

REVISTA CRITICA

DE

DERECHO INMOBILIARIO

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

Año XXXI

Septiembre-Octubre 1955

Núms. 328-329

La impugnación de los actos registrales

SUMARIO: I. *Introducción*: A. El acto administrativo registral.—B. La impugnación de los actos administrativos, en general: 1. Impugnación ante órganos administrativos.—2. Impugnación ante órganos jurisdiccionales.—II. *Impugnación ante órganos administrativos*: A. La Administración y los actos registrales.—B. La impugnación ante órganos administrativos.—III. *Impugnación ante órganos jurisdiccionales*: A. Ante órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa: 1. La doctrina jurisprudencial.—2. Apreciación crítica.—3. Posibilidad de impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa.—B. Impugnación ante órganos de la jurisdicción ordinaria: 1. Impugnación del acto registral.—2. Proceso sobre la validez del título.

I. INTRODUCCIÓN

A. *El acto administrativo registral*.—Del Registro de la propiedad se han dicho muchas cosas. Desde que es un «conjunto de libros» o una «oficina» (1), hasta que es, nada menos, que una

(1) Otros hablan de «organización de hechos o actos auténticos, con una finalidad determinada». NÚÑEZ LAGOS, *El Registro de la Propiedad español*. Madrid, 1949, separata de la RCDI, p. 5.

«institución» (2). Los «hipotecaristas» no han acertado con la naturaleza jurídica del Registro de la Propiedad. La razón no es otra que su falta de preparación jurídico-administrativa, bien por la creencia de que ese conjunto de normas que se conocen con los nombres de «Derecho inmobiliario», «Derecho hipotecario» o «Derecho registral», constituyen una rama autónoma del Derecho (3) o porque vienen a ser una parte en cierto modo especializada del Derecho civil (4). Se ha olvidado que tales normas son, en su mayor parte, normas de Derecho administrativo. Pues bien, si nos enfrentamos con el Registro de la propiedad con un mínimo de preparación jurídico-administrativa, resulta obvio que estamos en presencia de un servicio público, con un modo de acción administrativa que no es policía ni fomento, sino, precisamente, servicio público (5). Este

(2) ROCA, *Derecho Hipotecario*. Barcelona, 1948, I, p. 16-18. También se emplea la expresión por F. DE VELASCO, *Resumen de Derecho administrativo*. Barcelona, 1931, II, p. 20.

(3) Por ejemplo, CAMPUZANO, posición discutida por gran parte de la doctrina hipotecaria. En este sentido, MENCHÉN BENÍTEZ, en RCDI., 1940, página 691, afirma: «Nosotros creemos, sin embargo, que es ir demasiado lejos, al afirmar que es rama independiente del Derecho, dotada de propia sustantividad».

(4) ROCA, ob. cit., I, p. 13, que afirma: «Carece de sustantividad en el sentido de disciplina independiente, por cuanto constituye una parte o aspecto del Derecho civil. Esto, aunque haya de referirse a materias que pertenecen al Derecho administrativo, mercantil, internacional, privado y fiscal. Nó obstante, dentro del Derecho civil, goza de la autonomía propia correspondiente a una parte diferenciada del mismo.»

(5) El problema es tratado con la debida extensión en una obra en preparación, que lleva por título *El Registro de la Propiedad como servicio público*.

Entre nosotros, ROYO-VILLANOVA, por ejemplo, en *Elementos de Derecho administrativo*, 22.ª ed., 1950, I, p. 353, afirma: «Los efectos de la inscripción en el Registro con respecto a los particulares, corresponde determinarlos al Derecho privado; pero una vez que se reconoce la necesidad de que se establezca esa garantía, se debe procurar la organización más adecuada, y el Estado, por medio de la Administración pública, provee a ello, adaptando el Registro a las necesidades particulares, encargando de llevarlo a personas idóneas que tienen el carácter de funcionarios públicos, con deberes y responsabilidades. Bien se comprende que la declaración de los títulos sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad a los efectos correspondientes, son materia de Derecho civil; pero la reglamentación del servicio... es materia administrativa».

Ya SANTAMARÍA DE PAREDES incluía el Registro de la Propiedad entre las funciones administrativas relativas a la propiedad. Cfr. *Curso de Derecho administrativo*, 3.ª ed., Madrid, 1891, pág. 275. GASCÓN le incluye con los demás registros, entre las funciones comunes a varios servicios. Cfr. *Tratado de Derecho administrativo*, 11.ª ed., Madrid, 1952, II, p. 261.

«Sobre la distinción entre los modos de acción administrativa, Vid. JORDANA, *Ensayo de una teoría del fomento en el Derecho administrativo*, «Re-

hallazgo impone una conclusión elemental: que los actos dictados por aquel órgano estatal al que corresponde la realización del servicio público registral son, cualquiera que sea la concepción de acto administrativo de que se parta, actos administrativos, dictados en un procedimiento administrativo.

Cuando una persona acude al Registro de la propiedad en demanda de una inscripción, acude a hacer uso de un servicio público e incoa un procedimiento, de indudable naturaleza administrativa (6), que se decidirá por un acto del órgano estatal competente, también administrativo. Este acto administrativo puede ser de contenido diverso: puede, en primer lugar, acceder a lo solicitado, y, en consecuencia, proceder a la inscripción; puede, en segundo lugar, no acceder a lo solicitado, bien por estimar la existencia de defectos subsanables —y suspende la inscripción—, bien por estimar la existencia de defectos insubsanables —y deniega la inscripción (7).

Ahora bien, el acto administrativo registral ofrece algunas especialidades de peso respecto de régimen jurídico ordinario de los actos administrativos. Concretamente, el régimen jurídico de su impugnación ofrece algunas de las especialidades más acusadas. Ello nos lleva a hacer un resumen de las características generales de la impugnación de los actos administrativos, para después destacar las especialidades que ofrece la impugnación del acto registral.

B. *La impugnación de los actos administrativos.* — Todo acto administrativo, en tanto no deviene firme, bien por haberse dejado transcurrir los plazos para interponer los recursos posibles o por haberse agotado los recursos procedentes (8), es susceptible de im-

vista de Estudios políticos», núm. 48, p. 41 y ss. VILLAR PALASI, *La Actividad industrial del Estado en el Derecho administrativo*, «Revista de Administración pública», núm. 3, pp. 53 y ss., y *Las técnicas administrativas de fomento y de apoyo al precio político*, en la misma Revista, núm. 14, página 11 y ss.

En Derecho italiano, vid., por ejemplo, PRESUTTI, *Principii fondamentali di Scienza dell'amministrazione*, Milán, 1903; ZANOBINI, *Corso di diritto amministrativo*, Milán, 1952. IV, pp. 190 y ss.

(6) Sobre el problema de la naturaleza del procedimiento y, en general, de la función calificador, me remito a mi trabajo, *Naturaleza del procedimiento registral*, en esta misma Revista, septiembre 1949, pp. 575-586.

(7) Como después veremos, según se dicte en uno u otro sentido, el régimen jurídico de la impugnación varía sustancialmente.

(8) Conviene no confundir, como hace gran parte de la doctrina administrativa española, «firmeza» y «causar daño». Un acto administra-

pugnación en vía administrativa si existe un superior jerárquico del órgano que dictó el acuerdo (9), y, una vez agotada la vía administrativa, ante los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa (10). Es decir, la impugnación puede, en términos generales, ser de dos tipos:

1. Impugnación ante órganos administrativos. Se trata de impugnar los actos mediante recursos administrativos. En principio cabe el recurso de alzada, dado su carácter ordinario, en tanto exista un superior jerárquico del órgano que dictó el acuerdo. Existirán tantas instancias administrativas como grados en la jerarquía, y en tanto no se agoten los recursos administrativos, el acto no causa estado (11).

2. Impugnación ante órganos jurisdiccionales. Una vez que los actos administrativos causan estado en vía administrativa, pueden ser impugnados ante los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa. Ni actos distintos de los administrativos pueden ser impugnados ante esta jurisdicción especial (12), ni actos administrativos pueden ser impugnados ante jurisdicción distinta de la contencioso-administrativa (13). Sin embargo, esta regla ofrece algunas excepciones. Principalmente, las siguientes:

tivo es firme cuando no cabe contra el mismo la interposición de recursos, por cualquiera de las razones señaladas. Un acto causa estado cuando se ha agotado la vía administrativa. Sobre la distinción, cfr. GONZÁLEZ PÉREZ, *La revocación de los actos administrativos en la jurisprudencia española*, «Revista de Administración pública», núm. 1, pp. 149-162.

(9) El recurso de alzada o jerárquico es, en la esfera central, un recurso ordinario, y así se regula en la mayoría de los Reglamentos de procedimiento administrativo, Cfr. GASCÓN HERNÁNDEZ, *Sobre el recurso jerárquico*, en «Revista de Estudios Políticos», núm. 5, pp. 148-154, y VILLAR, *Derecho procesal administrativo*, 2.ª ed., p. 135 y ss.

(10) El proceso administrativo tiene por objeto pretensiones dirigidas a impugnar actos administrativos. Cfr. GONZÁLEZ PÉREZ, *Derecho procesal administrativo*, I, Madrid, 1955, Título primero, capítulo II, págs. 101-117.

(11) Sin embargo, en algún Reglamento de procedimiento administrativo se limita el número de instancias administrativas. En este sentido, el Reglamento de procedimiento administrativo del Ministerio de Trabajo, aprobado por Decreto de 2 de abril de 1954, en cuyo artículo 40, párrafo segundo, se dice que «en ninguno de los procedimientos sustanciados conforme al presente texto podrá haber más de dos instancias o grados, lo mismo si procede el asunto de una Dependencia provincial que si ha sido resuelto en primera instancia por los órganos centrales».

(12) Pues el artículo 1.º de la L. C. exige que sean resoluciones administrativas, y el artículo 4.º, núm. 4.º, L. C., exige que no esté atribuido su conocimiento a otra jurisdicción.

(13) Pues los actos administrativos deben impugnarse ante la jurisdicción especial establecida con esta finalidad. Cfr. art. 1.º, L. C.

a) Que existen actos que, aun siendo administrativos, deben impugnarse, no ante la jurisdicción contencioso-administrativa, sino ante órganos de distinta jurisdicción. En nuestro Derecho, tenemos ejemplos claros en la legislación agraria, al disponer, en ocasiones, que contra actos administrativos únicamente cabe recurso ante la Sala 5.ª del Tribunal Supremo, el llamado «recurso de súplica», y no el contencioso-administrativo (art. 7.º, Ley de 27 de abril de 1946, y art. 17, Ley de 21 abril de 1949) (14).

b) Que existen actos administrativos excluidos de toda fiscalización jurisdiccional. El artículo 4.º, número 6.º, L. C., excluye de impugnación contencioso-administrativa, «las resoluciones que se dicten con arreglo a una Ley que expresamente las excluya de la vida contenciosa» (15).

Por otro lado, los actos administrativos pueden ser revocados o anulados de oficio por la propia Administración, salvo los casos exceptuados. Entre estos casos se encuentran los actos declaratorios de derechos (16), en cuyo caso a la Administración no le queda otro recurso que la declaración de lesividad y ulterior interposición del correspondiente «recurso contencioso-administrativo» (17). Pasados los plazos para declarar lesivo el acto declaratorio de derechos y no impugnado tampoco por personas distintas a la entidad a que pertenece el órgano que le adoptó, no existe posibilidad de que sea anulado ni modificado (18).

(14) Cfr. GONZÁLEZ PÉREZ, *Colonización interior*, Nueva Enciclopedia Jurídica, IV, p. 408 y ss., y *Derecho procesal administrativo*, cit. I, pág. 115.

(15) Cfr. Sentencias de 9 enero 1931, 18 octubre 1932, 7 julio 1945. Y LÓPEZ JACOISTE, *La nueva ordenación de solares*, «Anuario de Derecho civil», 1948, pp. 1.036 y ss.

(16) Cfr. GONZÁLEZ PÉREZ, *La revocación*, cit.

(17) Una visión general del mismo, en GUARTA, *El proceso administrativo de lesividad*, Barcelona, 1953. Posición contraria, la de GARCÍA DE ENTERRÍA, *La configuración del recurso de lesividad*, en «Revista de Administración pública», núm. 15, pp. 109-153.

Posición distinta la del Derecho francés, en el que los actos declaratorios de derechos pueden ser anulados por la Administración, en tanto no haya transcurrido el plazo que, para impugnarlos, tiene el particular, o durante la tramitación del proceso administrativo, pero no después. Cfr. ANDRÉ, *Le retrait des actes administratifs*, tesis. París, 1943, v. JÉZE, *Retrait d'un acte administratif*, «Revue de Droit publique et de la Science politique», 1945, p. 262.

Sobre el problema, vid. GONZÁLEZ PÉREZ, *La sentencia administrativa* Madrid, 1954, pp. 64-66 y *La terminación anormal del proceso administrativo*, en «Revista de Administración pública», núm. 17.

(18) Precisamente por no ser posible anular o revocar el acto, se ha pensado en la posibilidad de aplicar a los actos administrativos, en estos casos,

II. IMPUGNACIÓN ANTE ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS

A. *La Administración y los actos registrales.*—1. El párrafo tercero del artículo 1.º de la L. H. dispone que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieren a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Este precepto es uno de los señalados por la doctrina hipotecaria para expresar cómo el principio de legitimación se ha adoptado en nuestro Derecho positivo. En este momento no interesa examinar el mencionado principio. Únicamente destacar la importancia del párrafo tercero del artículo 1.º respecto del acatamiento de los asientos del Registro por todos y, particularmente, por parte de los órganos de la Administración. Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales. Consecuencia: que, en tanto estén vigentes, en tanto no se haya declarado su inexactitud por los Tribunales competentes, deben ser respetados por todos, incluso por la Administración. La Administración no podrá revocar ni anular dichos actos administrativos (ni siquiera por los superiores jerárquicos del Registrador), ni dictar actos administrativos que contradigan lo dispuesto en los asientos, pues si así lo hiciera, tales actos adolecerían de un vicio esencial de nulidad.

2. Los principios señalados han sido recogidos en reiterada doctrina jurisprudencial de las Salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo. Por ejemplo, en Sentencia de 11 de mayo de 1950, séptimo considerando, se dice «que si... los asientos del Registro se hallan bajo la salvaguardia de los Tribunales, es evidente que mientras éstos no dicten proveído judicial contrario a su contenido, ellos subsisten, y, por consiguiente, la declaración admi-

la doctrina de la cosa juzgada. Cfr., por ejemplo, en la doctrina hispano-americana, LINARES, *La cosa juzgada administrativa*, Buenos Aires, 1946; ANDREOZZI, *La cosa juzgada tributaria*, en «Revista de Derecho público» (Tucumán), II, núm. 1, 1950, p. 7 y ss.; ZUANICH, *La cosa juzgada en el Derecho administrativo*, Buenos Aires, 1952; BIELSA, *El acto jurisdiccional de la Administración pública*, Rosario, 1949, etc.

Una referencia general del problema, en GONZÁLEZ PÉREZ, *La sentencia administrativa*, Madrid, 1954, pp. 64-66.

nistrativa hecha en la Orden ahora impugnada implicó una extralimitación de poder, por cuanto, no obstante constar la presencia de inscripciones relativas a los bienes y favorables a las pretensiones de los demandantes, desconoció efectos de dichos asientos, y así adolece, por tanto, de nulidad la Orden impugnada, lo que impone declararla sin efecto». Y en el tercer considerando de otra de 10 de marzo de 1903 se dice que «la Administración activa carece de atribuciones para ordenar que se subsanen las inscripciones consignadas en el Registro de la Propiedad, puesto que esto equivale a modificar el derecho de propiedad a que aquellos se refieren, y el ordenar esa modificación es de la exclusiva competencia de los Tribunales ordinarios, únicos competentes para fallar todas las cuestiones de propiedad que se basen en títulos civiles». En análogo sentido se pronuncian, entre otras, las sentencias de 26 de octubre de 1928, 18 de febrero de 1936 y 13 de febrero de 1942 (primer considerando).

3. Por tanto, la única posibilidad que tiene la Administración de anular o revocar un acto registral es: en vía de recurso, en aquellos casos en que es posible interponer recurso ante órganos administrativos —y sólo por los órganos con competencia para ello—, o deduciendo la oportuna pretensión procesal ante los órganos de la jurisdicción ordinaria; lo que no puede es utilizar el mecanismo del proceso de lesividad para impugnar el acto del Registro ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en el supuesto de que resulte lesivo a sus derechos e intereses (19). Ahora bien, existe un problema de importancia trascendental en las relaciones entre Registro de la propiedad y Administración, y en el que, hasta la fecha, no ha reparado la doctrina. Sucintamente, el problema es el siguiente (20):

a) Cuando la legislación hipotecaria se refiere a la salvaguar-

(19) Por la naturaleza especial del acto de registración. Sin embargo, después examinaremos si la Administración puede incoar el proceso de lesividad respecto de los actos administrativos inscritos, con la consiguiente repercusión en la inscripción.

Sobre el problema general de las relaciones entre Registro y jurisdicción contenciosa, vid., ABELLA, *Tratado teórico-práctico de lo contencioso-administrativo*, Madrid, 1888, 2.ª ed., p. 470.

(20) Con la extensión debida se trata en la obra *El Registro de la Propiedad como servicio público*, actualmente en preparación.

Al problema de la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos nos hemos referido en otras ocasiones, desde esta misma

dia de los asientos del Registro por los Tribunales, está pensando en títulos civiles y en Tribunales de la jurisdicción ordinaria. No tiene nada de particular, si pensamos que la inmensa mayoría de los títulos inscritos en el Registro son títulos civiles, títulos que se refieren a relaciones jurídico-privadas, aun cuando se trate de relaciones jurídico-privadas en que es parte una entidad administrativa.

b) Ahora bien, en el Registro de la propiedad se inscriben también títulos administrativos, títulos que se refieren a relaciones jurídico-administrativas. Pensemos en las concesiones administrativas, en buen número de actos administrativos dictados en materia agraria, etc. Cuando estamos en presencia de estos títulos, se produce también un asiento registral que goza de toda la eficacia que la legislación hipotecaria asigna a tales títulos. Y el problema que se presenta se reduce, sencillamente, a determinar si, en estos casos, tampoco puede obtenerse la nulidad o cancelación del asiento si no es por una Sentencia de un Tribunal de la jurisdicción ordinaria.

c) Para poder resolver adecuadamente el problema, hay que partir de un precepto trascendental: el artículo 333 de la Ley Hipotecaria, según el cual «la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes». Por consiguiente, si los órganos estatales competentes declaran la nulidad de los actos inscritos, la consecuencia registral es evidente: la nulidad de la inscripción. Y, como exigencia formal, el artículo 38, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, exige que, al deducir la demanda solicitando la nulidad del título inscrito, se solicite, previamente o a la vez, la nulidad o cancelación de la inscripción, precepto que está, también, pensado para títulos civiles y relaciones civiles. Es incuestionable que cuando estamos en presencia de relaciones civiles en que es parte la Administración, el mecanismo para obtener la nulidad o cancelación de un asiento será el mismo que para los particulares: incoar el oportuno proceso civil. Pero, en el caso de que se trate de relaciones jurídico-administrativas, ¿es procedente el mismo camino legal?

d) En nuestra opinión, no. Cuando el acto administrativo inscrito adolezca de algún vicio de nulidad, el procedimiento para obté-

ner su nulidad y el de la inscripción subsiguiente será el que el Derecho administrativo tenga previsto. En consecuencia, en aquellos casos en que la Administración goza del privilegio de la decisión ejecutiva, podrá por sí anular el acto inscrito y la subsiguiente inscripción, con la posibilidad de recurso contencioso-administrativo, por parte del particular perjudicado. Y en aquellos casos en que no pueda hacer uso de tal privilegio, por ser los actos declaratorios de derechos —supuesto normal en el caso que examinamos—, lo que sí podrá será incoar el oportuno proceso de lesividad ante la jurisdicción contencioso-administrativa para obtener la nulidad del acto y la de la inscripción (21). En este último caso, la sentencia que ordenará la nulidad será, no de un Tribunal civil, sino de un Tribunal contencioso-administrativo.

B. *La impugnación ante órganos administrativos.* — 1. Como antes dijimos, en principio, únicamente puede anularse o revocarse el acto administrativo del Registrador de la propiedad como consecuencia del recurso administrativo, en los casos en que éste proceda. Y, ¿cuáles son estos casos? El acto registral será impugnabile cuando no acceda a lo solicitado por la persona que pretenda la inscripción. En aquellos casos en que el Registrador acceda a lo solicitado por el particular, no procede recurso administrativo. «Como quiera que obra en conformidad con los interesados —dice ROCA—, la decisión del Registrador ha causado estado y no cabe reclamar contra la calificación en sí»; pero «al rechazar el Registrador la inscripción del título surge automáticamente una oposición a las pretensiones de los interesados, que podrá reportarles perjuicios. Ahora bien, como el Registrador no es infalible y puede, por lo mismo, o tener un criterio erróneo o fundarse en una orientación doctrinal no bien considerada, de aquí que sea justificado poder impugnar su decisión, o sea, alzarse de ella entablando el correspondiente recurso» (22)

2. Pues bien, el recurso administrativo contra la denegación del

(21) Que este será el supuesto normal, cuando la Administración desee impugnar el acto inscrito, es evidente, ya que el acto que ha tenido acceso al Registro será, en la inmensa mayoría de los casos, un acto administrativo que creó derechos a favor del titular registral. Por tanto, deberá acudir al proceso de lesividad para obtener su anulación. El problema que se plantea es si, en estos casos, es aplicable el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y se exige la impugnación de la inscripción. La solución afirmativa parece imponerse.

(22) *Derecho Hipotecario*. cit., II, p. 42.

