplicable al Banco de Crédito Agrícola.

Se fomentará también, mediante ayuda económica y técnica, la agrupación de pequeñas parcelas colindantes a efectos de su explotación colectiva por Grupos Sindicales de colonización, Cooperativas de Agricultores o cualquier otra forma de agrupación Sindical legalmente reconocida.

El Banco de Crédito Agrícola podrá realizar anticipos al Servicio de Concentración Parcelaria, a fin de que éste los aplique directamente a las finalidades antes indicadas, debiéndose concertar entre ambos Organismos los oportunos convenios de colaboración.

TITULO VI

Procedimientos especiales.

CAPÍTULO I

Concentraciones de carácter privado.

Art. 82. Cuando un mínimo de tres propietarios lo solicite, el Servicio de Concentración Parcelaria, si fuere conveniente para la economía nacional, podrá autorizar por sí, con los mismos beneficios fiscales establecidos en la presente Ley, la concentración de carácter privado de las parcelas que voluntariamente se aporten con este objeto, con sujeción a cualquiera de los procedimientos a que se refieren las siguientes normas especiales, que se desarrollarán por Decreto:

I

a) El Servicio de Concentración Parcelaria fijará las Bases, incluyendo en ellas la valoración de las aportaciones, y aprobará la concentración, que se realizará con las publicaciones y recursos establecidos en la legislación de concentración parcelaria y con las garantías específicas que ésta concede a los titulares registrales.

b) En las adjudicaciones de fincas de reemplazo podrán realizarse compensaciones en metálico que no excedan para cada propietario del 10 por 100 del valor de su aportación ni de la cantidad resultante de dividir dicho valor por el número total de las parcelas que aporte.

c) En los casos en que el Servicio de Concentración Parcelaria participe en los gastos, dicho Organismo podrá concertar con la Obra Sindical de Colonización la realización de los estudios técnicos y proyectos correspondientes si los propietarios se hubieren constituido en Grupo Sindical, para realizar la concentración.

d) Los documentos de adjudicación expedidos por el Servicio de Concentración Parcelaria servirán de título para la inscripción en el Registro de la Propiedad, que se practicará conforme a las normas especiales de esta ley.

II

Si así se solicitare, podrá autorizarse la concentración sin necesidad de publicaciones; pero en tal supuesto los Derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las parcelas sujetas a concentración no se trasladarán a las fincas de reemplazo más que en el caso de que los titulares de tales derechos o situaciones consintieran expresamente en el traslado, y la inscripción del título administrativo de la adjudicación no estará sujeta a las normas especiales de la legislación parcelaria, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 78.

Cuando se autorice la concentración de carácter privado sin publicaciones, cada participante quedará obligado en los términos establecidos por el Código civil para las permutas a responder del saneamiento de las parcelas que aporte si sobre ellas existen derechos cuyos titulares no hubieren consentido la concentración. No obstante, el derecho de recuperación que en su caso asista a quien entable las acciones de saneamiento sólo podrá hacerse efectivo, en la medida proporcionada que corresponda, sobre las fincas de reemplazo adjudicadas al demandado, aunque no fueran las mismas aportadas por el actor a la concentración.

CAPÍTULO II

Expropiación y redistribución de la zona.

Art. 83. Las tierras existentes en una zona legalmente sujeta a concentración parcelaria podrán ser totalmente expropiadas, a fin de proceder a una nueva distribución de la propiedad en la comarca correspondiente. Esta medida sólo podrá ser adoptada por el Gobierno en los casos en que el problema social creado por la excesiva división de la tierra sea particularmente grave y siempre que se trate de concentraciones declaradas de oficio, que haya aportaciones de nuevas tierras y que después de la redistribución ningún cultivador directo resulte compelido a abandonar la tierra u obtenerla a menor valor que las que anteriormente cultivaba.

La concentración en estos casos se tramitará con arreglo a las normas del procedimiento que se determinarán reglamentaria-

mente, llevándose a cabo las valoraciones de las tierras conforme a la legislación vigente sobre expropiación forzosa.

TITULO VII

Obras y mejoras.