Registrador —el llamado recurso gubernativo— ofrece las características peculiares siguientes (23), que le diferencian de otros recursos administrativos (24):

a) Que ha de decidirse por el Presidente de la Audiencia Territorial respectiva, que actúa, no como órgano jurisdiccional, sino como órgano administrativo. La especialidad de esta regla radica en que el Presidente de la Audiencia no es superior jerárquico del Registrador de la Propiedad. El Registrador de la Propiedad depende de la Dirección General de los Registros (art. 259, R. H.), no del Presidente de la Audiencia, que únicamente es Inspector permanente de los Registros (art. 269), y no es necesario insistir para dejar demostrado que son conceptos sustancialmente distintos los de «superior jerárquico» e «inspector». Por tanto, la primera anormalidad que se produce en el procedimiento administrativo de impugnación de los actos registrales consiste en que el recurso no se resuelve por el superior jerárquico del órgano administrativo que dictó el acuerdo impugnado (Dirección General de los Registros), sino por órgano distinto: el Inspector de los Registros, el Presidente de la Audiencia Territorial. Realmente, no parece aconsejable mantener esa instancia, y debería interponerse el recurso directamente ante la Dirección.

b) Que el superior jerárquico del Registrador de la Propiedad (la Dirección), interviene *a posteriori*, como órgano de segunda instancia, al conocer de los recursos de apelación o de alzada que se interpongan contra las decisiones del Presidente de la Audiencia.

c) Y, otra diferencia esencial respecto del régimen ordinario de los recursos administrativos consiste en que el acuerdo de la Dirección General no es susceptible de impugnación ante el superior je-

(23) No nos hemos propuesto en este trabajo hacer un estudio completo y detallado de los medios de impugnación del acto registral, sino, únicamente, ofrecer una visión general de los problemas que la misma plantea. Por ello, no estudiamos el recurso gubernativo contra la negativa del Registrador, sino, meramente, de acuerdo con el carácter general del trabajo, las características peculiares que ofrece.

(24) Que se trata de un recurso administrativo es algo indudable. Si recurso administrativo es aquel que se interpone contra un acto administrativo ante un órgano administrativo, como afirma la generalidad de la doctrina (Cfr., por ejemplo, GUICCIARDI, *La giustizia amministrativa*, Padua, 1954, 3.ª ed., pp. 99-101), tales características se dan en el presente caso, porque se impugna un acto administrativo —la negativa del Registrador a inscribir— y ante un órgano administrativo —el Presidente de la Audiencia no interviene como órgano jurisdiccional, sino como órgano administrativo.

rárquico de la misma —el Ministro de Justicia— (25). El acuerdo de la Dirección General de los Registros no es susceptible de impugnación en vía administrativa, lo que, en terminología de nuestra L. C., quiere decir que «causa estado» (26).

3. El acto que resuelva el recurso administrativo puede adoptar una de las posiciones siguientes (art. 126, R. H.) :

a) Que declare insubsanable el defecto ; en este caso, el Registrador de la Propiedad deberá cancelar de oficio las anotaciones o notas marginales preventivas extendidas, y hará constar por nota al margen del asiento de presentación la resolución recaída.

b) Que declare subsanable el defecto ; en este caso, podrá ser subsanado dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se hubiere recibido en el Registro el traslado de la resolución, salvo si fuere mayor el plazo de vigencia del asiento de presentación o de la anotación o nota preventiva, en su caso. Si en el plazo expresado no se verificase la subsanación del defecto, el Registrador cancelará de oficio las anotaciones o notas marginales preventivas, y extenderá al margen del asiento de presentación nota expresiva de la resolución recaída y de que se cancela el asiento por haber expirado dicho plazo.

c) Que se declare procede practicar la inscripción ; en este caso, el Registrador extenderá el asiento solicitado, previa presentación de los documentos correspondientes, y si estos documentos no le fueren presentados dentro del plazo expresado en el párrafo, extenderá de oficio las cancelaciones y nota que determina el mismo párrafo.

III. IMPUGNACIÓN ANTE ÓRGANOS JURISDICCIONALES

A. *Impugnación ante órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa.*—En principio, para que pueda impugnarse un acto de la Administración ante los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa, es necesario que, no estando exceptuado del conoci-

(25) Así lo han proclamado varias Resoluciones, que cita ROCA : las de 21 noviembre 1889, 3 mayo 1890 y 14 enero 1893.

(26) Por esq. alguna Sentencia de nuestro Tribunal Supremo (como la de 6 de noviembre de 1954) habla de que tal resolución decide «en definitiva» sobre los recursos deducidos contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad.

miento de esta jurisdicción por el artículo 4.º, L. C., reúna los requisitos del artículo 1.º de la misma Ley (27). Pues bien, cuando la doctrina jurisprudencial se ha enfrentado con el problema de la impugnación de los actos registrales ante la jurisdicción contencioso-administrativa, lo que ha discutido es que se dé el último de los requisitos exigidos por el artículo 1.º, L. C.; es decir, que la resolución «vulnere un derecho de carácter administrativo establecido anteriormente en favor del demandante por una Ley, un Reglamento u otro precepto administrativo», afirmando que se trata de una materia excluida de la jurisdicción contencioso-administrativa, según el número 4.º del artículo 4.º, L. C., por tratarse de una cuestión «de índole civil... perteneciente a la jurisdicción ordinaria» (28).

1. *La doctrina jurisprudencial.*—Aun cuando no son muchas las decisiones jurisprudenciales recaídas sobre la materia, existen algunas en las que se afirma que no corresponde a la jurisdicción contencioso-administrativa conocer de la negativa del Registrador de la propiedad a inscribir. Concretamente, se ha afirmado así en Sentencias de 2 de octubre de 1906 (cuarto considerando) y 6 de noviembre de 1954. La argumentación contenida en estas decisiones de las Salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo, puede resumirse así:

a) «Que el recurso contencioso-administrativo actúa siempre sobre derechos de carácter administrativo cuya lesión se pretende reparar, como se desprende indiscutiblemente de lo dispuesto en el artículo 1.º de la Ley jurisdiccional, y se encamina de modo exclusivo a la decisión de problemas de Derecho público, sin que pueda actuar en las cuestiones relativas a los derechos civiles, puesto que existe para éstos una jurisdicción peculiar» (tercer considerando, Sentencia de 6 de noviembre de 1954).

b) «Que las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, al decidir en definitiva sobre los recursos deducidos contra las calificaciones de los Registradores de la propiedad acerca de los documentos motivadores de las inscripciones que hayan de tener lugar en los libros del Registro, o bien a la cancelación

(27) Un resumen de los requisitos procesales en general, en mi trabajo *Las excepciones de la Ley de lo contencioso-administrativo*, «Revista de Administración pública», núm. 11, pp. 69-162.

(28) Sobre el problema, en general, vid., A. GONZÁLEZ, *La materia contencioso-administrativa* Madrid, 1891.

lación de los asientos efectuados, constituyen el trámite final del procedimiento gubernativo abreviado que, además del judicial, se halla establecido en orden a los asuntos indicados, pero, por su concreción exclusiva al ámbito registral, circunscrito a las cuestiones referentes al dominio y a los derechos reales sobre bienes inmuebles, resuelven siempre problemas de Derecho privado entre particulares, cual es el que motivó la resolución... recurrida» (segundo considerando, Sentencia de 6 de noviembre de 1954), y «se dispuso en la Real orden de 20 de mayo de 1878, que contra las Resoluciones dictadas por la referida Dirección General en los recursos gubernativos contra las calificaciones de los Registradores de la propiedad no cabe interponer recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio del derecho de los interesados para contender entre sí, ante los Tribunales de Justicia, sobre la validez del título o de la obligación» (tercer considerando, Sentencia de 6 de noviembre de 1954). «No compete a esa Sala —dice el cuarto considerando de la Sentencia de 2 de octubre de 1906— juzgar de la negativa del Registrador de la Propiedad... a inscribir..., porque no le está sometido el acuerdo del Registrador, ni son de índole y carácter administrativo las acciones que en su caso hubiera de entablar, sino derivadas del Derecho civil que ampara a las partes para obtener el reconocimiento y eficacia de los contratos celebrados.»

c) «Por otra parte, si los Tribunales de lo contencioso-administrativo resolvieran en definitiva cuestiones registrales, como la que se plantea, se llegaría al absurdo de que, suscitada mediante el uso de la vía judicial, como lo autoriza el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, la contienda entre los interesados entre sí es o no cancelable la condición contractual mencionada en el Registro de la Propiedad, hubiera de fallar en última instancia la Sala de lo civil de este Tribunal Supremo, que podría hacerlo en sentido contradictorio al adoptado por la presente, todo lo cual demuestra hasta la evidencia la imposibilidad de que se aborde en este fallo el fondo del asunto y la necesidad de estimar la traba procesal que el Ministerio Fiscal propone, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 1.º, 2.º, 4.º y 46 de la Ley de 22 de junio de 1894» (29) (Sentencia de 6 de noviembre de 1954, cuarto considerando).

(29) Equivalentes a los artículos 1.º, 2.º, 4.º y 44 del Texto refundido de la Ley de lo contencioso-administrativo, aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1952:

2. *Apreciación crítica.*

a) Que, en principio, se dan los requisitos exigidos en el artículo 1.º, L. C., para poder interponer «recurso contencioso-administrativo» contra el acto de la Dirección General de los Registros es algo, a primera vista, indudable. Porque se trata de un acto, como vimos, que causa estado —no cabe recurso en vía administrativa contra el mismo—, que emana de la Administración en ejercicio de facultades regladas —únicamente procede denegar la inscripción cuando existe algún defecto en el título— (30), y vulnera un derecho de carácter administrativo establecido en una Ley administrativa. Porque todo particular tiene derecho a que se inscriban los títulos cuando se dan las circunstancias exigidas por la Ley Hipotecaria. El artículo 6.º, Ley Hipotecaria, habla de que «La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) Por el que adquiera el derecho; b) Por el que lo transmita; c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir». El artículo 16, refiriéndose a un supuesto concreto, habla de que los titulares «podrán obtener su inscripción». El artículo 19 de la misma Ley Hipotecaria dispone que se devolverá el documento «para que puedan ejercitarse los recursos procedentes», etc. No hay que olvidar que, como ha dicho DE CASTRO, la doctrina administrativa, al interpretar el número 3.º del artículo 1.º, L. C., emplea un concepto de derecho subjetivo más amplio que la doctrina civil (31). Partiendo de este concepto amplio, existe un derecho a inscribir. Podrá ser un derecho condicionado (32), condicio-

(30) Sobre el problema, vid., GONZÁLEZ PÉREZ, *Naturaleza del procedimiento registral*, REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, septiembre 1949, pp. 584-586.

(31) *Derecho civil de España*, I, Valladolid, 1942, pág. 511, nota 3. Entre las más recientes posiciones de la doctrina administrativa sobre el problema, vid., CASERTA, *Diritto soggettivo e interesse legittimo: problema della loro tutela giurisdizionale*, «Rivista trimestrale di Diritto pubblico», julio-septiembre 1952, pp. 611-669; ALESSI, *Le crisi attuali della nazione de diritto soggettivo e di suoi possibili riflessi nel campo del diritto pubblico*, en la misma Revista, abril-junio 1953, pp. 310-313, v. CANNADA-BARTOLI, *Il diritto soggettivo come presupposto dell'interesse legittimo*, en la misma Revista. Cits. por GARRIDO FALLA, en *Las tres crisis del derecho público subjetivo*, «Estudios dedicados al Profesor García Ovejuna», Sevilla, 1954, páginas 177-217, donde critica tales posiciones.

(32) Así considera ZANOBINI a los derechos a usar servicios públicos cuando se han establecido las condiciones, observadas las cuales la Administración tiene la obligación de llevar a cabo la prestación. Cfr. *Corso di Diritto amministrativo*, 7.ª ed., Milán, 1954, I, p. 200. Sobre el problema, vid. ALESSI, *Sistema istituzionale del Diritto amministrativo italiano*, Mi-

nado a que se den las circunstancias exigidas por la Ley Hipotecaria, pero será un derecho perfecto cuando concurren las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria.

b) Por otro lado, también resulta indudable que es un derecho reconocido en una disposición de carácter administrativo, pues administrativa es la disposición o disposiciones de la Ley Hipotecaria que regulan la utilización de un servicio público, como es el Registro de la propiedad. Hay que distinguir cuidadosamente dos aspectos distintos:

a') Por un lado, el derecho que se inscribe en el Registro de la propiedad. Este derecho puede ser de carácter administrativo (verbi gratia, el que tiene su título en una concesión administrativa) (33). Pero, por lo general, se trata de derechos de naturaleza civil: derechos de propiedad y limitativos de la propiedad sobre bienes inmuebles.

b') Por otro lado, el derecho de carácter administrativo a inscribir el título sobre aquellos derechos. Este derecho es de carácter administrativo; se trata de un derecho frente a la Administración; tiene su base en una relación jurídica en que la Administración actúa, no como persona jurídica privada, sino como persona jurídico-pública, a través de su órgano competente, como entidad investida de prerrogativas de poder (34). Ambos aspectos son radicalmente dis-

lán, 1953, pp. 355 y ss. Un resumen del problema en la doctrina francesa, en LAUBADERE, *Manuel de Droit administratif*, 5.ª ed., París, 1955, pág. 240 y ss.

(33) Previa la inscripción en el Registro de la propiedad se exige en muchos casos la inscripción previa en algún Registro administrativo. Por ejemplo, cuando se trata de inscribir el derecho de aprovechamiento de aguas públicas, es requisito previo la inscripción en el Registro de aprovechamientos de aguas públicas, de carácter indudable administrativo, al ser «medio conducente para la reunión de datos estadísticos y para el mejor conocimiento del régimen de las corrientes y del caudal aprovechado de las mismas, según expresa el preámbulo de dicha disposición» (Sent. 30 septiembre 1931). La inscripción en tales Registros administrativos es obligatoria (Sents. 17 oct. 1910, 3 enero 1930 y 25 enero 1935). Sobre el régimen jurídico de la inscripción en tales Registros vid., por ejemplo, Sentencias 30 enero y 10 abril 1930, 30 septiembre 1931, 24 junio 1932, 23 octubre y 13 diciembre 1944, 30 junio 1944, 5 julio 1946, 2 marzo y 25 junio 1950, 23 enero, 1 y 26 junio 1953.

Vid., también, VILLAMIL DE CÓRDOBA, *Inscripciones de aprovechamientos de aguas*, REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, 1927, p. 808 y ss., y VILLAR PALASI, *La eficacia de la concesión y la cláusula sin perjuicio de tercero*, «Revista de Administración pública», núm. 5, pp. 175 y ss., y *Naturaleza y regulación de la concesión minera*, en la misma Revista, núm. 1, página 104.

(34) Sobre el concepto, vid., GUASP, *El derecho de carácter administra-*

tintos: el derecho al que se refiere la inscripción puede ser —de hecho lo es en la mayoría de los casos— un derecho de carácter privado; el derecho a inscribir, por el contrario, es siempre de naturaleza administrativa. Es el derecho a utilizar un servicio público, precisamente uno de los servicios públicos en que se concreta la Administración referente al Derecho privado (35).

c) De lo dicho, podría desprenderse la posibilidad de interponer «recurso contencioso-administrativo» en los casos que estamos examinando. Sin embargo, en nuestra opinión, la conclusión prudente es la contraria. Las consideraciones que hace la jurisprudencia deben ser admitidas en líneas generales. Ahora bien, ¿qué fundamento legal debe darse a esta posición?

a') Una primera solución podría consistir en afirmar que entra en juego el número 6.º del artículo 4.º, según el cual quedan excluidas de impugnación en vía contencioso-administrativa «las resoluciones que se dicten con arreglo a una Ley que expresamente las excluya de la vía contenciosa». Pero este precepto es inaplicable al caso presente, ya que no existe ninguna Ley que expresamente excluya estos casos de impugnación contenciosa. La Ley Hipotecaria no dice nada en este sentido y fué una Real orden, la de 20 de mayo de 1878, la que dispuso que no procedía el «recurso contencioso-administrativo». Pero, como es de sobra sabido, no basta una Real orden; es necesaria una Ley expresa disponiendo la exclusión (36). Y en este caso no existe una Ley expresa.

b') Por tanto, la única posibilidad legal de fundamentar la tesis negativa, radicará en el número 4.º del artículo 4.º, L. C., según el cual las cuestiones de índole civil corresponden a la jurisdicción ordinaria, no a la contencioso-administrativa. No puede fundarse un «recurso contencioso-administrativo» en disposiciones de carácter civil. En este punto, la jurisprudencia es copiosísima. Por ejemplo, en Sentencia de 26 de mayo de 1953 se afirma que, «según el artículo 4.º, no corresponde al conocimiento de la jurisdicción contencioso-administrativa las cuestiones de índole civil, reputándose de esta clase y de la competencia de la jurisdicción ordinaria aquellas en que

tivo como fundamento del recurso contencioso, en «Revista de la Facultad de Derecho de Madrid», abril-septiembre 1940.

(35) Así suele configurarse por la doctrina. Cfr., por ejemplo, ZANOBINI. *Corso*, cit., V, pp. 174 y ss. nota 38 de este trabajo.

(36) Cfr. *ut supra*, nota 15.

el derecho vulnerado sea de carácter civil y también los que emanen de actos en que la Administración haya obrado como persona jurídica, o sea, como sujeto de derechos y obligaciones» (segundo considerando) (37). En análogo sentido se pronuncian, entre otras, las sentencias de 10 de febrero de 1908, 3 de abril de 1913, 15 de noviembre de 1915, 23 de noviembre de 1918, 28 de noviembre de 1924, 7 de diciembre de 1928, 18 de mayo de 1929, 24 de noviembre de 1934, 30 de abril de 1936, 7 de mayo de 1941, 30 de junio de 1942, 5 de marzo de 1945, 21 de mayo de 1947, 12 de mayo de 1950, 31 de enero y 27 de mayo de 1952, 17 y 25 de febrero, 30 de marzo y 22 de diciembre de 1953. Con arreglo a esta reiterada doctrina jurisprudencial, dictada sobre el artículo 4.º, número 4.º, L. C., resulta indudable que las cuestiones de índole civil, las cuestiones referentes a derechos civiles, corresponden a la jurisdicción ordinaria, no a la contencioso-administrativa.

Pues bien, ¿es aplicable al caso que examinamos esta doctrina jurisprudencial? En nuestra opinión, sí. Porque si bien es cierto que existe un derecho administrativo a inscribir, se trata, como antes dijimos, de un derecho condicionado, de un derecho que depende de que se den una serie de circunstancias, y cuando el Registrador deniega la inscripción, lo hace porque no se dan las circunstancias que la Ley exige. Pero el examen de estas circunstancias es de naturaleza civil. La denegación o no de la inscripción se hace —cuando el título es de naturaleza civil— en función de normas de carácter civiles. Los preceptos que maneja el Registrador al calificar son civiles, y, por tanto, el «recurso contencioso-administrativo» tendría que fundarse en preceptos civiles. Para demostrar que existía el derecho administrativo a inscribir, tendría que demostrar la validez de un título civil. De aquí que no sea arriesgado afirmar la imposibilidad de «recurso contencioso-administrativo» al amparo del artículo 4.º, número 4.º, de la L. C.

3. *Posibilidad de impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa.*—Lo dicho pone de manifiesto que, cuando el título es de naturaleza civil, cuando los derechos a que el mismo se refiere son privados y no administrativos, no procede la impugnación ante los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa del acto

(37) Cfr. nuestro trabajo, *Las excepciones de la Ley de lo contencioso-administrativo*, cit., en especial, pp. 100-107

administrativo registral, porque se trata de un acto administrativo referente a relaciones jurídico-privadas (38). Ahora bien, el problema está en si hay que llegar a la misma conclusión cuando el título al que se refiere la calificación registral es administrativa, cuando se refiere a derechos administrativos. ¿Cabe aplicar en estos casos la misma doctrina? En nuestra opinión, no.

a) Es cierto que, cuando se trata de derechos civiles, ante la negativa del Registrador de inscribir, o ante la inscripción de un título, la parte contraria tiene abierta la posibilidad «de acudir, si quiere, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos» (art. 66, párrafo primero, L. H.). Es decir, no procede impugnar el acto registral, una vez dicha la última palabra por la Dirección, pero puede discutirse acerca de la validez del título que había de inscribirse entre las partes. Pues bien, cuando el título es administrativo, cabe pensar que no se dan las circunstancias antes señaladas para excluir de impugnación contenciosa, por un lado, y, por otro, que la contienda entre partes nunca será ante los Tribunales de la jurisdicción ordinaria, sino en vía administrativa primero y después ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Pensemos en la petición de inscripción de un derecho de aprovechamiento sobre aguas públicas fundado en una concesión administrativa. En este caso, ¿cabe llegar a la misma conclusión que cuando el título que pretende inscribirse es un contrato de compraventa sobre un bien inmueble entre dos particulares? En estos casos, ni el Registrador primero, ni la Dirección General después, manejan normas civiles, cuando se trata de inscribir o denegar la inscripción; se manejan normas exclusivamente jurídico-administrativas. La procedencia o no de inscribir un título administrativo dependerá únicamente de normas administrativas puras. Por tanto, hemos de plantearnos: 1.º La posible impugnación del acto de la Dirección General ante la jurisdicción contencioso-administrativa. 2.º Ante qué jurisdicción deberá ventilarse, en su caso, la cuestión de la validez del título cuya inscripción se pretende.

(38) Sobre el problema, en la reciente bibliografía italiana, cfr. las dispares posiciones de TREVES y ZANOBINI, en «Rivista trimestrale di Diritto pubblici», IV, 1954. El primero, en *Gli atti amministrativi costitutivi di rapporti fra privati*, Rev. cit., pgs. 314; el segundo, en *Criteri di classificazione delle varie manifestazioni dell'azione amministrativa*, pág. 529 y ss.

b) En orden a la posible impugnación del acto registral que causa estado, es incuestionable que en el presente caso han desaparecido las razones que, en los supuestos generales, aconsejaban la impugnabilidad del acto registral ante la jurisdicción administrativa. Porque aquí no cabe hablar de cuestión civil, ni en cuanto al derecho de inscribir, ni en cuanto al derecho objeto de la inscripción. El artículo 4.º, número 4.º, L. C., no entra en juego para nada. Afirmar la imposibilidad de impugnación en vía contenciosa al amparo de tal precepto carece, en absoluto, de fundamento. La cuestión de naturaleza civil no existe por parte alguna. Por tanto, si el concesionario de un derecho de aprovechamiento de aguas públicas, al pretender inscribir su título en el Registro de la Propiedad, se encuentra con que es denegada la inscripción, en nuestra opinión, no sería arriesgado admitir la impugnación del acto que agotara la vía gubernativa ante los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa.

c) Por otro lado, el hecho de que el artículo 66 permita a las partes discutir la validez de los títulos ante los Tribunales, no quiere decir que en este caso también sean los Tribunales de la jurisdicción ordinaria los que deban conocer de la cuestión, pues una ley reguladora de un servicio público, como es la Hipotecaria, no puede, ni muchos menos, pretender modificar todo el régimen esencial de competencias del Estado. Cuando el título inscribible se refiera a relaciones jurídico-administrativas, la cuestión de la validez o no del título, será administrativa, y, por tanto, corresponderá su examen a la propia Administración, primero, y después, a la jurisdicción contencioso-administrativa.

B. *Impugnación ante órganos de la jurisdicción ordinaria.*—Conviene distinguir los dos aspectos antes señalados: la impugnación del acto registral de calificación y la posible discusión de la validez del título inscribible entre las partes ante la jurisdicción ordinaria (39).

1. *Impugnación del acto registral.*—La impugnación directa del acto registral es posible en algunos casos. Cabe admitir la existencia de pretensiones procesales administrativas dirigidas a impugnar

(39) La distinción se impone, pues no es lo mismo incoar un proceso cuyo objeto es una pretensión dirigida precisamente a impugnar una inscripción, que incoar un proceso sobre la validez de un título, con el consiguiente reflejo en el aspecto registral.

el acto registral, cuando éste consiste en acceder a la inscripción. Los asientos del Registro pueden ser impugnados directamente ante la jurisdicción ordinaria. El artículo 79, L. H., en sus apartados tercero y cuarto, señala claramente los dos supuestos en que ello puede ocurrir (40).

a) Que se impugne la inscripción «por falta de alguno de sus requisitos esenciales» (art. 79, ap. cuarto)

b) Cabe que se impugne la inscripción al impugnar el título en cuya virtud se haya hecho. Es más, siempre que se impugne ante los Tribunales un título inscrito, por imperativo del artículo 38, L. H., debe impugnarse, previamente o a la vez, la inscripción practicada (42).

Ahora bien, cuando el acto registral consiste, no en la inscripción, sino en la denegación de la inscripción, entonces no es posible la impugnación directa de la misma ante los órganos de la jurisdicción ordinaria.

2. *Proceso sobre la validez del título.*—En aquellos casos en que el Registrador deniegue la inscripción a la parte interesada, no le queda otro camino que impugnar la calificación en vía gubernativa (sin que le sea admisible la impugnación directa del acto de la Dirección que causa estado ante los órganos jurisdiccionales), o bien acudir a «los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos». Como dice ROCA, «aquí no puede, propiamente, hablarse de un recurso judicial contra la calificación del Registrador, ya que el artículo 66 de la Ley se limita a establecer, no un recurso jerárquico, sino un verdadero juicio, ventilable entre los interesados, al objeto de contender acerca de la validez del título que el Registrador considera defectuoso. Por tanto, no tiene la naturaleza de recurso sino la de un juicio declarativo cuyo fallo deberá acatarse» (43).

JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ

Registrador de la Propiedad
Profesor adjunto de Derecho
administrativo

(40) Cfr. Roca, ob. cit., III, pp. 392-345.

(41) Se trata, por consiguiente, de nulidad fundada en preceptos que no tienen carácter sustantivo civil, sino formal registral. Ahora bien, la nulidad repercute en la protección concedida a los derechos inscritos.

(42) Se trata de una de las consecuencias procesales del principio de legitimación.

(43) Ob. cit., II, p. 56.

La supresión de las «menciones» en el Registro de la Propiedad, ¿ha causado algún efecto positivo en cuanto a la del dominio directo en la enfiteusis y a la del usufructo de fincas? Examen de las «vías» o sistemas de constitución del usufructo. Las llamadas «desmembraciones» del dominio como elemento perturbador y corrosivo de nuestro sistema hipotecario.

Entre las varias e importantes reformas llevadas a cabo por la vigente Ley Hipotecaria se encuentra la relativa a la cancelación por caducidad de las menciones propiamente dichas o en sentido estricto; es decir, las relativas a aquellos derechos que siendo aptos para su inscripción independiente (o «separada y especial», como dice la Ley), se encontraban, no obstante, sólo mencionados; o sea, únicamente indicados, citados, aludidos o referidos, más o menos extensamente, en un asiento principal de los libros de nuestros Registros de la Propiedad.

La reforma proscribió en forma indirecta para el futuro toda mención, «salvo alguna excepción», y en cuanto a las anteriormente practicadas, decretó la cancelación de todas ellas, cualesquiera que fuere la especie del derecho por ellas amparado, sea el dominio o sea un derecho real sobre el mismo y la persona o entidad a quien pudiera corresponder.

Terminados los plazos dados, primero el de vacación de la Ley de Reforma Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944, y después los fijados en la disposición 1.ª transitoria de la vigente Ley Hipoteca-

ria, los Registradores de la Propiedad nos venimos empleando a fondo en una labor de poda, purga o saneamiento, para poner en claro nuestros folios registrales, aspiración unánimemente sentida desde hacía mucho tiempo.

Tan importante obra se vió obstaculizada en su comienzo, ¡cómo no!, por el Impuesto de Derechos reales (1), pues fueron varios los liquidadores de ese tributo que, cogiendo, como vulgarmente se dice, el «rábano por las hojas», y confundiendo lo que es sólo caducidad formal de un asiento (o de parte de él), con un negocio jurídico o título de extinción de un derecho, pretendieron exigir el mentado impuesto al titular del dominio inscrito que, por cierto, ni adquiriría nada ni tampoco se le podían cargar las culpas de las imperfecciones de la anterior Legislación Hipotecaria. Menos mal que pronto se impuso el buen sentido y que, además, el vigente Reglamento Hipotecario, con una hábil y loable maniobra, previno y evitó la posibilidad para el futuro de obstáculos de esa naturaleza.

Hoy, pues, la aludida labor depuradora marcha con entera normalidad y, ya de oficio (como ocurre de ordinario), o ya a instancia de parte, se vienen cancelando las menciones y, además, los asientos cuya caducidad también advirtió y prescribió la nueva Ley.

Pero la cancelación por caducidad de las menciones de censo, en lo que toca al enfiteútico, nos suscita ciertas dudas de que quiero tratar en este lugar, así como de la mención del usufructo.

En cuanto a los llamados censos consignativo y reservativo, verdaderas cargas reales de la finca, no crean problema alguno cuando figuren en el Registro meramente mencionados. Una vez caducada esa mención y hecha constar la cancelación de la misma (lo cual en realidad sólo es necesario para claridad en los asientos), dejó de surtir efectos dicha mención, aquellos no son ya gravámenes, a efectos de la Ley Hipotecaria (art. 98 de la misma) y, por tanto, dejaron de estar protegidos registralmente; pero, según indiqué en el lugar citado, ello no significa que los censos dichos, al igual que otros derechos mencionados, queden «civilmente» extinguidos, aunque lo más probable sea que ya no puedan ser inscritos en el Registro, por aplicación del artículo 17 de la Ley.

¿Ocurrirá lo propio en cuanto al censo enfiteútico?

(1) V. en esta misma Revista: «La caducidad del derecho inscrito...» Año 1947, pág. 242.

Para plantear el problema con la mayor nitidez posible, presentamos el supuesto de que en las inscripciones de una «finca» se venga mencionando la existencia de un censo enfiteúutico cuyo dominio directo (2) pertenece a la persona o entidad que allí se indique. Este dominio no figura inscrito, por tanto, en el número o folio de que se trata ni excepcional o anormalmente en otro aparte; repetimos, figura sólo y meramente mencionado. Creo importa poco que en el citado historial se venga diciendo que se inscribe «la finca» o el dominio útil, pues si el Registro revelaba, en forma más o menos perfecta, la existencia de la enfiteusis, las inscripciones repetidas se tenían que venir refiriendo por fuerza sólo al dominio útil.

Pues bien; en estas circunstancias se cancela por caducidad la aludida mención del dominio directo. ¿Y qué ocurre entonces? ¿Se entenderá, aunque sólo sea a efectos hipotecarios, que ha quedado la finca liberada de tal carga? ¿Podrá considerarse, a los mismos efectos, al antiguo titular del dominio útil como titular ya del pleno dominio? La contestación a estas preguntas la obtendremos una vez se dictamine: en primer lugar, si la enfiteusis es una carga de la finca y, en segundo término, si en el aludido supuesto puede o no, en todo caso, inscribirse (aun caducada la mención) el repetido dominio directo de ese censo enfiteúutico.

Cuentan de esos llamados «cerebros electrónicos», feliz creación de la moderna cibernética, que resuelven mecánica, rápida y sorprendentemente, sin posibilidad de error numérico alguno, aquellos intrincados problemas en que los grandes matemáticos, a más de invertir largo tiempo, incurrirían en posibles errores.

Quizá también nuestro problema jurídico se resolviera mejor mecánicamente, sin reflexión o por inercia y sin tener que recurrir, por tanto, a un previo y detenido estudio técnico, ya que pudiera muy bien suceder, dada la frondosidad de nuestra varia y abundante legislación, comentada por una exuberante doctrina científica, que aquí también «los árboles impidieran ver el bosque».

En el terreno del Derecho civil no está aún definitivamente catalogada la naturaleza del censo enfiteúutico. Según las épocas, o las modas, que también rigen a estas materias jurídicas, han sido varias las posiciones adoptadas para explicar la entraña misma de tal

(2) Para menor complicación nos referimos sólo a la mención del dominio directo y prescindimos de la del útil.

institución. CASTÁN, con gran autoridad y competencia, sintetiza (3) las tres teorías que a través de los tiempos han pretendido resolver el difícil problema de la naturaleza jurídica de la enfiteusis, y que son :

1.^a La que llama «romanista», por ser la del Derecho romano. En ella el enfiteuta o censatario tiene un *derecho real* sobre la finca de otro, y el verdadero propietario es el dueño directo o, como tradicionalmente se le viene designando, «el señor del dominio directo». Para PUIG PEÑA (4), a esta posición se la puede llamar «tradicional», y ya advierte este autor que el problema de que se trata no sólo tiene una importancia doctrinal o teórica, sino práctica, pues que de él se derivan consecuencias de diverso alcance.

2.^a La *medieval* o del *dominio dividido* : Según ella son dueños tanto el censualista como el enfiteuta

Esta teoría, que nació con la escuela de los glosadores, da lugar a que exista una dualidad de dominios sobre la misma cosa, dando ocasión (como dice el preámbulo de la Ley de 31 de diciembre de 1945) a una situación tan compleja, cual la enfiteusis, por causa de admitir la coexistencia de dominios

3.^a La que puede llamarse *moderna*, en la que se reputa dueño al enfiteuta y como simple titular del *ius in re aliena* al concedente o censualista.

Cada una de estas teorías tiene sus partidarios o patrocinadores ; pero en este lugar lo que nos interesa es conocer cuál de ellas es la aceptada por nuestra vigente Legislación.

Nuestro Código civil, al iniciar la regulación de los censos en general, los considera a todos (art. 1.604) como cargas, ya que habla de *sujetar* algunos bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual.

No obstante esto, al definir en el precepto siguiente el censo enfiteútico, lo considera como la cesión que una persona hace a otra del *dominio útil* de una finca, reservándose el *directo* y el derecho a percibir una pensión anual. Viene, por tanto, a admitir la división de dominios en el censo enfiteútico y en esa forma sigue regulando después los derechos y obligaciones de los titulares de uno y otro dominio.

(3) «Derecho civil español común y foral», 7.^a edición. Tomo 2.º, página 598.

(4) «Tratado de Derecho civil español». Tomo 3.º, vol. 1.º, pág. 438

Sucede, no obstante, como afirma CASTÁN (5), que no desenvuelve su sistema con rigor, ya que, como dice el artículo 1.633, autoriza al enfiteuta para disponer, no de su *dominio útil*, sino de la *finca misma*, y que el artículo 1.631, al conceder al enfiteuta el derecho de hacer suya la indemnización por expropiación forzosa, revela que, en realidad, el llamado dominio útil es el verdadero dominio.

Pero es que, además de esos preceptos citados por tan ilustrado autor, existen otros muchos que nos hacen abrigar la misma sospecha :

En las disposiciones generales, con relación a todos los censos , pero sin hacer salvedad alguna en cuanto al que nos ocupa, habla el Código reiteradamente *de la finca o de las fincas* gravadas (artículos 1.617 al 1.619, y 1.623, 1.625 y 1.627). En el 1.608, y con relación a la constitución de los censos, nos habla de que la *cesión de la cosa inmueble* ha de ser perpetua, y esto se refiere no sólo al censo reservativo, sino al enfiteúutico.

Y, más concretamente, o sea ya con relación especial a la enfiteusis, otros muchos preceptos tratan de la enajenación de la *finca* enfiteútica (como los 1.635 y 1.644) y hasta alguno, como el 1.637, se refiere a la enajenación del *dominio de la finca enfiteútica*, y todo ello con relación al censatario o enfiteuta. Y, por último, otros, como los 1.648 y 1.653, tratan, respectivamente, del comiso de la *finca* y de la reversión de la *finca* (en una forma especial de sucesión) en lugar de referirse, como sería obligado, al dominio útil de la misma.

También en la importante Ley citada, de 31 de diciembre de 1945, sobre inscripción, división y redención de los censos enfiteúuticos en Cataluña, se habla, con relación al enfiteuta, de la enajenación de la *finca o de la propiedad de la finca* (arts. 41 y 42), y hasta en su disposición transitoria 3.ª se le conceptúa y se le llama el dueño de la finca.

Es sabido que cuando, tanto en nuestras leyes como en los títulos o en los asientos del Registro, se emplea el término vulgar o usual de *finca* y el más concreto de *propiedad*, se quiere decir dominio (o en su caso, posesión).

Y si se sostuviera que a lo que antecede no se le puede conceder más alcance que el de revelar una poco cuidada terminología sin trascendencia alguna, creemos que existe, no obstante, una razón

(5) Tomo y lugar citados, pág. 600

de fondo y de verdadero peso o importancia que puede plenamente demostrar que a pesar de la división de dominios que quiso sostener nuestro Código civil, con la misma doctrina positiva estatuida por el mismo, se puede concluir, en definitiva, que en la relación jurídica que entraña la enfiteusis el centro dominical de la finca, aunque gravado por aquélla, está desplazado o vencido hacia el enfiteuta o censatario y que, en cambio, el titulado pomposamente señor del dominio directo, no tiene más que un derecho real en inmueble ajeno, que será todo lo extenso o complejo que se quiera, pero que no es más que un derecho real limitativo del dominio.

Me refiero a la prescripción en la enfiteusis de que tratan los artículos 1.620 y 1.970, apartado 3.º; del Código citado.

El primero, en cuanto a todos los censos, declara prescriptibles tanto el capital como las pensiones. En verdad, que causa extrañeza que se hable de prescripción de capital con relación al censalista cuando éste, cualquiera que sea la clase de censo, no tiene derecho alguno a reclamar el capital o el valor dado a la finca hasta llegado el momento de la redención, la cual es de la libre iniciativa y opción del censatario.

Por el transcurso de cinco años (1.966 y 1.970, Código civil) prescribe el derecho a reclamar las pensiones ya vencidas de todos los censos y por el de treinta años (1.963 y 1.970 del Código civil) prescribe también el derecho al cobro del «capital» y de las pensiones futuras, y como *de jure* (según se expone en el preámbulo de la citada Ley para Cataluña), no pueden existir censos sin pensión, resultará que, en definitiva, lo que sucede es que en este último supuesto (a menos de que se interrumpa la prescripción por el reconocimiento del censo, que puede exigir el censalista en el enfiteutico cada veintinueve años, o por otra causa) prescribe el censo en beneficio del censatario, quien se hace, por tal motivo titular del pleno dominio.

En los censos se aplicó, por tanto, la prescripción llamada extintiva o liberatoria a los derechos del censalista; pero no se encontrará precepto alguno que autorice la aplicación de tal prescripción a los derechos del censatario. ¿Y qué indica todo esto?; pues, sencillamente, que el dominio directo es sólo una carga o un derecho real limitativo del dominio y que éste lo tiene el censatario o el enfiteuta, ya que, según el referido Código, «sa forma de prescripción sólo se aplica (art. 1.930) a los derechos y sus acciones distintas del dominio, pero nunca a éste

Regula el Código dos supuestos en los que la finca, en la enfiteusis, puede volver al censalista: El uno (art. 1.631), cuando en caso de expropiación forzosa parcial el enfiteuta opte por abandonarla al dueño directo, y el otro, en caso de que el enfiteuta dé lugar al comiso (art. 1.648); pero, en general, si el repetido enfiteuta deja de usar por largo tiempo de sus derechos por el mero transcurso del tiempo, no se extingue la relación enfiteútica ni resultará libre la «finca», sino que ésta, o mejor, el dominio útil de ella, quedará abandonado y entrará en la condición de bienes vacantes o mostrencos y lo adquirirá el Estado o la persona (que incluso puede ser el mismo señor directo) que lo posea por el tiempo y con los demás requisitos fijados por el Código para la *prescripción adquisitiva* del dominio y demás derechos reales.

Nuestra legislación hipotecaria, tanto la ya derogada como la vigente, ha considerado, y la sigue estimando, a la enfiteusis, como caso de dominio dividido o desmembrado (a pesar de que en el número 2 del art. 2.º de la Ley vigente, como de las anteriores, la comprende entre los derechos reales).

En los albores de la famosa Ley de 1861, se dictaron innumerables disposiciones y resoluciones hipotecarias, permitiendo abrieran folio registral tanto el dominio directo como el útil. La duda que existió sobre cuál de ellos debía tener entrada primero en el Registro fué resuelta ya claramente por la Real orden de 9 de octubre de 1893, que permitió abriera marcha, indistintamente uno u otro, y si bien se refería a los foros, se consideró también aplicable al censo enfiteútico.

La Ley Hipotecaria de 1909, con el deseo de facilitar las inscripciones de censos y demás derechos similares (más o menos similares) hasta un límite caótico, permitió (art. 8.º, párrafos 2.º y 3.º) que cuando cada cual gravase varias fincas pudieran inscribirse tanto el dominio directo como el útil en una hoja especial, o sea en número distinto.

Al derogarse los últimos párrafos citados por la Ley Hipotecaria vigente, creyóse por el citado CASTÁN (6), de acuerdo con SANZ, que era que se había abandonado la teoría del dominio dividido; pero como admitía ROCA SASTRE (7), las disposiciones suprimidas sólo

(6) Lugar y tomo citados, pág. 604, nota.

(7) «Instituciones de Derecho Hipotecario», 2.ª edición, tomo II, página 538.

decían relación al supuesto de enfiteusis (y otros derechos) sobre varias fincas.

Así lo ha venido a reconocer, hoy, el vigente Reglamento Hipotecario (art. 377), que permite que la primera inscripción sea la de cualquiera de dichos dos dominios y ordena que después de inscribirse uno, el otro lo sea a continuación del primeramente inscrito o sea bajo el mismo número o folio registral). No ordena, como lo hacían las disposiciones anteriores, que al practicar la inscripción de uno de esos derechos se haga mención del correlativo que no se inscriba y esto es debido, sin duda, a la falta de protección, hoy, de toda mención, según lo dispuesto en los citados artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria.

En la Ley Hipotecaria vigente (arts 127 y 134) se consideran como terceros poseedores de la finca tanto el titular del dominio directo como el del útil.

De lo que antecede resulta evidente que para nuestra Legislación Hipotecaria vigente, a pesar de las poderosas razones que existen en contra en la enfiteusis, se da, a todos los efectos legales, un supuesto de dominio dividido, desmembrado o fraccionado, según antes afirmamos. No se trata, por tanto, de una carga o gravamen de la propiedad. Las consecuencias que de ello se siguen no pueden ser más perniciosas para nuestro régimen hipotecario, como vamos a demostrar a seguida; pero refiriéndonos, por brevedad, al supuesto principio planteado, o sea al que sigue:

En las inscripciones de una «finca» se ha venido mencionando el dominio directo de un censo enfiteútico y, como se trata de un derecho que pudo inscribirse «especial y separadamente», una vez expirados los plazos concedidos en la letra A) de la disposición primera transitoria de la Ley Hipotecaria vigente, se cancela dicha mención por su caducidad, sea de oficio o a instancia de parte. ¿Podrá después inscribirse el dominio directo del censo enfiteútico de que se trate a pesar de la cancelación de la mención del mismo derecho?

En la importante Exposición de Motivos de la llamada Ley de Reforma Hipotecaria, de 30 de diciembre de 1944, base de la vigente, y en los pasajes dedicados a la mención, se lee: «Que los titulares de derechos que pueden ser objeto de inscripción especial y separada deben cuidar directamente de su ingreso en el Registro y que su negligencia *no ha de merecer especial protección*. Y más adelante, con referencia ya a las menciones que antes de la Ley exis-

tieran en el Registro, nos habla del farragoso lastre que se venía recogiendo en los asientos en detrimento de la contratación, el cual *es necesario hacerle desaparecer sin recurrir a lentos y dispendiosos procesos*, con indudable beneficio para los titulares registrales, y todo ello para coadyuvar, como también dice, a la urgente e imprescindible tarea de saneamiento del Registro.