CAPÍTULO I

CLASIFICACION Y FINANCIACION

Art. 84. Las obras de concentración parcelaria incluidas en los planes aprobados por el Ministerio de Agricultura, se clasificarán en los siguientes grupos:

a) *Obras inherentes o necesarias para la concentración parcelaria.*—Se incluirán en este grupo las redes de caminos principales y secundarios, con sus obras de fábrica anejas; pontones tajeas, caños, etc.; obras de encauzamiento de corrientes de aguas continuas o discontinuas y defensas de los márgenes, saneamiento de tierras e investigaciones de agua subterráneas y captación de caudales, en cuanto dichas obras benefician las condiciones agrícolas de toda la zona y se estimen necesarias para llevar a cabo la concentración parcelaria de la misma. También podrán incluirse en este grupo con carácter general, por Decreto del Gobierno, cualesquiera otras obras en que concurren iguales circunstancias.

b) *Mejoras agrícolas realizadas con motivo de la concentración parcelaria.*—Se incluirán en este grupo las transformaciones en regadío, albergues para ganado, cobertizos o albergues para maquinaria agrícola, almacenes para materias primas o productos agrícolas, bodegas y otras edificaciones de carácter cooperativo o comunal, estercoleros comunales, electrificación de eras y bodegas, en cuanto dichas mejoras se realicen con motivo de la concentración parcelaria y simultáneamente con ella y redunden igualmente en beneficio de todos los agricultores de la zona o de un grupo de ellos. También podrán incluirse en este grupo con carácter general por Decreto del Gobierno cualesquiera otras obras en que concurren iguales circunstancias.

c) *Obras de interés agrícola privado.*—Son las que tienen por objeto la construcción o acondicionamiento de viviendas agrícolas o la realización de mejoras permanentes en las nuevas fincas que se adjudiquen con motivo de la concentración parcelaria.

Art. 85. El importe de las obras incluidas en el grupo a) se considera como gasto originado por la concentración y en su consecuencia será satisfecho por el Estado a través del Servicio de Concentración Parcelaria.

Las obras incluidas en el grupo b) podrán ser íntegramente sufragadas por el Estado a través del Servicio de Concentración Parcelaria, aplicándose una subvención máxima del 40 por 100 de su coste y reintegrándose por los beneficiarios el resto en el plazo máximo de veinte años con un interés del 4 por 100.

Las obras comprendidas en el apartado c) podrán ser auxiliadas por el Instituto Nacional de Colonización, de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación sobre colonizaciones de interés local para las obras de interés agrícola privado, siempre que las peticiones de los participantes en la concentración hayan sido favorablemente informadas por el Servicio de Concentración Parcelaria.

El Servicio de Concentración Parcelaria podrá destinar al pago de las obras comprendidas en los grupos a) y b) las cantidades que con esta finalidad aporten las Diputaciones, Ayuntamientos o cualesquiera otras Entidades o personas públicas o privadas.

CAPÍTULO II

CONTRATACION Y GARANTIAS

Art. 86. De los proyectos de obras incluidos en el grupo b) se dará público conocimiento durante la concentración parcelaria, a fin de que los agricultores a quienes interese puedan, con conocimiento de los precios y demás condiciones de la operación, deducir la solicitud correspondiente, asumir el compromiso y prestar las garantías que se señalen para la devolución de las cantidades anticipadas.

Las obras pueden ser solicitadas directamente por los agricultores interesados en la mejora o por medio de Grupos Sindicales,

Hermandades, Cooperativas u otras Entidades que los representen. También podrán solicitarlas las Diputaciones, Ayuntamientos u otros Organismos públicos.

El Servicio de Concentración Parcelaria contratará en cada caso con los beneficiarios, exigiendo las garantías que estime necesarias para asegurar el reintegro.

Siempre que las obras queden incorporadas a fincas que hayan de entregarse a los beneficiarios, el Servicio de Concentración Parcelaria podrá constituir hipoteca sobre ellas por el procedimiento y con los requisitos establecidos en el artículo 87 en cuanto sean aplicables.