De acuerdo con lo que antecede, pudiera concluirse sosteniendo que la mención del tan repetido dominio directo en la enfiteusis no debía ser una excepción a los fines propuestos por el legislador y más cuando, según expusimos, la caducidad de las menciones se refiere a todo derecho, sea dominical o limitativo del dominio; pero a poco que se medite ha de concluirse o dictaminarse precisamente lo contrario.

En efecto, tenemos: de un lado, que en nuestro sistema hipotecario la inscripción es voluntaria (8), y por ello no existe plazo para instar la misma, y de otro, que, por lo de la división de dominios en la enfiteusis, el titular del dominio directo (al igual que el del útil) puede acudir al Registro cuando lo estime oportuno sin tener en cuenta para nada que esté o no previamente inscrito el dominio útil ni que figure éste a nombre de ésta o de aquella persona. La inscripción del dominio útil en la enfiteusis se practica, puede decirse, a régimen de puerta abierta en cuanto a la posible inscripción del repetido dominio directo, ya que no es de aplicación el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. El enfiteuta, aunque el censo esté más que prescrito, ha de estar siempre amenazado por la posible inscripción del dominio directo, cual verdadera espada de un Damocles hipotecario. Ya se comprenderán las perjudiciales consecuencias que de aquí se derivan para el crédito territorial.

No puede acudir el enfiteuta al actual expediente de liberación de cargas prescritas porque ha de tratarse, a más de una *carga*, de la que esté inscrita, anotada o mencionada en el Registro (art. 210, regla 2.ª, Ley Hipotecaria), y en nuestro caso no se dan esas circunstancias. Tampoco puede acudir para librarse de aquella amenaza al antiguo expediente de liberación de cargas regulado por la Ley Hipotecaria de 1909 (que se refería incluso a los derechos no inscritos, art. 335), porque, al estimarse por la doctrina que no cum-

(8) Salvo algún caso de excepción como el del art. 7.º, apart. 2.º, de la Ley Hipotecaria.

plía finalidad alguna (palabras de la Exposición de Motivos de la Ley vigente), ha sido abolido y derogada expresamente aquella Ley por la que hoy rige.

Hoy, pues, el titular de una «finca» que considere prescrito el censo enfiteútico que la afecta y que se encuentre en el caso a que nos seguimos refiriendo de estar el dominio directo sólo «mencionado», no le queda más recurso para liberar su «finca» de la carga (aunque no lo pretendiere más que en el aspecto registral) que acudir a un dilatao y siempre costoso juicio declarativo.

Hasta podría producirse un contrasentido, o sea, si al concepto de «carga» del nuevo expediente de liberación se le diera un sentido amplio (cosa posible), pudiera ocurrir que el censo enfiteútico, cuyo dominio directo estuviese inscrito, desapareciera del Registro al cancelarse su inscripción por consecuencia de aquel expediente y que en cambio no ocurriese lo propio en el supuesto de haber venido sólo mencionándose en las inscripciones del Registro, puesto que la mención, al caducar, hizo desaparecer del Registro todo rastro de tal dominio directo y precisamente para que el repetido expediente de la nueva Ley pueda ser aplicado se exige que se trate de derechos que consten del Registro ya inscritos, anotados o mencionados.

Tratemos ahora de la mención del usufructo; pero por brevedad nos vamos a referir solamente al usufructo de fincas.

Como se verá, en cuanto a los efectos de la caducidad de tal mención y a su supresión en el Registro para el futuro, se dan análogas anomalías que las que hemos expuesto en cuanto a la del dominio directo en la enfiteusis.

Discuten aún los autores, tanto de Derecho civil como los de Derecho Hipotecario, sobre si el usufructo es un derecho real limitativo del dominio o una parte o fracción del mismo; esto es, si se trata o no de un supuesto de división o desmembración dominical. Y, como se verá, esto es de suma importancia, al menos en orden a la legislación hipotecaria.

Quizá la incertidumbre y poca fijeza que existió y existe aún en la legislación sea la causa de aquellas discusiones y criterios diversos. En el Digesto, según un fragmento de Paulo, se estimó que el usufructo debía calificarse como *pars domini*.

En el Derecho anterior al Código se consideró como servidumbre personal, por tanto, como derecho real sobre cosa ajena.

En la base 12 de las que sirvieron de fundamento a nuestro Có-

digo civil se mandó que tanto el usufructo como el uso y la habitación se definieran y regularan como *limitaciones del dominio y formas de su división*. Sería fácil demostrar que limitación dominical y división del dominio son conceptos irreconciliables o incompatibles, al menos cuando se usen en sentido estricto.

Lo que sí interesa probar es que el Código, en su articulado, no admitió lo del dominio dividido o desmembrado en cuanto al tal usufructo, y que por ello no quedó acatado lo que ordenó la base citada.

En efecto, tenemos, en primer lugar, la definición o idea fundamental que nos da el citado texto de tal usufructo al que considera (artículo 467) como el derecho a disfrutar los *bienes ajenos*. Su modelo, el francés, precisaba aún más al decir el derecho a disfrutar las cosas cuya propiedad pertenece a otro. También nuestro Código civil en algunos preceptos nos concreta más, pues habla de la *propiedad de bienes* o de la *propiedad de una finca* en que otro tenga el usufructo (arts. 489 y 595)

Si se examinan todos los preceptos de la sección que el mismo texto legal dedica al tal derecho, se observará que en la mayoría de ellos contrapone al término usufructo el de propiedad (en alguno como el 499 al de dueño), pero en ninguno se cita para nada lo de división o desmembración de dominio ni se habla siquiera de mera o nuda propiedad.

Este término sólo se emplea esporádicamente en preceptos separados de esa sección como los de los artículos 834 y 841, relativos a la legítima del cónyuge viudo y a la de los hijos naturales reconocidos.

Y, en verdad, que admitir en la terminología legal una *mera propiedad* o *propiedad nuda* o *desnuda*, esto es, privada, aunque lo sea temporalmente, del disfrute de los bienes sobre que recae, es reconocer, al menos implícitamente, que existe o puede existir al lazo de ella otra propiedad que lleva consigo tal disfrute. En algún Código antiguo extranjero (francés o italiano) se dijo que el derecho de gozar del usufructuario es «como el del propietario mismo».

A pesar de ello, no puede dudarse de que en nuestro Código civil resplandece en el usufructo su verdadero carácter de *iura in re aliena* y no el de parte desmembrada del dominio.

Le es aplicable la prescripción extintiva, cosa que no sería po-

sible si del dominio se tratare, y, en general, en todo supuesto de extinción de usufructo (art. 513) el goce de la cosa usufructuada pasa de nuevo al propietario (art. 522), prueba palpable de que en éste seguía radicando el dominio como derecho expansivo o absorbente, como le llaman los autores, y que atrae asimismo todas las utilidades de la cosa o de los bienes que habían estado separados de ellos.

Nuestra legislación hipotecaria, en cuanto al concepto que le merece el usufructo sobre fincas, sigue un criterio vacilante.

En el número 2.º de su artículo 2.º de la Ley, al tratar de los títulos sujetos a inscripción, estima al usufructo como un verdadero derecho real limitativo del dominio, distinto, por tanto, de éste al que se refiere el número 1.º del mismo precepto.

Pero ya en otros artículos (127 y 134) considera tanto al usufructuario como al nudo propietario como *terceros poseedores* de la finca, y el Reglamento de la propia Ley (art. 225) nos habla ya decididamente de «titulares de desmembraciones del dominio», y derechos *integrantes* del dominio (art. 217).

¿A qué se deberá esta anomalía y contradicción? Es muy posible que su causa sea el modo de configurar esos derechos en los títulos presentados a inscripción en nuestros Registros de la Propiedad.

Con rara unanimidad, los autores nos explican lo que pudiéramos llamar la mecánica de la constitución de los mismos. Nos dicen que el usufructo se *constituye*, o por vía de *enajenación* o por la de *retención o reserva*.

Ocurre lo primero cuando el dueño o propietario *se desprende del usufructo* y se reserva la nuda propiedad, o cuando uno y otro derecho los *transmite* a dos personas distintas.

Por vía de retención, dicen, se constituye el usufructo cuando el propietario enajena la nuda propiedad *reservándose* el usufructo de los bienes cedidos, y añaden los autores: el objeto del negocio es sólo la nuda propiedad, ya que el usufructo queda reservado (*deductio usufructu*) en la persona del enajenante, bien de modo explícito o implícito (insistiremos después en este último punto).

En verdad que esto es lo que viene ocurriendo en la práctica. Es bien fácil observar que el usufructo tiene acceso al Registro de la Propiedad en virtud de venta, permuta, donación, legado, adjudicación en pago de herencia, de cuota viudal, etc.; es decir, como efecto de un título de enajenación; pero no como *constitución* de

un derecho real, como debiera de ser dada su naturaleza jurídica. También se admite como moneda usual y corriente que el usufructo queda inscrito al enajenante (cuando el dueño transmite sólo la nuda propiedad), y que le queda como resto dominical no enajenado.

Lo que antecede es la viva realidad, o sea, que el usufructo aparece en el Registro como una fracción dominical, y tan es así, que cuando libramos los Registradores de la Propiedad una certificación acreditativa del estado de cargas y gravámenes de una finca y de su título de adquisición, no comprendemos el citado usufructo entre las cargas que se relacionan, sino en la parte relativa a la reseña del título de adquisición de la «finca».

Pero también es una realidad, como vamos a intentar demostrar, que esa forma o sistema de *constituir* y de considerar el usufructo, en cuanto a la Legislación Hipotecaria, provoca consecuencias anómalas y absurdas a veces. Citaré sólo algunas de ellas; pero debo de advertir que si mi criterio pareciere herético al ir en contra de una fuerte corriente doctrinal, amparada por la jurisprudencia, ello no es debido a un *animus discrepandi*, sino que responde a la mayor sinceridad y a la fidelidad a las convicciones propias, que podrán ser equivocadas, pero que están contrastadas por una dilatada práctica profesional.

Según lo antes expuesto, el titular del pleno dominio de una finca puede *enajenar*: de un lado, la nuda propiedad, y de otro, el usufructo de aquélla. ¿Podrá dicho titular del dominio pleno hipotecar uno u otro derecho? (o gravarlo).

Esta pregunta no es producto de una imaginación febril, aunque lo parezca. Se la hacen fría y serenamente los autores, los que tratan de resolver, según el criterio de cada cual, el problema que encierra (9).

Es posible discurren de este modo: Si el dueño puede *enajenar* el usufructo y la nuda propiedad, separadamente o en favor de distintas personas, parece indudable que también pueda hipotecar uno u otro derecho, ya que quien puede lo más puede también lo menos; pero aquí los autores se enzarzan en discutir si a tales supuestos le serán o no aplicables las restricciones o efectos que a la

(9). MORELL Y TERRY, «Comentarios a la Legislación Hipotecaria», tomo III, pág. 642.

hipoteca de dichos derechos señalan los números 1.º y 2.º del artículo 107 de la Ley Hipotecaria; y, en verdad, que éste no es el fundamental problema, aunque no deje de tener también su importancia.

Los autores que mantienen la contestación afirmativa tienen que recurrir, en definitiva, al expediente de sostener que lo que en el supuesto se puede en realidad hipotecar es, no el usufructo o la nuda propiedad, sino la *facultad de gozar*, de un lado, y la *de disponer*, de otro, ambas ínsitas en el dominio ¿Es esto admisible? Pór lo pronto, nos encontramos que desde la reforma hipotecaria de 1909 (que se adaptó ya al carácter de enajenable que reconoció al usufructo el Código civil) ya no puede admitirse la hipoteca del derecho de percibir los frutos *en el usufructo*, que era sólo lo que permitía la Ley Hipotecaria de 1861.

Pero es que aparte de ello, ni antes ni ahora se ha autorizado que puedan gravarse separadamente esta o aquella facultad de las que al dominio integran. Sólo pueden ser hipotecados (art. 106. Ley Hipotecaria) los bienes inmuebles (esto es, el dominio o, en su caso, la posesión) y los derechos reales enajenables *impuestos* sobre los bienes.

Por ello, como el titular del dominio pleno no tiene el derecho real de usufructo sobre aquél (ni le es posible nunca tenerlo sobre cosa propia), no puede hipotecarlo ni tampoco, por la misma razón, es permitido hablar de la hipoteca de una nuda propiedad correlativa a un derecho de usufructo que no existe.

No es jurídicamente admisible la equiparación de las facultades de goce y de disposición, dos de las muchas que al dominio integran, con el usufructo y con la nuda propiedad, respectivamente. Tampoco existe posibilidad legal de que al dueño le sea lícito con respecto a sí propio, puede decirse, separar por grupos las facultades dominicales, colocándolas en compartimientos estancos para dejar constituidos los repetidos derechos, practicando lo que se viene llamando desmembración o disgregación del dominio.

Pero dejemos lo de la *constitución* del usufructo por la llamada vía de *enajenación*; después de todo, a efectos hipotecarios, tanto monta se diga que el usufructo se *enajena* como que se *constituye*. Sólo puede verse en ello una incorrección del lenguaje jurídico, pero sin trascendencia alguna aparte de la confusión que puede provocar.

Lo que acarrea verdaderas complicaciones en el orden hipoteca-

rio es tanto la constitución del usufructo por la vía de retención implícita como el supuesto de que, enajenada la nuda propiedad a una persona y el usufructo a otra, sólo se presente a inscripción la primera, y en cuyo título no conste nada relativo a la duración del usufructo. De ambos supuestos vamos a tratar brevemente.

Vimos cómo los autores nos explican que cuando el titular del dominio pleno sólo enajena la nuda propiedad, el objeto del negocio jurídico es ésta solamente, ya que el usufructo quedó reservado o retenido en la persona del enajenante, tanto cuando así se expresare, como cuando se omita todo dato relativo al usufructo.

Prescindimos aquí, en honor a la brevedad, del caso en que la reserva del usufructo sea, no sólo a favor del enajenante, sino al de otra u otras personas. De uno de estos supuestos ya nos ocupamos en esta Revista (10).

Lo primero que habría que inquirir, a fines de la calificación hipotecaria, sería quién creó o dió vida al tal usufructo, ya que no es de presumir surgiera por generación espontánea. No pudo serlo el nudo propietario, porque a más de carecer de capacidad para ello (al no tener el goce de los bienes) se limitaría sólo a aceptar la adquisición de la nuda propiedad. Tampoco pudo serlo el antiguo titular del pleno dominio, por lo que antes expusimos, y ya se considere al usufructo como derecho real o como fracción dominical habría que hacer un impropio e inútil esfuerzo para intentar convencer de que era que el antiguo dueño, antes de enajenar la nuda propiedad, tenía ya en su poder el derecho real de usufructo, y que por ello se lo pudo reservar, puesto que, en efecto, para *retener* una cosa o un derecho lo primero que se precisa (aunque parezca perogrullada) es tenerlo antes.

Indudablemente que en tal supuesto no hay otro remedio que admitir que el usufructo fué establecido por convenio entre el dueño enajenante y el adquirente de la nuda propiedad, y que por ello el objeto del negocio jurídico no fué sólo ésta, sino, además, la constitución del referido usufructo (10 bis).

Y siendo esto así, ¿cómo se explica que se pueda omitir en al-

(10) V. año 1952, pág. 1, «La reserva de usufructo en favor de uno o de ambos cónyuges...»

(10 bis) La Ley 9.^a, tit. XXX, Partida III, considera la constitución de usufructo por «retención» como un supuesto de *constitutum possessorium*, en el que el usufructuario tiene ya la cosa no en su propio nombre, sino en el del propietario.

gún caso todo dato relativo, no sólo a la persona del usufructuario, sino también a la duración del tan repetido derecho de usufructo? Estos extremos son de interés para el nudo propietario.

Siempre que se presente a inscripción un título de adquisición de la nuda propiedad en que no conste, como exigencia mínima, la duración del correlativo usufructo (no apareciendo ya este dato tampoco en el Registro), debiera suspenderse la inscripción mientras no se acreditara en la forma debida tal extremo; así lo exige la necesidad de que en el Registro conste la extensión del derecho que se inscribe (art. 51, regla 6.ª, Ley Hipotecaria). Interesa ese dato al público que acuda al Registro, en general, y en particular al mismo titular de la nuda propiedad, ya que de no ser así tendría el día que se extinguiere el usufructo que procurarse los documentos precisos relativos a la constitución del usufructo para por ellos y con los demás necesarios acreditar la extinción y poder interesar del Registro la correspondiente consolidación.

Tampoco debiera admitirse la inscripción del título en que el enajenante de la nuda propiedad expresase sólo que se reservaba el usufructo; pues, aunque lo ordinario es que sea vitalicio y que se tome en cuenta la vida del que se lo reserva, puede no ser así, ya que puede constituirse durante la vida de otras personas, o que lo sea por un plazo o término fijo.

Y, sin embargo, es un hecho evidente que, a pesar de la fama de «séveros y minuciosos» que últimamente se nos da a los Registradores (11) (lo que en verdad estimo como un timbre de honor para el Cuerpo), esos títulos defectuosos se vienen admitiendo a inscripción de ordinario. Y cuando llega la hora de tener que hacer constar en el Registro la extinción de un usufructo que no aparece de sus libros, es cuando surgen por doquier los problemas y algunos pintorescos.

También antes de la tal extinción y consiguiente consolidación se suscita fácilmente la duda y la vacilación. En efecto, inscrito un título de enajenación de la nuda propiedad en que no se alude al usufructo (ni conste nada de éste en el Registro), ¿ha de suponerse por ello que el tal usufructo pertenece, a efectos hipotecarios, al antiguo titular del dominio pleno y durante su vida? ¿No pudo haberlo enajenado antes o simultáneamente a la transmisión de la

(11) «La muralla», comedia de Joaquín Calvo Sotelo, pág. 121.

propiedad? ¿Puede certificarse quién es el usufructuario y la duración de este derecho? ¿Qué sucedería si admitida en el Registro, en tal supuesto (u otros parecidos), la extinción del usufructo aludido por fallecimiento de su presunto titular, presentare a inscripción su título el verdadero o efectivo usufructuario? No debiera darse ocasión a tales problemas ni permitirse que el Registro de la Propiedad tenga que operar sobre meras conjeturas; la seriedad de la institución así lo demanda.

Para terminar, vamos a señalar otras consecuencias que se derivan de considerar hipotecariamente al usufructo como *pars domini*. Me he de referir a la supresión y a la caducidad de las menciones en relación al usufructo y a la inoperancia en cuanto a él del principio hipotecario llamado de la *prioridad*.

Sabido es que en la Legislación Hipotecaria anterior a la vigente, la mención protegía tanto al dominio como a los derechos reales limitativos del mismo.

Al suprimir la vigente Legislación Hipotecaria para el futuro toda mención y ordenar además la cancelación de las ya practicadas a su entrada en vigor, parece que esta medida debiera haber afectado al derecho de usufructo, ya se estime éste como derecho real o ya como parte del dominio, y, sin embargo, no ha sucedido así. Quizá los *manes* protectores de la antigua mención se hayan querido vengar y nos han jugado una mala pasada, pues la medida ha resultado, como en el billar, de efecto contrario en cuanto al usufructo, o sea, que la supresión de la mención no afecta ni causa daño en nada a tal derecho, haya estado o no mencionado, y, en cambio, perjudica o causa los trastornos que vimos al titular de la propiedad al que precisamente se quiso favorecer. Y, en verdad, que para este viaje no se precisaban alforjas en lo que toca al usufructo. Este (al igual que el dominio directo según vimos) puede ser inscrito en cualquier tiempo, y ello aunque la nuda propiedad figure inscrita en favor no del primer nudo propietario, sino de otro posterior, y esto es debido a que el artículo 17 de la Ley Hipotecaria (en que se condensa el aludido «principio de la prioridad») y otros fundamentales, como el 32, no actúan cuando en vez de tratarse de títulos incompatibles se trate de partes de un todo y el usufructo; como vimos, será un derecho real «civilmente» hablando, pero «hipotecariamente» es un fragmento dominical.

El estudio parcial que antecede nos lleva como de la mano a hacer, con carácter de generalidad, unas consideraciones breves sobre la llamada «división o desmembración del dominio», especialmente en lo que hace relación a nuestra Legislación Hipotecaria.

Modernamente los autores sintetizan la materia admitiendo dos formas de aquella división: la *cuantitativa* y la *cualitativa*.

La primera, dicen, es la que se da en los casos de condominio o copropiedad.

La segunda, que es la verdadera «desmembración», es aquella en que las facultades que al dominio integran aparecen o se consideran disgregadas, puede decirse, más o menos permanentemente, entre varias personas.

No obstante, algún autor, como ROCA SASTRE (12), estima como distintas la división y la desmembración, ya que al clasificar los derechos reales inscribibles distingue los de *poder pleno* (dominio); *poder dividido* (enfiteusis) y *poder desmembrado* (servidumbres, censó de la que usualmente se denomina desmembración del dominio. términos de la clasificación.

No podemos detenernos en estas cuestiones de nombre ni en precisar si en los condominios, o proindivisos en general, puede o no admitirse que exista la pretendida división cuantitativa. Tratemos sólo de la que usualmente se denomina desmembración del dominio.

A esta materia le dió en la antigüedad la doctrina científica una gran resonancia; nos bastará para demostrarlo citar unos cuantos autores:

BENITO GUTIÉRREZ (13), al tratar de los derechos reales, nos dice cómo la Ley autorizó esas *mancomunidades* de superficie, enfiteusis y usufructo, por lo que los autores prácticos, reconociendo el hecho, añade, tuvieron que clasificarlos distinguiendo entre *dominio pleno y menos pleno, nuda y no nuda propiedad*.

M. ORTOLAN, Profesor que fué de la Universidad de París (14), comprendió entre los derechos reales que son, *en toda la realidad de la expresión, desmembraciones o fracciones del derecho de propiedad*, las servidumbres, tanto las prediales cuanto las personales (y prin-

(12) «Derecho Hipotecario», 1954, tomo II, pág. 192.

(13) «Códigos o estudios fundamentales sobre el Derecho civil español», 1868, tomo II, pág. 43.

(14) «Explicación histórica de las instituciones del Emperador Justiniano», 1879, 2.^a parte, pág. 107.

principalmente entre las últimas el usufructo y el uso), la enfiteusis y el derecho de superficie. Y hasta estimó que la prenda, cuando la cosa ha sido entregada, lleva consigo una desmembración del derecho de posesión, al alterar en uno de sus elementos al derecho de propiedad.

Los autores modernos o admiten muy mitigadamente lo del fraccionamiento de la propiedad o lo rechazan por completo.

Así, el maestro JERÓNIMO GONZÁLEZ (15), si bien entiende que en la división cualitativa de la propiedad se produce el *descuaje de facultades dominicales*, sostiene que en las *transmitidas* por el propietario al titular de un derecho real no se separan aquéllas por completo del dominio, sino que siempre queda un vínculo jurídico incontable entre el propietario y los derechos *constituídos*, que, si no actualmente, le *pertenecen* en potencia.

PUG PEÑA (16) nos presenta una nueva orientación, que llama *elevada* (que no admite el dominio como la suma de facultades que le integran), y cuyo éxito se debe a RUGGIERO.

Según esta dirección, las clásicas facultades dominicales no son más que simples *manifestaciones* de la plenitud de señorío general característica del dominio.

El expositor italiano DUSI (citado por aquel autor), al considerar la propiedad como señorío unitario, independiente y universal, sostiene que todas las posibles facultades jurídicas sobre la cosa están «concentradas» en la relación jurídica que supone la propiedad, *no como derechos distintos*, sino como *pertenencias* de la misma propiedad, y aun cuando puedan existir derechos distintos sobre la misma cosa, éstos no *implican participación en la propiedad*, sino cargas que la *comprimen*, sin quitarle la virtud íntima de desenvolverse y recobrar su natural universalidad.

Como bien dice CASTÁN (17), la técnica, que llamó clásica (la desmembracionista), está hoy anticuada en términos generales, si bien algunos autores la quieren seguir sosteniendo en cuanto a los censos y al usufructo.

Creemos, según antes intentamos demostrar, que en ninguna de esas instituciones, últimos reductos en que quiere sostenerse la teoría dicha, se puede ver otra cosa, dentro de nuestro Derecho ci-

(15) «Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho civil». Madrid, 1948.

(16) Obra y tomo citados, pág. 57.

(17) Obra y tomo citados, pág. 109.

vil positivo, que la existencia de un derecho real limitativo del dominio; pero no una parte o fracción de éste. Pero es que, aunque así no fuere, esto es, aun cuando «civilmente» se admitiere implícitamente la existencia de la citada desmembración o fraccionamiento dominical, nuestra Legislación Hipotecaria debiera rechazarlas de plano en términos generales y a todos los efectos derivados de la misma, ya que de no ser así nuestro sistema hipotecario, de terceros o para terceros (18), quedaría maltrecho, especialmente si a la repetida teoría se le diera cierto carácter de generalidad. Piénsese por un momento lo que ocurriría si, dentro de nuestra Legislación Hipotecaria, se entendiere que todos o la mayoría de los derechos reales limitativos del dominio no tenían el carácter de tales, sino el de fragmentos dominicales, ¿dónde irían a parar, relegados, los más importantes principios o basamentos que sostienen nuestro sistema hipotecario? ¿Cómo podría en tal hipótesis quedar, exonerado el propietario que inscribió su título de las cargas y gravámenes anteriores no inscritos si éstos se reputasen como una parte complementaria de aquella propiedad o dominio? Bástenos recordar aquí lo que ocurre en la práctica, según vimos con un derecho real de perfil tan acusado como el usufructo.

Hubiera sido de desear que en la última e importante reforma hipotecaria el legislador, inspirado en una amplia idea de modernización de nuestra vetusta Legislación Hipotecaria, se hubiere decidido a dar el golpe de gracia a esa arcaica teoría del «desmembracionismo».

Varias e importantes serían entonces las consecuencias que de ello se hubieren derivado:

En primer lugar, tanto el censualista en la enfiteusis, como el usufructuario, hubieran dejado de tener; en los juicios ejecutivos por acción hipotecaria, el concepto técnico de terceros poseedores que aún les sigue reconociendo dicha Legislación (Ley Hipotecaria, artículos 126, 127, 131 y 134; Reglamento, art. 235).

Por consecuencia de ello, ya no sería preciso requerirles de pago, pues quedarían en la misma situación que los titulares de derechos reales limitativos del dominio y con todas las garantías comunes a ellos. Y, en verdad, que no se explica la necesidad de tal requerimiento en citadas ejecuciones. De un lado, aquellos titulares, como

(18) Carácter que aún subsiste en términos generales. V. art. 32, Ley Hipotecaria.

tales terceros poseedores, nada deben, y a mayor abundamiento el Código civil, en cuanto al usufructuario de finca hipotecada, declara expresamente (art. 509) que no está obligado a pagar las deudas garantidas por dicha hipoteca y que si la finca se vendiere judicialmente para el pago de aquéllas, el propietario ha de responder al usufructuario de lo que pierda por ese motivo. Y de otro, que el tal requerimiento de pago sólo lo es de nombre, ya que, según los hipotecaristas, no equivale a citación ni emplazamiento sino a simple notificación (ROCA) o intimación (PLAZA), como así también lo indica la regla 5.ª del citado artículo 131 de la Ley.

De haberse hecho la aludida reforma, si la enfiteusis o el usufructo se hubiesen inscrito en el Registro antes que la hipoteca porque se siguiera el procedimiento, éste no afectaría en nada a aquellos derechos (19), cosa que actualmente no sucede, y si hubiesen sido inscritos después, entonces, al igual que ocurre con los demás derechos posteriores, sí quedarían totalmente cancelados. En este supuesto se podría haber adoptado una solución análoga a los casos de expropiación total de la finca (arts. 1.631 y 519, Código civil), sin perjuicio de lo antes dicho en cuanto al usufructuario.

Otra consecuencia de esa hipotética reforma hubiere sido la de corregir nuestro léxico jurídico-hipotecario; ya no se oiría hablar del absurdo jurídico de enajenar o transmitir (o retener) un derecho real que aún no se ha constituido.

Y, por último, se hubiera desterrado del ámbito de nuestros libros de inscripciones, al no admitir la del dominio por partes o fracciones, aquellos términos poco precisos de dominio útil y de mera o nuda propiedad; pues el primero, si bien de ordinario se refiere a la enfiteusis, puede también aplicarse a otros derechos análogos, como los foros, y a la misma subenfiteusis, y los otros de mera o nuda propiedad, si bien es lo más frecuente tengan como complementario el usufructo, pueden también referirse a toda situación dominical desprovista del goce, disfrute o posesión de los bienes, como los derechos de uso, habitación, de superficie, etc. Son términos confusos siempre y especialmente cuando no esté inscrito o mencionado siquiera su derecho correlativo y complementario.

Santa Fe, 31 marzo 1955.

JUAN RUIZ ARTACHO
Registrador de la Propiedad

(19) A menos que hubiesen sido gravados por la hipoteca de que se trate.

En torno a la inscripción de los bienes municipales

SUMARIO: I. Bienes municipales; a) Definición, b) Clasificación, c) Integración en la unidad patrimonial, d) Asesoramientos técnicos sobre enajenaciones y modificación del Patrimonio municipal.—II. Inscripción de los bienes municipales; a) Polémica tradicional, b) Su regulación en las leyes locales, c) Regulación en las leyes hipotecarias.—III. Efectividad de las inscripciones; a) Efectos de la inscripción, b) Momento de la eficacia plena.—IV. Insuficiencia del mandato administrativo en cuanto a inscripción.—V. Importancia de la inscripción de los bienes municipales.

I. BIENES MUNICIPALES

En contra del sistema seguido por los legisladores de la República, que plasmó en la Ley Municipal de 31 de octubre de 1935, en cuyo artículo 1.º se trataba de encontrar una fórmula abstracta encaminada a definir el Municipio (1), los legisladores del actual Estado español han huído de elucubraciones inútiles, y determinado únicamente en el artículo 1.º de la Ley Articulada por Decreto de 16 de diciembre de 1950 (2): «El Estado español se halla integrado por las Entidades naturales que constituyen los Municipios, agrupados territorialmente en provincias.»

Ahora bien, el hecho de que el legislador de 1950 rehuse la definición, no quiere decir se haya apartado de las directrices tradicionales de nuestras Leyes municipales, en cuanto a la atribución

(1) Ley de 31 de octubre de 1935, artículo 1.º: «El Municipio es una asociación natural de personas y bienes, constituida por las necesarias relaciones de vecindad y domicilio dentro de un territorio determinado.» Esta definición fué objeto de enconada discusión entre los comentaristas de la Ley, siendo sus más decididos defensores los partidarios del Municipio como asociación natural, frente a los que consideran al Municipio como un *hecho social*.

(2) Adopta el legislador de 1950 el sistema de considerar al Municipio en abstracto, porque, como dice algún tratadista, es, en definitiva, la

al Municipio de fines y medios, y en este sentido se establece que: «corresponde a los Ayuntamientos el gobierno y administración de los intereses públicos» (3), y, en su consecuencia, aparte de «tener plena capacidad jurídica con sujeción a las leyes», podrán «adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes...» (4), dejando a un lado la enumeración de las restantes facultades, por ser las enunciadas las que específicamente se refieren al fin de este trabajo.

Queda sentada la premisa de la posibilidad de los Municipios de adquirir y ostentar la titularidad dominical de toda clase de bienes, y, por tanto, preciso el establecimiento de un régimen legal en orden a la perfecta definición, clasificación, integración y regulación de los mismos, y en este sentido lo establece, en el capítulo VI, título IV, del libro primero, la citada Ley Articulada de Régimen Local.

a) *Definición*.—Al igual que respecto a la definición de Municipio omite la Ley la definición de lo que es un bien municipal (5), y a las que nosotros no vemos inconveniente alguno de definir con aquella definición de DE BUEN (6): «Todo lo que existe en la naturaleza, útil, utilizable o apropiable, es en sentido jurídico un bien», añadiendo que «pertenezcan a Entidad municipal», para cuya definición nos guiamos por la enunciación que para el Patrimonio de las Entidades municipales (7) establece la propia Ley, aunque también podrían ser definidos diciendo que «son aquellos destinados al cumplimiento de los fines públicos peculiares de la Entidad municipal a que pertenecen», teniendo en cuenta los conceptos que el legislador ha establecido en los artículos 5.º, 6.º y 182 de la Ley.

Insistimos. Consideramos, no obstante este intento de definición, que ella no es precisa, porque aparte de las dificultades de encontrar una fórmula que en el orden doctrinal logre el acatamiento unánime de las autoridades en la materia (8), en fin de cuentas el

Ley la que ha de señalar la configuración jurídico-política del mismo, sin que para ello pueda influir una u otra definición.

(3) Artículo 5.º de la Ley Articulada por Decreto de 16 de diciembre de 1950.

(4) Artículo 6.º de la misma Ley.

(5) El artículo 182 habla de su integración en el Patrimonio, el artículo 183 establece la clasificación.

(6) DEMÓFILO DE BUEN, «Derecho civil común», Madrid, 1936.

(7) Artículo 182.

(8) ABELLA, «Régimen Local», Madrid, 1951, pág. 301.

Municipio será, por encima de discusiones especulativas, lo que la Ley disponga. Y es así porque, como muy bien observa ABELLA (9), siempre se ha exagerado en cuanto a los términos descriptivos al definir el Municipio, o sea, que no resultó tarea fácil ni completamente lograda la demostración de la asociación natural o el hecho social, y si esto ocurre en cuanto a la Entidad municipal titular de los bienes, el concepto de éstos necesariamente ha de estar afectado por aquellas inevitables inconcreciones.

b) *Clasificación.* — Si en el orden de definición podría objetarse la falta de la Ley, no sería factible hacerla en cuanto a la clasificación, minuciosamente establecida en los artículos 183 a 187, en los que también se enumera una definición para las distintas categorías de bienes (10).

Seguindo esta clasificación y definiciones, el comentarista ABELLA (11) establece un cuadro sinóptico de la mayor claridad, que hemos creído necesario reproducir aquí:

Bienes municipales (Base 19 y arts. 183 a 187).	De dominio público (art. 183)	De uso público (art. 184)	Los comprendidos en el artículo 344 del Código civil; esto es, los caminos vecinales, plazas, calles, fuentes y aguas públicas, los paseos y las obras públicas costeadas por los pueblos.
		De servicio público (art. 185)	Los que el Municipio destina al cumplimiento de fines de interés público, como maderos, escuelas, mercados, lonjas, Consistorios, etc.
	Patrimoniales (art. 183) ...	De <i>propios</i> son aquellos que por su naturaleza o conveniencia circunstancial no se aprovechan comunamente, sino que sus productos se destinan a satisfacer necesidades del Municipio (fincas, montes explotados o arrendados, heredades, edificios, etc.) (art. 186).	<i>Comunales</i> , los bienes cuyo aprovechamiento se realiza gratuita y vecinalmente (montes no arrendados ni explotados, dehesas, pastos, leñas, etc.) (art. 187).

(9) Obra citada.

(10) Para la definición de los bienes de uso público municipal, se remite el artículo a lo dispuesto en el 344, párrafo primero, del Código civil.

(11) Obra citada. Esta clasificación es la que cuenta con mayor número de adeptos entre los municipalistas.

Esta clasificación, exactamente la determinada en la Ley, nos da una idea suficiente para poder adentrarnos hacia lo que constituye el motivo principal de nuestro trabajo, y, por ello, no creemos necesario insistir (12).

c) *Integración en la unidad patrimonial.*—Antes de seguir adelante y para concretar nuestro propósito en cuanto a la perfecta determinación de los bienes municipales, hemos de tratar el importante aspecto de su integración. Los bienes municipales están integrados en el Patrimonio municipal (13), porque no puede existir el órgano administrativo si no existe el patrimonio administrable que traiga como una necesaria consecuencia la utilidad de constitución de la Entidad municipal de que se trate, base física indispensable para el establecimiento de aquélla.

Estatuye el artículo 182 de la Ley: «El Patrimonio de las Entidades municipales lo constituye el conjunto de bienes, derechos y acciones que le pertenecen», de cuya definición deducimos que el Patrimonio municipal está integrado por tres conceptos a saber:

1) *Conjunto de bienes.*—Estos, por lo que respecta al Municipio, se enumeran en los artículos siguientes y, en general, se entiende por bienes todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, como muebles o inmuebles (artículo 333 del Código civil).

2) *Derechos.*—Responden a la clásica distinción de reales, personales (de la persona jurídica) y económicos, que contribuyen a formar la Hacienda municipal, según los artículos 429 y 431 de la Ley.

3) *Acciones.*—También las acciones son su sustancia (potencia o derecho), y con sus accidentes (modos de ejercitarlas), etc., concurren a la integración del Patrimonio municipal.

Tiene el Patrimonio municipal un reflejo en la vida económico-administrativa de las Entidades municipales, constituyendo lo que

(12) Los antecedentes legales de esta clasificación los encontramos, en la Partida tercera, título XXVIII, Ley IX y Ley X, del título y Partida anteriores; en la Ley Municipal de 1877, en sus artículos 72, 73, 75 y 85; Estatuto Municipal, artículos 157, 159, 216 y 314; Ley Municipal de 1935, en sus artículos 94, 147 a 156, y en la Base 19 de la Ley de 17 de julio de 1945.

(13) Los antecedentes legales de la regulación del Patrimonio, aparecen en el artículo 310 del Estatuto Municipal, y 21 a 28, ambos inclusive, del Reglamento de Hacienda Municipal, de 23 de agosto de 1924. También en los artículos 147 a 156 de la Ley de 31 de octubre de 1935, y en la Ley de Régimen Local, artículos 182, 429, 431, 646, 772, e Instrucción 81 de las de Contabilidad para las Corporaciones Locales.

recibe la denominación de inventario, que viene a ser una especie de Registro de la Propiedad Municipal y al que tanta importancia debemos otorgarle por el rango que le han concedido las disposiciones hipotecarias que posteriormente hemos de estudiar (14).

La integración de los bienes en el Patrimonio municipal no tiene lugar, administrativamente, si no es por su inclusión en el inventario valorado de todos los bienes y derechos que pertenecen a la Corporación local respectiva. Ello es de la mayor importancia, porque en la necesaria conexión que hemos de encontrar entre los preceptos de la Ley de Régimen Local y las disposiciones hipotecarias, la mayor garantía de las certificaciones administrativas que pueden producir inscripción en el Registro nos vendrán dadas por la que a su vez suministre el registro administrativo que lleva en sí el inventario municipal, si se observa la letra de los mandatos que lo regulan; y que anteriores disposiciones (15) tan convenientemente establecieron.

Es el inventario una relación detallada de todos los bienes y derechos que pertenecen a una Corporación local, dice el artículo 200 de la Ley (16), y es en el artículo 22 del Reglamento de Hacienda Local, de 23 de agosto de 1924, dado como consecuencia del Estatuto de 8 de marzo del mismo año, donde con mayor precisión se establece la forma en que ha de llevarse a cabo (17), y tan minuciosa y acertadamente lo hacen que, cumplidas sus instrucciones, se habría dado un gran paso hacia la perfecta identificación, indispen-

(14) Nos referimos a los artículos 206 y 207 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, y los 303 a 307 de su Reglamento, de 14 de febrero de 1947.

(15) Es de señalar, por su perfecta regulación, el artículo 22 del Reglamento de 23 de agosto de 1924; dice así:

«Todos los bienes, derechos y acciones que constituyen el Patrimonio municipal deberán estar catalogados y valorados, y, siempre que sea posible, deberán existir planos de plantas y alzados de los edificios y los parcelarios, que determinen gráficamente la cabida y lindero de los inmuebles rústicos, con referencia a vértice de triángulo de tercer orden, o topográficos, o a puntos culminantes o fijos de los terrenos»

«En el inventario, que comenzará con los bienes inmuebles, y con referencia a hojas-extractos de titulación, se determinará el nombre, situación y demás circunstancias de las fincas; carácter, linderos, extensión y forma geométrica de la planta; el título de propiedad o posesión que ostente el Ayuntamiento y origen del mismo; gravámenes y derechos existentes y su valoración en el día del inventario; destino, rentas que producen y nombre del arrendatario o usufructuario»

(16) Véase el párrafo primero de la nota anterior.

(17) Quedan enunciadas en la nota 15, como consignadas en el artículo 22 del Reglamento de 23 de agosto de 1924:

sable para poner en necesario acuerdo la realidad de los bienes municipales con su situación registral, que tantos problemas plantea a los administradores y a los juristas, creando situaciones que no obedecen a otra causa que a una falta de integración de la totalidad de los bienes en el Registro de la Propiedad, hecho señalado por insignes tratadistas desde antiguo (18), y por cuya solución nosotros hemos abogado, por creerla del mayor interés para la acertada defensa del Patrimonio municipal, hacia el que constantemente miraron una pléyade de gentes siempre dispuestas a apropiarse de lo escasamente defendido (19), con evidente perjuicio de la Corporación propietaria de los bienes.

c) *Disposición sobre los mismos.*—En principio corresponde al Alcalde, al que hemos de considerar como órgano gestor, aparte de las facultades que como jefe de la Administración municipal le confiere la Ley, como encargado de ejercitar todas las facultades de administración del Municipio, no reservadas expresamente al Ayuntamiento pleno o a la Comisión permanente, y las que esto le delegue (20), y porque específicamente entre las atribuciones que, como consecuencia de lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley, le señala el número 10 del artículo 121 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones locales, está la de *administrar y fomentar el Patrimonio municipal*; pero existen las excepciones a esta regla general en cuanto a la enajenación, como consecuencia de las atribuciones que el apartado 5.º del artículo 122 del Reglamento de Organización, etc., confiere al Ayuntamiento pleno para *resolver expedientes de enajenación o adquisición de bienes y derechos del Municipio.. y transigir*

(18) Polémica que tuvo lugar en esta Revista, en los números correspondientes a los meses de enero, marzo y mayo de 1925, entre don Jerónimo GONZÁLEZ y don Niceto ALCALÁ ZAMORA. GARCÍA HORMACHEA, sobre este mismo punto, *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, Madrid, 1946, se muestra partidario decidido de la necesidad de la inscripción.

(19) En nuestra tesis doctoral, aún inédita, defendemos la necesidad de la inscripción como una medida más de garantía para la acertada defensa del Patrimonio municipal, y la importancia del tema nos viene dada por el hecho de haberse convocado el Premio Nacional Calvo Sotelo 1953, para premiar un trabajo sobre Administración Local, sobre el tema «Defensa del Patrimonio Municipal», aún sin adjudicar.

(20) Los antecedentes los encontramos en la Ley del 77, artículos 74, 77, 112 a 114, 169 y 170. Estatuto Municipal, en los artículos 192 a 195. Ley de 1935, artículos 82 a 85.

é imponer gravámenes con arreglo a las leyes (21), mandato que no hace sino reproducir el contenido en la Ley.

Para la Comisión permanente reserva el artículo 123, número 11, del antes citado Reglamento, *la enajenación de las parcelas sobrantes de la vía pública*, que también le atribuye el artículo correlativo de la Ley (22).