Cuando los prestatarios sean Grupos Sindicales, Hermandades, Cooperativas u otras Entidades, el Servicio de Concentración Parcelaria exigirá la responsabilidad solidaria de los agricultores asociados o de un número de ellos cuya solvencia sea suficiente para responder de la operación, pudiendo imponerse, además, si la considerase precisa, la garantía hipotecaria a que se refiere el párrafo anterior.

Cuando las obras hayan sido solicitadas por Ayuntamientos o Diputaciones deberán estos Organismos adoptar en forma legal el acuerdo de consignar anualmente las cantidades precisas para el reintegro, cuyo cumplimiento será exigido por las Delegaciones de Hacienda al aprobar los correspondientes presupuestos.

En el caso especial de las transformaciones en regadío, se estará a lo dispuesto en el artículo 87

En cuanto a las obras del grupo c), se observará lo establecido en la vigente legislación sobre colonizaciones de interés local.

CAPÍTULO III

TRANSFORMACIONES EN REGADÍO

Art. 87. 1. Las obras de transformación en regadío requerirán la previa conformidad de los beneficiarios de la mejora.

2. El Servicio de Concentración Parcelaria publicará el proyecto de transformación, con indicación del coste calculado por hectárea y demás condiciones técnicas y económicas de la obra, concediendo un plazo para que todos los propietarios de la zona a quie-

nes' interese puedan personalmente o por medio de un apoderado, deducir ante el Servicio de Concentración Parcelaria la correspondiente solicitud, que podrá referirse a la totalidad o parte de la superficie que les pertenezca. El Servicio de Concentración Parcelaria excluirá a los que a su juicio no tengan facultad y capacidad para constituir hipoteca que cubra la responsabilidad correspondiente a la superficie cuya transformación se solicita.

3. Los propietarios radicados antes de la concentración en el sector transformable tendrán preferencia absoluta para continuar en él y beneficiarse de las obras. Si alguno de dichos propietarios no solicitara la transformación, sus tierras serán concentradas fuera del sector transformado en las mismas condiciones que si las obras no se hubieran realizado.

4. El Servicio de Concentración Parcelariaa podrá detraer un 20 por 100 de la superficie aportada en el sector regable por cada uno de los propietarios a quienes se compensará con otras tierras en las mismas condiciones que si las obras de transformación no se hubieran realizado. Esta detracción se hará únicamente en los casos en que la aportación de cada propietario rebase la superficie equivalente a tres veces la unidad mínima indivisible establecida en regadío en la zona.

5. Las superficies disponibles en el sector regable como consecuencia de dichas detracciones o porque sus propietarios no hayan solicitado la transformación serán adjudicadas en las condiciones establecidas a los solicitantes del sector no transformado que determine el Servicio de Concentración Parcelaria, conforme a las reglas publicadas con el proyecto de transformación, en las que se concederá preferencia a los cultivadores directos y personales dentro de los límites que se señalen. Si dichos solicitantes tuvieran sus tierras en arrendamiento o aparcería que no puedan ser trasladados en las mismas condiciones que si las obras de transformación no se hubieran realizado, se requerirá el consentimiento del arrendatario o aparcero.

6. Presentadas las solicitudes, el Servicio de Concentración Parcelaria podrá, si lo estima conveniente, acordar la realización de las obras en las condiciones del proyecto anunciado, haciendo público el acuerdo por medio de aviso, que se fijará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. El Servicio de Concentración Parcelaria

ria podrá también rectificar el proyecto para limitar las obras a la superficie cuya transformación hubiere sido solicitada, siempre que la transformación siga siendo rentable y que si hubiere aumentos en el coste primeramente calculado los solicitantes presten de nuevo su conformidad.

7. Realizadas por el Servicio de Concentración Parcelaria las obras de transformación, cada adjudicatario de fincas de reemplazo en el sector reglable responderá en proporción a la superficie que en su beneficio hubiere sido transformada del anticipo recibido, que será devuelto dentro del plazo y en las mismas condiciones, previamente anunciadas por el Servicio de Concentración Parcelaria, conforme a lo establecido en el párrafo 2.º del artículo 85.