De intento hemos silenciado entre las atribuciones que la Ley señala en sus artículos 121, apartado c), y 122, apartado h), respectivamente, al Ayuntamiento y a la Comisión permanente, el aprovechamiento de bienes comunales, como una facultad de disposición, porque ello ha llevado a los tratadistas a entender que el primero de los preceptos legales habla de regulación, y el segundo, aunque también emplea la voz regulación, debería emplear *ejecución*, porque en un buen orden de cosas, como opina ABELLA (23), la regulación de los aprovechamientos comunales corresponde al Pleno, mientras que la ejecución de aquellos acuerdos que pueden traducirse en contratos, adjudicaciones, formación de padrones, etc., a la Comisión permanente, a cuya solución llega el comentarista, no sólo por el estudio de los procedentes legales (24), sino incluso por el texto del proyecto de articulación (25), solución que por nuestra parte consideramos acertada, y en plena armonía con las atribuciones que corresponden a cada uno de dichos órganos (26).

d) *Asesoramientos técnicos sobre enajenaciones y modificación del Patrimonio municipal*.—La importancia cada día mayor que en los Municipios va adquiriendo la gestión económica, incluso rebasando la esfera de lo político, ha llevado al legislador de las actuales normas vigentes en la vida local a dar entrada en los expedientes relativos a modificación del Patrimonio municipal al informe técnico del funcionario que, por mandato de la Ley (27), es el jefe de los servicios.

(21) Artículo 121 de la Ley de Régimen Local.

(22) Artículo 122 de la misma Ley.

(23) ABELLA, «Régimen Local», Madrid, 1951, pág. 265.

(24) El Estatuto, en sus artículos 153 y 159, establecía claramente que el Pleno debía acordar las reglas para dichos aprovechamientos, y la Permanente ejecutar el disfrute. A idéntica conclusión podemos llegar interpretando los artículos pertinentes de la Ley de 1935, artículos 105 y 106.

(25) Base 13; apartado c), grupo I. y el apartado h), grupo II.

(26) El proyecto de articulación disponía: «La resolución de las incidencias que surjan en la aplicación de los planes de aprovechamiento de los bienes comunales, aprobados por el Ayuntamiento pleno en uso de sus atribuciones...»

(27) Artículo 344 de la Ley de Régimen Local.

económicos de la Corporación y asesora a ésta en materia económica y financiera, así como a los Servicios municipalizados y Empresas de economía mixta dependientes de la misma.

La Regla 9.^a de las Instrucciones de Contabilidad, verdadero conjunto de normas procesales en materia económico-administrativa y financiera, establece que corresponde al Interventor (28), preceptivamente...

h) *Informar en los expedientes relativos a modificaciones del Patrimonio de la Corporación.*

¿Tiene alguna importancia este esporádico precepto, más regla procesal que mandato sustantivo? Indiscutiblemente que la tiene. En primer lugar, las Corporaciones deben consignar en los expedientes de enajenación, adquisición o cualquier otra modificación del Patrimonio, el informe, con carácter preceptivo del Interventor, y ello, aparte de poder influir notablemente en la resolución, en cuanto a enajenaciones, por el carácter tuitivo que tiene la autorización contenida en el artículo 189 de la Ley de Régimen Local, para los bienes cuyo valor en venta exceda del 25 por 100 del presupuesto anual de la Corporación, puede producir la denegación de ésta por los organismos encargados de concederla (29), y aun en el caso de no estar comprendidos los posibles bienes enajenables en los que necesitan autorización, siempre pone un límite a posibles irregularidades que posteriormente pueden calificar desfavorablemente la actuación de la Corporación que tomó el acuerdo.

Pero no dice la Regla de las Instrucciones cuál ha de ser el sentido del informe, ni tampoco el objeto de la posible advertencia, y ello hay que deducirlo de los diferentes preceptos que pueden ser infringidos por el acuerdo municipal que motive la enajenación o modificación del Patrimonio. Debe informarse sobre la procedencia o no de la enajenación, modificación o adquisición en su caso, sobre si la

(28) En relación con la Regla 1.^a de las mismas; artículos 148 y 156, Reglamento Funcionarios.

(29) La autorización debe de ser concedida por el Ministerio de la Gobernación, previo informe del Ministerio de Hacienda, siempre que el importe de los bienes en venta exceda del 25 por 100 del Presupuesto ordinario de la Corporación, aunque en aquellas de menor importe debe darse cuenta también al Ministerio de la Gobernación.

Sobre este extremo, sobre el peligro que entraña al no revisarse con criterio objetivo las valoraciones del Patrimonio municipal, hemos hecho ver en nuestra tesis doctoral la posibilidad de enajenarse bienes municipales con un valor actual muy superior al 25 por 100 del Presupuesto ordinario, al figurar en inventario precios anteriores a los valores actuales.

misma puede tener una repercusión posterior en la buena marcha de la Corporación, sobre si el proyecto de modificación puede dificultar el normal desarrollo presupuestario de la misma y la forma de remediar, en su caso, tales dificultades, llegando, en el caso de no encontrar una solución, hasta la advertencia de ilegalidad en la forma y en los casos previstos en las disposiciones contenidas en la Ley y Reglamentos (30).

La disposición que comentamos supone un paso más en el deseo del legislador de poner coto a una política de enajenaciones de toda índole y por los procedimientos más peregrinos de gran parte de lo que en otros tiempos, en la época gloriosa del Municipio medieval, constituyó una importante fuente de riqueza, y la base económica del desarrollo de una indiscutible prosperidad nacional.

II. LA INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES MUNICIPALES

Desde antiguo viene manteniéndose la necesidad o innecesidad de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes municipales, aunque bien la polémica en torno al tema se centró preferentemente en los montes públicos «catalogados», por ser éstos, por sus especiales condiciones y situación, fácil presa para un mal social que tuvo origen en lo que se dió en llamar *roturaciones arbitrarias* que han sustraído, mediante manejos lindantes con el articulado penal, como bien dice SUREDA (31), gran parte de la riqueza perteneciente a villas y ciudades.

Como decimos, la polémica se ha centrado en torno a los montes públicos, pero es que han sido y son, los montes públicos, los que constituyen el más importante factor de la riqueza de los Municipios españoles, y, desde luego, la porción más importante de los bienes patrimoniales (32), tanto en los llamados de propios como en los comunales, adoptando las distintas facetas que los mismos pueden presentar.

Ahora bien, no existe inconveniente alguno en aplicar lo dicho por los eminentes juristas que mantuvieron la discusión a toda clase de bienes municipales; si bien han sido los montes de propios y

(30) Artículo 413 de la Ley, en relación con el número 3, artículo 100, del Reglamento de Funcionarios.

(31) Honorato SUREDA, «Derecho procesal hipotecario», Palma de Mallorca, 1947, Edit. Aetermitas.

(32) Clasificación del artículo 183 de la Ley de Régimen Local.

comunales (33) los más afectados, los más perjudicados por la falta de inscripción, ello no quiere decir que los demás bienes rústicos, ya que para los urbanos resulta más difícil, hayan sido beneficiados por esta falta de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Pero la culpa no ha sido del legislador hipotecario; la culpa, porque culpa, y grave, ha sido el no reflejar en las Leyes municipales el mandato consagrado posteriormente por la Ley de 31 de octubre de 1935, hay que consignarla íntegramente en el haber de los municipalistas que olvidaron las disposiciones de Leyes de Partidas y Fueros (34), y se dejaron influir por los nefastos principios de las leyes desamortizadoras, que a su vez los recibieron de las corrientes liberalistas de la época.

Es por primera vez en la Ley de 16 de diciembre de 1950, articulando la de 17 de julio de 1945, cuando se establece la obligatoriedad de la inscripción de todos los bienes inmuebles y derechos reales de los Municipios; pero como posteriormente veremos (35), los legisladores de 1935 dieron el primer paso para el mandato de la Ley de 1950.

a) *Polémica tradicional*.—En torno a la posibilidad de la inscripción de los montes públicos en el Registro de la Propiedad, se planteó, en 1925, una interesante polémica en la que, por una parte, el maestro don JERÓNIMO GONZÁLEZ (36) afirmaba que el dominio público no necesitaba la protección registral, mientras que ALCALÁ ZAMORA (37) se inclinaba por la opinión de que la inscripción en el Registro era uno de los medios más eficaces para defender la riqueza forestal, habida cuenta de que, por la especial naturaleza de los montes, que no permite considerarlos como otros bienes típicos de dominio público (38) (buques de guerra, fortalezas) y por ser la propiedad forestal, la más parecida, la menos diferenciada en las zonas administrativa y civil

(33) Aurelio GUAITA, «Régimen Jurídico Administrativo de los Montes», Santiago. 1951.

(34) Las contenidas en las Leyes de Partidas, y entre otros, en el Fuero de Cuenca.

(35) En el siguiente capítulo, b) Regulación en las Leyes locales.

(36) Jerónimo GONZÁLEZ, «Sobre la inscripción de montes públicos», en REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, 1925, I, págs. 275-78.

(37) Niceto ALCALÁ ZAMORA, «La inscripción de los montes públicos en el Registro de la Propiedad», REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, 1925, I, págs. 61-69, y mismo autor y Revista, págs. 401-6, «Algo más sobre la inscripción de los montes».

(38) Jesús GONZÁLEZ PÉREZ, «El proceso del artículo 41 de la Ley Hi-

Partidario de la posición de don JERÓNIMO GONZÁLEZ es también GARCÍA HORMACHEA (39), quien sostiene la no inscripción de los montes públicos por el carácter público de los mismos, y por haber sido creado el Registro de la Propiedad para los bienes pertenecientes a la propiedad privada únicamente.

Desacertada nos parece la opinión de GARCÍA HORMACHEA, y fácilmente rebatible. El artículo 343 del Código civil establece que «los bienes de las provincias y de los pueblos se dividen en bienes de uso público y bienes patrimoniales», explicando a continuación el artículo 344, que «son bienes de uso público, en las provincias y los pueblos, los caminos provinciales y los vecinales; las plazas, calles, fuentes y aguas públicas; los paseos...», según el párrafo primero, mientras el segundo afirma: «*Todos los demás bienes que unos y otros posean son patrimoniales y se registrarán por las disposiciones de este Código, salvo lo dispuesto en leyes especiales*» (40). Pues bien, aun en forma más contundente, el artículo 345 establece: «Son bienes de propiedad privada, además de los patrimoniales del Estado, de la Provincia y del Municipio, los pertenecientes a los particulares, individual o colectivamente» (41).

Indiscutible que los bienes municipales excluidos de la enumeración del párrafo primero del artículo 344, son bienes patrimoniales, e indiscutible también que los bienes patrimoniales del Municipio tienen el carácter de bienes de propiedad privada, cuyo carácter, ya de por sí sin necesidad de posterior explicación, les da acceso al Registro por el mismo argumento que GARCÍA HORMACHEA pretende esgrimir como contrario.

Analicemos más. El párrafo segundo del artículo 344, dice: «...salvo lo dispuesto en leyes especiales...», y las leyes especiales contenidas en la Legislación sobre Montes públicos, en los Reales decretos de 19 de junio y 6 de noviembre de 1863, 11 de noviembre de

potestaria y los montes públicos catalogados». REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO. Enero 1950, págs. 30-42

(39) Rafael GARCÍA HORMACHEA. «El Catálogo de Montes públicos y el Registro de la Propiedad». *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*. Madrid, 1926, págs. 122-28, tomo 149.

(40) Dice GUARDA, obra citada, que el Reglamento de la Ley Hipotecaria hace caso omiso de la Ley de Régimen Local de 17 de julio de 1945, Bases 19 y 47, derogatoria, en potencia al menos, del artículo 344 del Código civil.

(41) Los bienes patrimoniales son definidos en el artículo 183 de la Ley Articulada, de 16 de diciembre de 1950

1864, 1 de febrero de 1901 y las Reales órdenes de 9 de octubre de 1908 y 17 de noviembre de 1924, y el Reglamento Hipotecario vigente, en su artículo 30, y en el 42 del de 1915, ordenan la inscripción y señalan la forma de proceder a ella. Es, como dice GUAITA (42), que todo el razonamiento de GARCÍA HORMACHEA cae por su base si se piensa que tanto los patrimoniales del Estado como los de la Provincia y Municipio, no son bienes de dominio público.

La inscripción fué defendida vigorosamente por NICETO ALCALÁ ZAMORA (43), porque si bien es cierto, argüía, que ésta no rescataría nada de lo perdido, evitaría para el futuro no pocas usurpaciones. La propiedad es netamente civil y el Registro puede protegerla. ALCALÁ ZAMORA, a su paso por el Ministerio de Fomento en 1917, elaboró un proyecto de Real decreto sobre inscripción de Montes, previendo para una etapa posterior la imprescriptibilidad de los mismos. La tesis de ALCALÁ ZAMORA es de idéntico sentir a la de MAÑUECO (44), hasta el punto de que llega a afirmar «*que se inscriban los montes, esa es su salvación*»

Hemos dicho al principio de este apartado que JERÓNIMO GONZÁLEZ y GARCÍA HORMACHEA son de contrario parecer, y para ello se fundan, el primero, en que la propiedad del Estado no es un derecho real corriente y que la *propiedad pública* (45) no necesita del Registro para nacer, desenvolverse o morir, porque es intransferible e imprescriptible, con título o sin él. Para el segundo, la inscripción de montes no sirve para nada, los montes se encuentran suficientemente protegidos por la presunción posesoria y el largo plazo de prescripción.

Para GUAITA (46), las objeciones que puedan hacerse a la eficacia de la inscripción de los montes del Estado —y en este caso a la de los bienes municipales— son oponibles asimismo a las de cualquier otro inmueble. Ciertamente que la eficacia ha de ser menor, y la que, como dice GARCÍA HORMACHEA, el Catálogo tiene por sí gran

(42) GUAITA, obra citada, pág. 97.

(43) Trabajo citado en la nota 37.

(44) Gabriel MAÑUECO, «Prescripción de los montes públicos», REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, 1925, I, págs. 571-89.

(45) Entiende GONZÁLEZ PÉREZ, trabajo citado en la nota 38, «El insigne maestro —se refiere a don Jerónimo GONZÁLEZ— empleaba el término *propiedad pública*, que hoy es desechado por la generalidad de la doctrina administrativa, por ejemplo, GASCÓN y MARÍN, «Tratado de Derecho administrativo», 8.ª edición. Madrid, 1943, I, pág. 373 y sigs.

(46) GUAITA, obra citada, pág. 99.

fuerza para acreditar la posesión; pero nuestro Derecho permite, y la realidad lo demuestra, que los particulares pueden llevar a prescribir los montes —punto que olvidan JERÓNIMO GONZÁLEZ y GARCÍA HORMACHEA—, y precisamente en no pocas ocasiones partiendo del Registro.

Se dirá —continúa GUAITA— que, de todas formas, el particular, si no tiene treinta años el monte, de poco le servirá la inscripción de la posesión que haya podido obtener a su favor en el Registro, y que si lo tiene ya efectivamente treinta años, no le hace falta la inscripción para prescribir el monte, puesto que la información no es el único modo de acreditar la posesión (47)

Creemos, con dicho autor, que los que tal puedan objetar olvidan que puede el particular inscribir sin haber poseído, y causar el consiguiente perjuicio a la Administración, y que, si ésta tiene inscrito el monte, queda cerrada en absoluto al particular la vía registral para adquirir, mediante prescripción, la propiedad de aquél.

Así lo ha entendido el Tribunal Supremo en una serie de Sentencias (48), entre las cuales merece citarse la de 9 de noviembre de 1945, por la que se declara que, inscrita la posesión de un monte por un particular y convertida tal inscripción en otra de dominio, en nada perjudica ello a la Administración; pero si tal vende a un tercero que inscribe también, logra éste para su derecho inscrito la plena protección de la fe pública registral, lo que no ocurriría de haber inscrito en primer lugar la Administración. Que ello no pone a la Administración a salvo de todo riesgo es evidente, pero también lo es que en toda clase de bienes puede darse idéntico fenómeno respecto a sus inscripciones.

Con el establecimiento del proceso hipotecario del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, se señala aún un mayor peligro para los bienes municipales en general y, en especial, a los amparados por el Catálogo de Montes, porque a tenor de diversos Decretos de la Presidencia del Gobierno, resolviendo cuestiones de competencia, entre otros, los de 3 de noviembre de 1949, conceden a los particulares la posibilidad de acudir a este procedimiento especial y privilegiado, para dirimir *cuestiones de propiedad*, sustrayendo por este procedi-

(47) Obra y pág. citadas en el anterior.

(48) Sobre este extremo nuestra tesis doctoral, ya citada, y el considerando en el que se dice: *“y la presunción del Catálogo de Montes”*, primero de la Sentencia, citado en el texto.

miento del conocimiento de la jurisdicción administrativa importantes cuestiones, en las que tan decisivo papel podía jugar la Administración, y señalando que al enfrentarse al titular inscrito contra el monte catalogado no se da la circunstancia de enfrentarse el Catálogo oficial contra un simple hecho, sino que se enfrentan dos registros oficiales, y la *presunción del Catálogo de Montes, que prevalece al enfrentarse con un hecho posesorio, no puede hacerse prevalecer también sobre el Registro de la Propiedad, tan reforzado, además, en los artículos primero y treinta y ocho de la vigente Ley Hipotecaria*, interrumpiendo un procedimiento normal de actuaciones de pretensiones fundadas en un derecho registral. Hasta tal punto se señala esta nueva dirección legislativa, que PUJOL GERMÁ (49) advierte el hecho de la debilitación de la posesión de la Administración forestal a partir de la vigente Ley Hipotecaria de 1946, como consecuencia del procedimiento del artículo 41 de la misma y el artículo 137 del Reglamento de 1947, proponiendo el autor citado debería incluirse, o bien adicionar, el artículo 137 del Reglamento Hipotecario de 1947: «un precepto disponiendo que, a los efectos de las demandas de contradicción del procedimiento regulado por el artículo 41 de la Ley, se equipararían las certificaciones de inclusión de los montes en el Catálogo, a las inscripciones que resulten practicadas a favor del contradictor en el Registro de la Propiedad».

Llamaba GUAITA (50) la atención sobre la gravedad que suponía el contenido de los Decretos de la Presidencia, y la doctrina de que el Catálogo de Montes, que no acredita más que la posesión, ceda ante el Registrador de la *Propiedad*; pero ni las observaciones de PUJOL GERVÁ, ni las de GUAITA han tenido eco en las decisiones de la Presidencia, y últimamente, por D. de 28 de octubre de 1954, aparecido en el «B. O. del Estado» de 2 de noviembre de 1954, no solamente se insiste en la doctrina de los Decretos de 3 de noviembre de 1949, sino que se llega a resaltar e insistir en la procedencia del procedimiento del artículo 41, como juicio de propiedad, empleando la técnica de las disposiciones administrativas, afirmando que el hecho de la posesión que la inclusión en el Catálogo lleva implícito será valorada por el juzgador en juicio procesal con los demás elementos de prueba (51), y, en nuestro entender, la declaración de mayor im-

(49) PUJOL GERMÁ, «Montes públicos; cuestiones acerca de su propiedad y posesión», *Administración práctica*, abril de 1950 págs. 100-102.

(50) Obra citada, pág. 102.

(51) Considerando al proceso hipotecario como un auténtico juicio de

portancia de este último Decreto es la de hacer resaltar la absoluta independencia del proceso del artículo 41, con los recursos administrativos. Decimos esto, porque se determina *que el hecho de que los particulares no reclamasen contra el deslinde, dando lugar a su aprobación, y el no haber intentado contra el mismo el oportuno recurso contencioso-administrativo, no es óbice para que se declare la competencia en favor de los Tribunales, aunque tales elementos de juicio podrán posteriormente ser tenidos en cuenta por el juzgador*. Ello viene a reforzar, si cabe más, la tesis de la necesidad de la inscripción de los montes públicos, como un medio de garantía y protección (52).

b) *Su regulación en las Leyes locales.*—Hasta la Ley de 31 de octubre de 1935, no existía un precepto contenido en una de las llamadas Leyes locales, que estableciese la necesidad o la posibilidad de inscripción de los bienes municipales en el Registro de la Propiedad, aunque anteriormente hemos señalado que la Legislación Especial de Montes (53), y el Reglamento Hipotecario de 1915, no solamente autorizaban la inscripción de los montes, sino que la regulaban.

Ni el Estatuto Municipal, ni el Reglamento de 14 de julio de 1924, sobre Obras, Servicios y Bienes municipales, apareció, disposición alguna que estableciese la inscripción ni como mandato, ni como posibilidad, aunque se dió un gran paso en favor de la propiedad municipal al establecer la derogación de las leyes desamortizadoras para los bienes municipales (54).

Por vez primera, como anteriormente hemos indicado, se incluyó en la Ley de 31 de octubre de 1935 el artículo 153, que dice así:

«Para seguridad de su Patrimonio, las Entidades municipales tendrán facultad y obligación de inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales mediante certificación que, con relación al inventario aprobado por la Corporación respectiva, expida el Secretario con el Visto Bueno del Alcalde, la

propiedad, empleando la terminología de la Legislación Forestal, entre otros el Decreto de 1901.

(52) Se determina idéntica doctrina en el Decreto de 1 de febrero de 1950.

(53) Reales decretos de 19 de junio y 6 de noviembre de 1863, 11 de noviembre de 1864, 1 de febrero de 1901; las Reales órdenes de 9 de octubre de 1908 y 17 de noviembre de 1924, y el Reglamento Hipotecario, como norma complementaria.

(54) Artículo 5.º del Estatuto Municipal de 8 de marzo de 1924.

cual será inscribible y producirá iguales efectos que una escritura pública» (55).

Para tratadista tan especializado como ABELLA (56), sólo elogios merece la inclusión en el articulado de la Ley del precepto calificado, y al mismo tiempo elevar la facultad a la categoría de obligación; pero entendemos que los términos *facultad* y *obligación* de inscribir no son muy acertados, porque la facultad se atribuye a la Entidad local, mientras que la obligación viene dada por el mandato de la misma Ley, lo que en sí resulta una contradicción que posteriormente es aclarada en el tajante precepto contenido en el artículo 199 de la Ley de 16 de diciembre de 1950.

Hemos llegado a la actual regulación; el artículo 199, inmediatamente antes citado, establece:

«Los Municipios deberán inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales, siendo suficiente a tal efecto certificación que, con relación al inventario aprobado por la respectiva Corporación, expida el Secretario con el Visto Bueno del Alcalde, certificación que producirá iguales efectos que una escritura pública.»

Si analizamos ambos preceptos, encontramos que el segundo contiene, con respecto al primero, la enorme ventaja de haber sustituido las frases *facultad* y *obligación* por la palabra *deberán*, que en forma indiscutible contiene un terminante mandato, sin posibilidad de eludir, aunque la cerrazón mental de algunos ponga dificultades y observe dilaciones en su cumplimiento.

Entendemos que, inmediatamente que la Ley de 1950 entró en vigor, deberían las Entidades municipales —y en esto también existe diferencia entre la Ley de 1935 y la de 1950, porque la primera habla de Entidades municipales y la segunda de Municipios (57)— haber procedido a inscribir todos aquellos bienes y derechos reales que constaran en el inventario de su Patrimonio; pero hasta ahora, no solamente no la han hecho con carácter general, sino que la excepción precisamente parece ser lo contrario. Dejaremos de tocar aquí este punto, porque es objeto de otro de los apartados de este trabajo.

(55) Decía ABELLA, comentando tal precepto, «que sólo elogios podía merecer una tan acertada disposición». «Ley Municipal comentada». Madrid, 1935. Edit. *El Consultor de los Ayuntamientos*

(56) Referencia anterior

(57) Sin duda por el diferente criterio que ha informado cada una de las dos Leyes a que nos referimos.

c) *Regulación en las Leyes hipotecarias.*—Antes que el legislador municipal hubiese caído en la cuenta de la necesidad de la inscripción de los bienes municipales, aparte de las disposiciones de Legislación forestal, ya señaladas (58), el Real decreto de 11 de noviembre de 1864 estableció el precedente del Reglamento Hipotecario, de 6 de agosto de 1915, quien reguló el procedimiento en sus artículos 24 al 30, ambos inclusive, los que han pasado a los artículos 303 a 307, ambos inclusive, del Reglamento de 14 de febrero de 1947; y a los artículos 206 y 207 de la Ley Hipotecaria, había la Legislación del Estado previsto la posibilidad de la inscripción de los bienes de propiedad de las Entidades municipales.

Sin pararnos en antecedentes, ya enumerados, los preceptos que nos interesan son los vigentes, contenidos en los artículos 206 y 207 de la Ley Hipotecaria, y 303 al 307 del Reglamento para su aplicación (59).

Determina el artículo 206 que el Municipio que carezca de título inscrito podrá inscribir el de los bienes inmuebles que le pertenezcan mediante la oportuna certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos, en la que se expresará el *título* de adquisición o el *modo* en que fueron adquiridos. Y el artículo 207, que la inscripción de inmatriculación practicada en virtud del anterior mandato no surtirá efecto respecto a tercero hasta transcurridos dos años a partir de su fecha.

Encontramos una contradicción entre los preceptos hipotecarios y los municipales. En la Ley de Régimen Local se habla (60) de que la certificación que ha de servir de base a la inmatriculación debe ser extendida por el Secretario, en relación con el inventario de bienes formado por la Corporación respectiva. En el precepto co-

(58) Véase nota 53.

(59) Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 y Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947. No creemos necesario reproducir los artículos.

(60) Artículo 200, cuyo texto está en desacuerdo evidente, no ya con las disposiciones hipotecarias, sino con otras disposiciones de Régimen local, entre ellas la Regla 13 de las Instrucciones de Contabilidad, que dice: «Las certificaciones que hayan de expedirse con referencia a los libros y documentos de Contabilidad, Presupuestos y Cuentas, serán autorizadas por el Interventor, de orden y con el Visado del Presidente», en relación con la 6.ª, que determina: «La función contable será realizada bajo la dirección del Interventor...», y el artículo 161 del Reglamento de Funcionarios, quien determina corresponde al Interventor como Jefe inmediato de los servicios económicos: 6.ª, *llevar un libro de inventario descriptivo de los bienes, valores y derechos de la Corporación, así como de sus recitaciones anuales y comprobaciones.*

rrrelativo de la Ley Hipotecaria, se dice que la certificación ha de ser librada por el funcionario que tenga a su cargo la administración de los bienes objeto de inscripción, y el artículo 303 del Reglamento aclara que la certificación deberá extenderla el *jefe de la dependencia a cuyo cargo esté la administración o custodia de las fincas que hayan de inscribirse*. Corresponde este cargo al Interventor, funcionario responsable de la gestión económica, por diferentes razones, entre las cuales es la más importante la de ser el que tiene a su cargo llevar el libro inventario descriptivo de los bienes que comprenden el Patrimonio (61), y la de señalar la Regla 2.^a de las Instrucciones de Contabilidad: *Será jefe inmediato de todos los servicios económicos el Interventor de Fondos, y la Regla 1.^a, que: La gestión económica de las Entidades locales tendrá por objeto la administración de los bienes, rentas...*

De todas formas, es interesante, puesto que complementa el único precepto de la Ley de Régimen Local, el artículo 303 del Reglamento Hipotecario, en cuanto determina las condiciones precisas que debe reunir la certificación, a saber:

Primero. La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, denominación y número en su caso, y cargas reales de la finca que se trate de inscribir.

Segundo. La naturaleza, valor, condiciones y cargas del derecho real de que se trate, y la naturaleza, situación, linderos, nombre y número en su caso de la finca sobre la cual estuviera aquel impuesto.

Tercero. El nombre de la persona o Corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho, cuando constare.

Cuarto. El título de adquisición y el modo como fueron adquiridos.

Quinto. El servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca.

También determina se haga constar en la certificación mencionada si no se tiene noticias de alguna de las circunstancias especificadas en los apartados precedentes.

(61) La Regla 63 de las Instrucciones de Contabilidad indica cuáles han de ser los bienes, derechos y acciones, especificados en los artículos 200 y 760 de la Ley, y creemos necesario hacer referencia al artículo 22 del Reglamento de Hacienda Municipal, de 23 de agosto de 1924.

Entendemos que el solitario precepto de la Ley de Régimen Local ha debido ser complementado, o cuando menos haciendo referencia expresa a los pertinentes artículos de la Ley y el Reglamento Hipotecarios. La Ley y Reglamento datan, la primera, de 1946; el segundo, de 1947, y aunque la Ley de Bases de la de Régimen Local es de 17 de julio de 1945, lo cierto es que hasta el 16 de diciembre de 1950 no fué articulada, y ya en esa fecha debieron recibirse los preceptos hipotecarios, o por lo menos consignar que la inscripción tendría lugar en la forma y condiciones previstos en aquéllos. Sin embargo, los comentaristas a la Ley, tanto ABELLA (62) como MARQUÉS (63) y BARROS MARTÍNEZ (64), acuden a los preceptos hipotecarios como único medio de establecer una acertada regulación de la inscripción de los bienes municipales, cuyo procedimiento omite, en cuanto a datos de la certificación, la Ley de Régimen Local.

Bien es cierto que los preceptos referentes al Patrimonio, especialmente los anteriores a las Leyes de 1935 y 1950, establecían una minuciosa regulación para la determinación en cuanto a sus características de los bienes que componen aquél (65); por lo que tal vez se haya pensado que unos preceptos que datan del Estatuto (66) y del Reglamento de Hacienda, dado para la ejecución del mismo, y recordado en la Ley de 1935 ya deberían haber sido cumplidos, aunque tal suposición resulta aventurada.

III. EFECTIVIDAD DE LAS INSCRIPCIONES

Conocida ya la forma de redactar y contenido que debe tener la certificación expedida por el funcionario competente, hay que entrar a determinar el momento en que la inscripción tiene lugar. Para ello es necesario estudiar determinados supuestos.

Presentada la certificación en el Registro, puede contener todos los requisitos establecidos en el artículo 303 del Reglamento Hipotecario, en cuyo caso el Registrador debe inscribir conservando uno de los ejemplares duplicados de la certificación. Si no tiene la misma

(62) ABELLA, «Régimen Local», Madrid, 1951.

(63) MARQUÉS CARBÓ, Luis, «Ley de Régimen Local», Barcelona.

(64) ELÍAS BARROS MARTÍNEZ, «Derecho Local de España», Madrid, 1951.

(65) El citado artículo 22 del Reglamento de Hacienda Municipal de 1924.

(66) Dado el 8 de marzo de 1924.

todos los requisitos precisos, devolverá la certificación advirtiendo el defecto, después de extender el asiento de presentación y sin tomar anotación preventiva. En este caso, se extenderá nueva certificación en que se subsane la falta advertida o se haga constar la insuficiencia de los datos necesarios para subsanarla, sin perjuicio, en su caso, del correspondiente recurso gubernativo si el Registrador insistiese en su calificación (67).

Puede ocurrir que las certificaciones administrativas de dominio estuvieren en contradicción con algún asiento no cancelado, o se refiriesen a fincas o derechos reales (68), cuya descripción coincida en algunos detalles con las fincas o derechos ya inscritos, en cuyo caso los Registradores no verificarán la inscripción solicitada, mientras el Juez de Primera Instancia no declare, mediante auto, inscribirle tal certificación.

Así, el artículo 306 del Reglamento Hipotecario establece que entonces los Registradores suspenderán la inscripción solicitada, extendiendo anotación preventiva si la pidiera el interesado, y remitirán copia de los asientos contradictorios a la autoridad que haya firmado aquellas certificaciones. Dicha autoridad, si lo estimare procedente, comunicará al Juez de primera instancia del Partido en que radique el inmueble, cuanto acerca de éste y su titular arroje el expediente administrativo, acompañando la copia del asiento remitida por el Registrador. El Juez de primera instancia dará vista de estos antecedentes a la persona que, según dicho asiento, pueda tener algún derecho sobre el inmueble, y, con su audiencia, dictará auto declarando o no inscribible tal certificación.

Para ROCA SASTRE (69). «En estos casos se produce un supuesto en que el Registrador duda acerca de si la finca está o no inmatriculada, y, a fin de evitar una doble inmatriculación, el Reglamento remite la resolución del problema de identificación de la finca al Juez de primera instancia». En este punto el Reglamento vigente no hace más que reproducir, incluso con sus deficiencias técnicas, lo que el artículo 29 del Reglamento Hipotecario de 1915 establecía respecto de las certificaciones posesorias.

(67) Artículo 305 del Reglamento Hipotecario.

(68) ROCA SASTRE («Derecho Hipotecario», tomo II, págs. 445-446. Barcelona, 1948) estima que sobra la referencia a derechos reales, porque no cabe la inscripción de éstos, limitados o desmembrados.

(69) Ramón María ROCA SASTRE, obra citada, pág. 446.

Nada dice dicho autor, ni tampoco lo encontramos en SUREDA (70), la forma en que ha de sustanciarse el expediente «sobre identificación de dichas fincas», ya que, en definitiva, lo que ha de decir el Juez en el auto declarando haber o no lugar a la inscripción, es si entre las fincas existe la identidad total o parcial que el Registrador ha creído encontrar. En la mayoría de las ocasiones la certeza sobre este hecho sólo podrá llegar al ánimo del Juez mediante la práctica de las pruebas que las partes propondrán y serán practicadas dentro de los términos que el mismo Juez señale, y para ello entendemos debe ser de aplicación, por analogía, lo dispuesto en el artículo 281 del título VI del Reglamento Hipotecario, aunque bien las pruebas pudieran reducirse a las propuestas por la persona que, según el asiento contradictorio, pueda tener algún derecho sobre el inmueble, ya que para la Corporación representada por la autoridad que expide la certificación, debe acompañarse «cuanto acerca del inmueble y de su titular arroje el expediente administrativo», aunque tampoco puede existir inconveniente se proponga por dicha autoridad toda la prueba que pueda dar mayor luz en el asunto, y también por interpretación analógica del artículo 282 del mismo cuerpo legal, no se admitirá a la «persona que pueda tener algún derecho sobre el inmueble» otra posición, ni otras pruebas, que aquellas encaminadas a probar la identidad de su finca con la que pretende inscribirse, y por tanto, la improcedencia de acceder a la inscripción solicitada.

Esto nos plantea un problema. ¿Puede el Juez que ha de declarar sobre la identidad de una y otra finca, y consiguiente inscripción, declarar al considerar la finca inscribible, y disponer la cancelación de las anotaciones contradictorias en la misma forma que para los expedientes de dominio por reanudación del tracto sucesivo puede hacerlo a tenor de lo dispuesto en el artículo 286 del Reglamento? Entendemos que no. El Juez, en este caso, debe resolver sobre la contradicción entre los datos de la certificación que pretende inscribirse, con algún asiento no cancelado, y, en su consecuencia, o no existe la contradicción, y debe declararse la procedencia de la inscripción solicitada por medio de la certificación de dominio, o, por el contrario, si existe, debe denegarla sin serle dado entrar en otro campo que la Ley quiere reservar para otro procedi-

(70) Honorato SUREDA, «Derecho procesal hipotecario», Palma de Mallorca, 1947.

miento más adecuado. No hay posibilidad, por tanto, de decidir sobre un extremo que el legislador ha silenciado y que contradice el espíritu y deseo de la Ley de dejar, únicamente, a la resolución judicial la facultad de decidir sobre la inscripción, sobre su procedencia a la vista de esa posible contradicción de derechos.

Una vez practicada la inscripción, bien por decisión propia, bien por decisión del oportuno auto del Juez de primera instancia, devolverá uno de los ejemplares de la certificación de dominio con la nota correspondiente y conservará el Registrador, en archivo, el otro ejemplar de la misma, según dispone el artículo 307 del Reglamento Hipotecario.

Quédanos por tratar un aspecto únicamente, respecto la decisión judicial. ¿Puede practicarse la inscripción como consecuencia del auto del Juez de primera instancia, si la parte a la que se dió audiencia apela del mismo? Entendemos que ello no es posible. No puede practicarse dicha inscripción en el caso de que la parte a quien se dió audiencia apela del auto dictado por el Juez.

Nuestra creencia no es caprichosa. Contra el auto resolviendo se inscriba o no la certificación, cabe, sin necesidad del previo recurso de reposición (71), apelación a tenor del artículo 382 de la Ley adjetiva en materia civil, y apelación en ambos efectos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 383 y caso 3.º del artículo 384 del mismo cuerpo legal (72), sin perjuicio, claro está, de lo dispuesto en el artículo 385, y en el caso de tal apelación, se produce el desplazamiento de la jurisdicción al Tribunal de alzada, según dispone la Sentencia de 29 de febrero de 1896, y, por tanto, es la resolución que por éste se dicte la que en definitiva dará o no lugar a la inscripción, si bien mientras tanto quedará vigente la anotación preventiva, si la pidió el interesado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario.

a) *Efectos de la inscripción.*—Para ROCA SASTRE (73), los efectos de los asientos de inmatriculación practicados en virtud de estas certificaciones administrativas de dominio, sufren los mismos condi-

(71) Artículo 376 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

(72) Establece el primero la posibilidad de la admisión de la apelación en ambos efectos, para cuando se determine se admita libremente, o cuando concretamente lo disponga la Ley, y el segundo, la procedencia en dos efectos cuando el auto o resolución impugnada cause un perjuicio irreparable a la parte, o ponga fin o término al juicio haciendo imposible su continuación.

(73) Ramón María ROCA SASTRE, obra citada, pág. 446.

cionamientos de todos los asientos de inmatriculación en general, aparte de los específicamente establecidos en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

Referente a los asientos de inmatriculación en general, los efectos son restringidos, porque el principio de la fe pública registral no despliega sus efectos protectores en favor del *inmatriculante* en ningún caso, ni de los *adquirentes* del mismo durante los dos primeros años de vigencia de ciertos asientos inmatriculadores, como afirma ROCA SASTRE (74).

Respecto del titular inmatriculante, la fe pública registral no actúa nunca en su provecho por faltarle uno de los requisitos para tal protección, consistente en haber adquirido el derecho «de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo», según establece el artículo 34 de la Ley.

Al no reunir esta circunstancia, sigue diciendo ROCA SASTRE, el tercer adquirente deja de ser mantenido en su adquisición, conforme resulta de dicho artículo 34, y, por consiguiente, el verdadero dueño, caso de que el inmatriculante sea sólo un propietario aparente, podrá reivindicar la finca inmatriculada o ejercitar una acción de rectificación registral. Igualmente queda a salvo el ejercicio de una posible acción confesoria, caso de que la finca inmatriculada se inscriba haciendo caso omiso de un derecho real o gravamen que pese realmente sobre ella.

Por otra parte, en relación con los terceros adquirentes de bienes, matriculados por ciertos medios, se suspenden, por el plazo señalado de dos años, en cuanto a los efectos que la fe pública registral despliega normalmente a favor del tercer adquirente que reúne las condiciones necesarias para la protección registral.

Es, como dice ROCA SASTRE (75), que el Registro no responde a ningún tercer adquirente (aunque reúna los requisitos exigidos para merecer la protección de la fe pública registral) de que el titular inmatriculante que transfiera o grave sea el verdadero dueño; de modo que si este inmatriculante es un dueño o titular aparente, y el dueño real dentro de dicho plazo reivindica la finca inmatriculada, o impugna la titularidad del inmatriculante, entonces la reivindicación, invalidación o ineficacia de tal titularidad, arrastra las posteriores adquisiciones.

(74) ROCA SASTRE, obra citada, pág. 446

(75) Obra citada.

Esta prevención está íntimamente relacionada con la sospecha del legislador de que el que llega al Registro por ciertos medios inmatriculadores no lo hace con una titularidad dominical verdadera, y ante la posibilidad enunciada toma tales precauciones, y advierte a todos que durante el plazo que señala quedan los posibles adquirentes sin la protección registral que ampara a los que adquirieron acogidos al precepto del artículo 34 de la Ley.

b) *Momento de la eficacia plena.*—Hemos previsto la posibilidad de impugnación de las inmatriculaciones derivadas de las certificaciones administrativas de dominio, durante el plazo de dos años que señala el artículo 207 de la Ley. Es hasta entonces, hasta que transcurran los dos años, el período en el cual el que se considere afectado deberá entablar la acción, bien reivindicatoria, sobre inexactitud registral, y hasta confesoria en los casos enunciados anteriormente, sin que pueda excepcionarse contra las mismas la protección registral. Pasado este momento, cesa la suspensión y el asiento inmatriculador adquiere su plena efectividad, por haber transcurrido el plazo que el legislador ha considerado suficiente para que el diligente padre de familia impugne lo que a su posible derecho está perjudicando.

Pero, ¿desde cuándo ha de contarse el momento para el transcurso de esos dos años? Entiende ROCA SASTRE (76) que el plazo de dos años debe contarse desde la presentación del título inmatriculador al Registro, en conformidad con el artículo 24 de la Ley, aun contra la letra del artículo 207.

La Sentencia de 28 de junio de 1941 parece establecer la doctrina de que hasta la presentación de la demanda dentro de dos años, pero ROCA SASTRE entiende que, para mayor seguridad del que adquiere pasados los dos años, parece no podrá afectarle una demanda no anotada preventivamente antes, aunque lo fuera, en cuanto a su planteamiento, dentro de dicho plazo.

Entendemos que lo correcto sería que la demanda no anotada preventivamente no produjese efectos en cuanto a terceros adquirentes luego de transcurrido el plazo de dos años. El que demanda lo hace porque entiende que su derecho se ve amenazado por la inscripción al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria; es decir, por una situación registral que, de no ser impugnada, pue-

(76) Notas a la obra citada.

de perjudicarlo; pues bien, la buena fe aconseja no sólo impugnar la situación que perjudica, sino advertir a posibles adquirentes, mediante la anotación derivada del artículo 42, 1.º de la Ley; la impugnación de la inscripción practicada como consecuencia de la certificación administrativa de dominio, ya que en caso contrario da lugar a que el adquirente considere se ha cumplido la condición resolutoria, que en sentir de la Resolución de 26 de junio de 1933 envuelven esta inscripción.

IV. INSUFICIENCIA DEL MANDATO ADMINISTRATIVO EN CUANTO A INSCRIPCIÓN

Hemos apuntado lo menguado del mandato administrativo que contiene el artículo 199 de la Ley de Régimen Local. Es cierto que empleando un término imperativo manda *deberán inscribir*, pero posteriormente no se desarrolla en los Reglamentos dados para la misma precepto alguno en tal sentido.

Verdad es que el legislador se ha visto desbordado por la complejidad de los problemas que abarca el cada día más importante tráfico local. Verdad, el innegable esfuerzo que ha supuesto elaborar una extensa Ley, y unos difíciles Reglamentos, que han venido a llenar una necesidad que se hacía inmediata por el avance de la Legislación y por la evolución social, pero en este punto han seguido los precedentes de los Reglamentos del Estatuto. El de 14 de julio de 1924, llamado de «Obras, Servicios y Bienes Municipales», no contiene ni una sola disposición sobre bienes. Los dos primeros títulos corresponden a la enunciación; son destinados a obras, y a servicios el tercero, el que debería haber regulado los bienes municipales, trata de la expropiación por causa de utilidad pública.