8. Cada una de las fincas de reemplazo transformada se adjudicará gravada con hipoteca en garantía de las obligaciones que correspondan a su propietario, conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, fijándose como valor de la finca a los efectos de su enajenación judicial el doble de la obligación principal garantizada y como domicilio del deudor el Ayuntamiento donde radique la finca.

Esta hipoteca se inscribirá en el Registro de la Propiedad mediante el mismo título que conforme a la legislación de concentración parcelaria motive la inspección de la finca sobre la que recae, el cual será título de crédito apto para la ejecución en virtud del procedimiento judicial sumario regulado en la legislación hipotecaria. Podrá cancelarse mediante certificación expedida por el Servicio de Concentración Parcelaria acreditativa de estar totalmente pagada la suma garantizada y sus intereses.

9. En la zona transformada no podrán ser desahuciados los arrendatarios o aparceros con motivo de la transformación.

Los arrendatarios o aparceros de fincas transformadas cuyos propietarios hubieran solicitado la transformación tendrán derecho a su elección:

1.º A permanecer en iguales condiciones en una parte de la tierra transformada que, teniendo en cuenta la nueva rentabilidad de la tierra, corresponda al 120 por 100 de la superficie fijada en el contrato sin variación del canon o participación establecidos. La nueva superficie será determinada por el Servicio de Concentración Parcelaria en defecto de acuerdo entre las partes.

2.º A que los arrendamientos y aparcerías sean trasladados en las condiciones establecidas en la Ley de Concentración Parcelaria.

3.º A exigir del propietario, si optan por la rescisión de los contratos respecto de la finca o parte de ella transformada, una indemnización equivalente al duplo de la renta o al duplo de la diferencia entre la primitiva y la que sea fijada judicialmente para la parte de la finca que quede sujeta al arrendamiento. Los aparceros tendrán igualmente derecho al duplo de la renta señalada judicialmente a la parte de tierra proporcional a su participación en los productos. Si los contratos hubieren de terminar imperativamente para el arrendatario o aparcerero antes de dos años, la indemnización se limitará a la renta por el tiempo que falte hasta la terminación.

CAPÍTULO IV

ENTREGA DE OBRAS

Art. 88. El acuerdo del Servicio de Concentración Parcelaria de entregar una obra de las incluidas en los Planes del Ministerio de Agricultura constituye un acto administrativo recurrible por las personas o entidades que deban hacerse cargo de ella, en el caso de que la obra no haya sido ejecutada con arreglo al proyecto correspondiente.

El acuerdo del Servicio será inmediatamente ejecutivo y dará lugar al nacimiento de todas las obligaciones dimanantes de la entrega.

Dentro de los sesenta días desde que el acuerdo se notifique o termine su publicación, el recurso podrá interponerse ante el Ministerio de Agricultura, cuya resolución pondrá término a la vía gubernativa. La notificación será siempre personal cuando la obra deba ser entregada a una sola persona o entidad. Respecto de las obras entregadas por el Servicio de Concentración Parcelaria y no comprendidas en el grupo a) del artículo 84 podrá igualmente recurrirse si tuvieren defectos ocultos y el recurso se entabla dentro del plazo de un año, a contar desde la notificación o publicación del acuerdo de entrega, sin perjuicio de lo dispuesto especialmente sobre edificios en las normas comunes.

La resolución de los recursos a que se refiere este artículo determinará, si procede, la disminución proporcional del precio o la ejecución de obras complementarias a expensas del Servicio de Concentración Parcelaria. Si los defectos de la obra son tales que la hacen del todo inadecuada para el uso a que se destina, se acordará, a petición del recurrente, la resolución del compromiso por él asumido.

Firme el acuerdo, se reputará hecha la entrega de las obras y transmitido el dominio en el momento en que se notifique o publique el acuerdo de entrega.

CAPÍTULO V

EXPROPIACIONES

Art. 89. Cuando para la realización de las obras de mejora comprendidas en el plan aprobado por el Ministerio resulte imprescindible la expropiación forzosa de terrenos no sujetos a concentración, el Servicio de Concentración Parcelaria podrá utilizar al expresado fin el procedimiento urgente establecido en el artículo 52 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa. El acuerdo del Consejo de Ministros a que se refiere este precepto se entenderá sustituido por la declaración de utilidad pública y de urgente ejecución contenida en el Decreto que acuerde la concentración de la zona.

Para que el Servicio de Concentración Parcelaria pueda hacer uso de la facultad expropiatoria que se le atribuye en este artículo será preciso que la necesidad de la expropiación se haya expuesto y razonado en el Plan de Mejoras aprobado por el Ministerio de Agricultura o que, si la necesidad ha surgido con posterioridad a tal aprobación, se obtenga del referido Ministerio la autorización correspondiente.

Cuando se trate de terrenos sujetos a concentración sus propietarios no serán indemnizados en metálico, sino que el valor de aquéllos será computado en las bases sin perjuicio de las demás indemnizaciones y garantías establecidas en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

CAPÍTULO VI

SANCIONES

Art. 90. Los que destruyan, deterioren o hagan mal uso de cualquier obra incluida en los planes de concentración parcelaria incurrirán en multa de 500 a 5.000 pesetas, que será impuesta por el Gobernador civil de la provincia a propuesta del Servicio de Concentración Parcelaria, Ayuntamientos o Hermandades.

CAPÍTULO VII

COORDINACION CON OTROS ORGANISMOS

Art. 91. El Ministerio de agricultura queda facultado para regular por sí mismo en las materias de su competencia, o conjuntamente con los demás Departamentos Ministeriales, la coordinación de la actividad del Servicio de Concentración Parcelaria con la de otros Organismos públicos cuando de éstos dependa el otorgamiento de concesiones, permisos o, en general; el cumplimiento de trámites requeridos por las obras que se lleven a cabo con motivo de la concentración parcelaria, pudiendo dispensarse requisitos o formalidades cuya observancia resulte perturbadora para la marcha del procedimiento de concentración e inadecuada a la índole e importancia de los intereses en juego.

Las eventuales discrepancias a que diera lugar la regulación conjunta antes mencionada serán resueltas por el Consejo de Ministros; que decidirá también la dispensa de requisitos o formalidades establecidas por Leyes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

1. La presente Ley, en cuanto se refiere al procedimiento, se aplicará a las concentraciones en curso sin retroceder en los trámites.

2. La inscripción de la nueva ordenación de la propiedad resultante de las concentraciones en curso se regirá por las normas anteriores, observándose la disposición transitoria segunda de la

Ley de Concentración Parcelaria, texto refundido de 10 de agosto de 1955. Regirán, no obstante, las nuevas normas si en el acta de reorganización se hace constar que la investigación de la propiedad se ha ajustado a los preceptos de la presente Ley, y especialmente que se ha dado cumplimiento a cuanto disponen los artículos 22, 23, 24, número 1 del 41 y 42.

3. Transcurridos cinco años, a contar desde la inscripción de las fincas de reemplazo resultantes de la concentración parcelaria, tramitada conforme a las reglas antes en vigor, se cancelará, según lo dispuesto en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario, la expresión de que quedan afectadas por las situaciones registrales relativas a las parcelas de procedencia en los términos que se desprendían de la regla segunda del artículo 55 de la Ley de Concentración Parcelaria de 10 de agosto de 1955.

DISPOSICIONES FINALES.

Primera. Gozarán de exención en los Impuestos de Derechos reales y Timbre las permutas de bienes rústicos qu se realicen para agregar cualquiera de las fincas a otra colindante, siempre que la suma del valor de los bienes permutados no exceda de 40.000 pesetas, siendo necesario que conste la permuta en documento con los requisitos precisos, a tenor de la Ley Hipotecaria, para su inscripción en el Registro de la Propiedad como una sola finca.

Segunda. Se faculta a los Ministerios de Agricultura y Justicia para dictar y proponer conjuntamente las normas complementarias que requiera el cumplimiento y efectividad de la legislación de Concentración Parcelaria, observándose entre tanto las reglas contenidas en la Orden ministerial conjunta de 22 de noviembre de 1954, mientras no resulten modificadas por las que se contienen en el presente texto refundido.