Ahora bien, para el legislador de 1950 se hace precisa una regulación de los bienes municipales, no sólo por la enorme importancia de ellos, sino para poner digno colofón a la obra comenzada. Concretamente, en este punto, en la inscripción, que sólo cuenta con el solitario precepto del artículo 199, tiene que establecer la forma de llevar a una perfecta concordancia los preceptos hipotecarios que ya hemos señalado en este trabajo con los preceptos locales, porque, de lo contrario, pueden presentarse serias dificultades en la inscripción de dichos bienes propiedad de los Municipios. Lo

referente a la obligatoriedad, dando o estableciendo un plazo para que el mandato se cumpla. Determinación de quien ha de ser, el funcionario que debe extender la certificación que determine la inscripción, y, en su caso, referencia a los preceptos hipotecarios que la regulan.

Esto, en el aspecto de buscar una perfecta concordancia entre una y otra Legislación que hoy, desde luego, no existe, por los motivos apuntados a lo largo de este trabajo, y en otros aspectos tan interesantes, como lo es el de establecer normas para que los inventarios y la inclusión de bienes en la relación de Patrimonio, se hiciesen con bases de realidad; es decir, dando a los bienes su verdadero valor para evitar que, mediante argucias del peor estilo, se burlen los preceptos de la Ley, y dando a los bienes municipales una valoración que no responde a la realidad, se burle el precepto del artículo 189 de la misma, y sean vendidos, sin la autorización y el control preciso, bienes que en algunos casos pueden constituir la base de la prosperidad del Municipio propietario de los mismos.

Se ha avanzado bastante en este difícil camino, pero es que, a pesar de haber transcurrido un siglo desde las Leyes desamortizadoras, aun gravita la irresponsabilidad nacida al amparo de sus preceptos sobre la conciencia del ciudadano medio, entendiéndolo que el decir de «lo del común no es de ningún» es una acertada expresión.

No obstante las anteriores consideraciones, hemos de referirnos también a la necesaria concreción que debe existir en cuanto a qué clase de bienes deben ser inscritos, porque en todos ellos no es idéntico el problema que presenta la falta de inscripción, y ello, por la distinta consideración de unos y otros bienes.

Ya dijimos anteriormente (77), que el artículo 183 de la Ley de Régimen Local establecía dos grandes grupos de bienes: los de dominio público y los patrimoniales, dividiéndose los primeros en de uso público y de servicio público, y los patrimoniales, en de propios y comunales. Por la especial característica de los de uso público (78), no creemos de urgencia su inscripción, pues es poco corriente que caminos, calles, plazas, aguas, fuentes y paseos puedan ser inscritos por un tercero en perjuicio del Municipio, aparte

(77) En la primera parte de este trabajo.

(78) Artículo 184, Ley de Régimen Local.

de tener éste, en todo momento, medidas de carácter administrativo que pondrían fin a cualquier usurpación, dejando sin efectos prácticos la posible inscripción, aparte del carácter imprescindible de los bienes y la medida del artículo 404 de la misma Ley de Régimen Local. De idéntica forma hemos de razonar para los bienes de servicio público municipal, como son: Casas Consistoriales, Mata-deros, Mercados, Lonjas, etc., amparados por idéntico trato a los anteriores. En donde necesariamente hemos de parar nuestra atención es en los bienes de propios (79), los que pertenecen al Municipio con el carácter de patrimoniales, que, según el artículo 345 del Código civil, en relación con el párrafo segundo del artículo 344, tienen la consideración de propiedad privada, y es en este sentido en el que hemos de considerar el mandato del artículo 199 de la Ley de Régimen Local, cuando dice: «... deberán inscribir en el Registro de la Propiedad *sus bienes inmuebles y derechos reales.*» ¿A qué bienes se refiere el artículo al decir *sus bienes inmuebles*? Entendemos que la Ley quiere referirse a los bienes de *su propiedad privada*, es decir, a aquellos que le producen renta, fuente de ingresos para el erario municipal sin estar destinados al uso público, ni a la realización de ningún servicio; concretamente, a los bienes de propios, bien sean inmuebles rústicos o urbanos, y dentro de los primeros, incluso a los montes «catalogados» (80).

Y hacemos esta afirmación no en forma caprichosa, sino luego de un estudio de los antecedentes legales reguladores de todo lo referente a los bienes municipales, teniendo que acudir de nuevo al artículo 22 del Reglamento de 23 de agosto de 1924. Se dice en este precepto que todos los bienes que constituyen el Patrimonio municipal deberán estar catalogados y valcrados, y deberán existir planos de plantas y alzados de los edificios y los parcelarios que determinen gráficamente la cabida y linderos de los inmuebles rústicos. No habla para nada de calles, fuentes, paseos, plazas, que, aunque puedan tener un valor real, y lo tienen en realidad, no puede concretarse por estar fuera del comercio de los hombres y adquirir, o haber adquirido precisamente por su uso, el carácter de bienes de «propiedad pública», degámoslo con frase de Jerónimo GONZÁLEZ

(79) Artículo 186 de la misma Ley.

(80) En torno a ellos se ha centrado la polémica a que aludimos en otro lugar de este trabajo.

(81), de cuyo carácter carecen los bienes de carácter patrimonial; y por lo que GUAITA (82) rebate la argumentación de GARCÍA HORMACHEA y JERÓNIMO GONZÁLEZ (83), contra la inscripción de los bienes de propios municipales, precisamente los llamados montes públicos, que, a pesar de su denominación, tienen el carácter de bienes de propiedad privada de la entidad propietaria de los mismos, si bien su regulación y aprovechamiento están sujetos a ciertas limitaciones de tipo administrativo

Ahora bien, existe un problema que nos ha planteado precisamente el artículo 188 de la Ley de Régimen Local. En él se concede a los bienes de dominio público y a los comunales —que hasta ese momento eran considerados como bienes patrimoniales sujetos a todas las operaciones del tráfico jurídico—; la condición de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Este precepto contiene una derogación, por lo menos en potencia, del artículo 355, porque ya los bienes comunales, aunque sin dejar de tener el carácter de patrimoniales, no pueden ser considerados como bienes de propiedad privada del Municipio, porque, aunque estando bajo el dominio de éste, tienen una afectación cual es la del aprovechamiento y disfrute por parte de los vecinos (84).

V. IMPORTANCIA DE LA INSCRIPCION DE LOS BIENES MUNICIPALES

Creemos con MAÑUECO (85), que lo que puede salvar a gran parte de bienes municipales es su inscripción. Así lo ha visto también el legislador de 1950 y ha tratado de poner remedio al estado de cosas existente con anterioridad mediante la declaración de obligatoriedad de la inscripción. Los reparos que hemos opuesto al mandato lo han sido con el deseo puesto en una perfecta organización que libere para siempre a la propiedad municipal de posibles prescripciones en su contra, y para una acertada defensa del Patrimonio municipal. El más grave mal está en la posibilidad de una inscripción por parte de persona no propietaria, cuyo derecho llegue a ad-

(81) Jerónimo GONZÁLEZ Trabajo ya citado, cuya crítica establece GONZÁLEZ PEREA en el trabajo citado en la nota 38.

(82) Aurelio GUAITA, obra citada.

(83) Trabajo citado.

(84) Artículo 187 de la Ley de Régimen Local.

(85) Trabajo citado.

quirir plena vigencia por transcurso de los plazos establecidos. Otro motivo que justifica la inscripción es la posible defensa ante las acciones ejercitadas contra el Municipio, al amparo del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, produciendo, mediante la inscripción por certificación administrativa de dominio, una doble inmatriculación, que produciría, por lo pronto, la improcedencia del procedimiento del artículo 41, aunque ello no liberase de acudir al juicio ordinario para dilucidar sobre la propiedad del inmueble doblemente inmatriculado. Puede alegarse que no es posible esta inscripción, que sería la segunda, y, por tanto, denegada por el Registrador. Este alegato queda desvirtuado por el hecho de que en la mayoría de los casos de bienes municipales inscritos por usurpadores, no existe coincidencia con los límites reales, se ha falseado la verdad, y, desde luego, no ha de darse la coincidencia que, como afirma VENTURA-TRAVERSET (86), prive al Registrador de inscribir la certificación administrativa de dominio, justificativa del derecho del Municipio al bien que pretende inscribir.

LEOCADIO MANUEL MORENO PÁEZ

Doctor en Derecho por la Universidad Central

(86) R. VENTURA-TRAVERSET GONZÁLEZ, «Problemas que plantea la doble inmatriculación de fincas y sus posibles soluciones legales», REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, núm. 248. Enero, 1949.

Algunas generalidades sobre el contenido social de la Ley de Arrendamientos Urbanos

SUMARIO: I. Necesidad de una interpretación socializadora de sus normas.—II. Aspecto social de la prórroga forzosa. El beneficio del inquilino y el derecho de necesidad del propietario. Interpretación armónica de sus preceptos.—III. Sentido social de las normas relativas a la renta; obras de conservación y mejora.—IV. La resolución del contrato. El beneficio del pago o consignación. El derecho al plazo de desalojo; su concepto, caracteres, nacimiento y extinción.—V. Conclusión.

I

En estas sencillas líneas, sin pretensiones dogmáticas ni exegéticas, intentamos hacer resaltar la necesidad evidente de interpretar las normas del arrendamiento urbano con hondo sentido social y humano, que, sin olvidar lo «jurídico», atienda igualmente al espíritu de equidad «inmanente en toda regla de derecho», poniendo así en contacto la Ley con la vida, como decía don VÍCTOR COVIÁN, que «por ello la letra de la Ley se anima y vivifica», según declaraba el insigne autor al definir la función jurisprudencial.

La concepción romano-clásica, inspiradora del Derecho Civil en los países latinos, consideraba la Ley como una obra perfecta, producto de la razón, la «ratio scripta» del Derecho Romano y de los filósofos de la Escuela del Derecho Natural.

Así nació, según es sabido, el método subjetivo o tradicional,

que reducía la función interpretativa o desentrañaba el sentido de la norma, indagando y reconstruyendo el pensamiento y la voluntad del legislador.

Esta tendencia, hoy superada por el criterio objetivo o teleológico, considera la Ley como una obra imperfecta, que implica, no obstante, «una voluntad viva» que impone al intérprete el deber de conocerla y adaptarla a las exigencias de la vida social.

Como ha dicho ENNECERUS, el Derecho es sólo una parte de nuestra cultura. Hay mucho más Derecho que el contenido en la Ley.

La interpretación de la Ley no consiste simplemente en desentrañar la voluntad abstracta del legislador, sino en indagar, en cada caso, cuál es la solución que aparece más conforme con las necesidades sociales y el ideal de cultura de las generaciones presentes (COLIN y CAPITANT).

El método de interpretación social basa sus principios en la observación de los hechos sociales.

Su origen se encuentra, como es sabido, en la llamada Escuela Histórica. El régimen jurídico actual, como han puesto de relieve muchos autores, tiene su entronque en la Revolución francesa, inspiradora de los Códigos civiles de tipo latino. Nuestro Código civil consagra la omnipotencia de la voluntad privada. Así hallamos preceptos como el del artículo 1.091, según el cual el contrato es fuente eficaz de obligaciones y tiene entre los contratantes fuerza de Ley, debiendo cumplirse, a tenor de los mismos, seguido del 1.255, que al sancionar el principio de autonomía de la voluntad, confiere a los contratantes el poder de estipularlo «todo», con tal que no sea contrario a la Ley, a la moral o al orden público.

Algo análogo ocurre con el artículo 348, al describir el derecho de propiedad. Pero aquellos preceptos y otros muchos que pudieran citarse demandan en multitud de «casos de la vida» una interpretación no meramente legalista, sino socializadora y humana, teniendo en cuenta las circunstancias sociales. Y es que, en rigor de verdad, la libertad jurídica es un auténtico privilegio de los que, poseyendo medios idóneos, pueden ejercitarla en un momento dado.

Piénsese en la extensión, cada vez más desmesurada, en el comercio jurídico de los llamados «contratos de adhesión» (seguros, transportes, suministros, etc.), en los que la voluntad del usuario necesitado aparece notoriamente disminuida, semi-anulada frente al

contratante colectivo o simplemente poderoso. Algo semejante ocurre con la materia arrendaticia urbana, singularmente cuando de viviendas se trata.

Por ello se impone conceder un amplio arbitrio de equidad, que, rechazando el abuso del derecho por su titular propietario o inquilino, permita a los Tribunales discernir con amplio arbitrio el grado moral y social de las pretensiones deducidas ante ellos.

Se impone la elaboración de una doctrina general sobre el abuso del derecho o uso abusivo por parte de su titular. En materia arrendaticia, al derecho de propiedad se le asigna una función social. Así se le concibe como el derecho y el deber de obtener de las cosas materiales la máxima utilidad posible con un interés social.

La vigente Ley de Arrendamientos, no obstante sus errores, como toda obra humana, aspira indudablemente a satisfacer un interés social que, naturalmente, no puede identificarse con el de los propietarios ni con el de los inquilinos, sino con el mismo vínculo arrendaticio que las necesidades sociales exigen robustecer y amparar.

La materia arrendaticia urbana impone, en consecuencia, una interpretación socializadora de sus normas, acorde con el espíritu supraindividual que la inspira. No caben, pues, criterios dominicales, ni inquilinistas, sino amplio sentido social y humano. En este aspecto, la Ley de Arrendamientos limita el derecho de propiedad individual, en cuanto pugna con el «interés legal».

Así hallamos en la Ley muchos preceptos que implican verdaderos beneficios en favor del inquilino o arrendatario, al lado de otros que, sin desconocer los derechos del propietario, frenan y limitan su poder dominical en interés de la colectividad.

En el fondo, la especialidad de esta Ley no es tan relevante como se pretende. Los preceptos del Código civil sobre el contrato de arrendamiento urbano resultaban de imposible adaptación a la vida moderna y, mucho menos, a las exigencias actuales, y así se dejó sentir desde la promulgación del Real decreto de 21 de junio de 1920.

La Ley de Arrendamientos intenta la conjugación armónica de los intereses contrapuestos de arrendadores y arrendatarios. El carácter tuitivo de sus disposiciones se observa en multitud de preceptos, como ocurre en el artículo 11 —entre otros—, referido a los beneficios concedidos a inquilinos y subarrendatarios que lo sean de vivienda, declarando nula la renuncia a dichos beneficios, precepto

interpretado con criterio profundo humano y social en la Sentencia de nuestro Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1952, en la que se expresa la doctrina de que lo prohibido es la renuncia anticipada de derechos, pero no impide la transacción entre las partes cuando, naturalmente, median entre ellas mutuas concesiones libremente aceptadas.

En materia de subarriendo más rigorista se muestra la vigente Ley con el inquilino que lo era en el artículo 1.550 del Código civil, al exigirse ahora en el subarriendo la autorización expresa y escrita del arrendador. Toda la materia aparece influida por el deseo loable de evitar especulaciones y fraudes por el inquilino, en contra del legítimo derecho del arrendador y de terceros, y así lo declara la jurisprudencia más reciente. El carácter social de los preceptos sobre subarriendo no puede ser más evidente y justificado. El subarrendatario es, normalmente, «un necesitado» de vivienda que generalmente se «adhiera» a las condiciones más o menos justas impuestas por el subarrendador. Por ello el subarriendo no se concibe legalmente como un instrumento de lucro sino medida meramente circunstancial de atenuar el problema de la escasez de «viviendas adecuadas», sobre todo en los grandes núcleos urbanos.

Es indudable que las normas a este respecto exigen una interpretación *finalista* que conduzca a sancionar, en todo caso, el abuso del derecho por parte del inquilino o arrendatario. Lo mismo ocurre con la anómala «situación de convivencia» de extraños del artículo 27, cuidando de discernir la línea divisoria entre el *beneficio* y el *abuso del derecho* por el inquilino, al que la Ley de Arrendamientos no ha querido conceder «un medio» cómodo «de lucro» a *costa* del propietario, sino «ciertos derechos mínimos». Por tratarse de beneficio puramente transitorio y circunstancial, el subarrendatario y el conviviente carecen del derecho de prórroga, y su duración la determina el plazo pactado y, en su caso, lo dispuesto en el artículo 1.581 del Código civil.

En los subarriendos de locales de negocio —base física de la industria o el negocio, rige el principio de renta libremente pactada en contra de lo dispuesto sobre vivienda, consciente la Ley al declararlo así que en las actuales circunstancias, en la generalidad de los casos, no existiría libertad de contratación; particularmente del lado del subarrendatario, con lo que se agravaría notoriamente el problema de la vivienda, provocándose con ello serios conflictos.

Relevante atención merecen las normas sobre cesión de vivienda de profundo contenido social, como lo evidencia su prohibición en todo caso y por cualquier título. Aquí la Ley tiende a reforzar el derecho de propiedad, de suyo gravado con importantes limitaciones, derivadas del vínculo arrendaticio. La cesión ilegal —infracción dolosa del contrato— atenta directamente a su inmutabilidad, repercutiendo en el derecho de propiedad del arrendador.

La materia exige una interpretación acorde con su *naturaleza delictuosa* y con el carácter imperativo y sancionador de la prohibición legal. La prohibición de ceder a tercero la vivienda arrendada se encuentra implícitamente en los artículos 1.555 y 1.561, que imponen al arrendatario la obligación de usar la cosa con arreglo a su destino y devolverla al arrendador una vez terminado el contrato. Dos puntos fundamentales han de merecer la atención del intérprete: la nulidad y la caducidad, acciones contenidas en el artículo 36. La acción de nulidad protege al arrendador contra las cesiones dolosas del inquilino por cualquier título. La caducidad opera en beneficio del cesionario por la *conducta negligente* del arrendador.

La prueba gira fundamentalmente sobre la realidad de la cesión o transmisión a tercero de la titularidad arrendaticia asumida por éste y sobre la ausencia de consentimiento expreso o tácito por parte del arrendador. Lo primero incumbe al arrendador; lo segundo corresponde al cedente y, en su caso, al cesionario. La Ley establece un cuadro de presunciones, cuya apreciación, tratándose de las «*iuris tantum*»; debe hacerse con suma equidad y ponderación. Recuérdese que la caducidad opera de oficio, por el mero transcurso del tiempo. Parece anómalo y excesivamente rigorista en perjuicio del arrendador, que la caducidad comience a surtir sus efectos desde la fecha de ocupación de la vivienda por el cesionario y no desde la en que el arrendador hubiere tenido de ella conocimiento.

De todas formas, al cesionario incumbe acreditar la efectividad de la ocupación a título de subrogatario del inquilino, asumiendo su personalidad contra o sin la voluntad del arrendador. En defecto de prueba idónea debe prevalecer el derecho del arrendador.

Las normas sobre traspaso de locales de negocio —cesión a tercero del local arrendado— ofrecen, sin duda, un marcado contenido social en cuanto tienden a beneficiar al comerciante o industrial que con su laborioso esfuerzo supo producir o revalorizar el local arrendado y ha contribuido al aumento de riqueza. En el traspaso se con-

jugan el valor económico atribuido al arrendatario y la justa participación del propietario del local.

Por los derechos de tanteo y retracto se facilita al locatario el acceso a la propiedad, con mejor derecho que el extraño. Se trata de un verdadero retracto legal: El contenido social de estas facultades o beneficios del arrendatario es evidente. La protección del arrendatario, en estos casos, es una necesidad social. La metódica regulación legal de la materia, en ocasiones excesiva y contradictoria, impone una interpretación acorde con el fundamento y finalidad de aquellos derechos.

II

No olvida la Ley de Arrendamientos *situaciones legítimas* en las que forzosamente ha de pronunciarse sobre el derecho de rango superior, siempre que se justifiquen cumplidamente los motivos de preferencia o ésta resulte amparada en situaciones de hecho a las que la Ley concede el carácter de presunciones «iuris et de iure». Nos referimos a las normas sobre el tiempo de duración de los contratos de arrendamiento a que se refiere la Ley y a las excepciones a la prórroga forzosa, tanto en viviendas como en locales de negocio.

El derecho a la prórroga forzosa tiene un carácter eminentemente social que lo motiva y explica. La Ley de Arrendamientos en éste como en otros muchos aspectos ampara el interés colectivo representado por el inquilino o arrendatario, asegurándole dos cosas, a saber: 1.ª La permanencia en la vivienda arrendada. 2.ª La inmutabilidad (caso de prórroga) de las condiciones del contrato celebrado con el arrendador. La prórroga es un derecho potestativo concedido al inquilino o arrendatario, que quiebra el principio de mutuo disenso, origen y fin del contrato.

Por ella se concede la importante facultad «ex lege» de *perpetuar* el contrato por la sola voluntad de uno de los contratantes.

El carácter individualista que el Derecho Civil de propiedad ostenta en el Derecho Civil común, desaparece aquí y pasa a ser una función social a la que sirve y se subordina. En el régimen del Código civil si uno de los contratantes no quiere algo, el otro no puede imponérselo.

Aquí, por el contrario, la Ley intervencionista impone su volun-

tad al arrendador. El derecho de prórroga se extiende al de continuación o sucesión particular por causa de muerte del titular. Merced a este derecho resultan protegidos determinados parientes convivientes con el titular del contrato durante determinado período de tiempo. El artículo 5.º del Decreto de marzo de 1953 ha derogado para lo sucesivo la disposición transitoria novena que confería el beneficio de continuación a los parientes dentro del tercer grado de consanguinidad del familiar del inquilino fallecido que hubiese continuado el contrato, sin perjuicio del derecho adquirido por el actual ocupante al amparo de la citada norma transitoria.

Esta importante disposición sustantiva, injertada en el aludido Decreto sobre aumentos de rentas, viene a *desgravar* el derecho de propiedad en materia arrendaticia urbana en cuanto tiende a desvincular el contrato, y, por ende, la vivienda arrendada en una familia con notorio perjuicio del derecho de disposición del arrendador. Las llamadas excepciones a la prórroga obligatoria, por necesidad del propietario, o por proyecto de derribo, constituyen otro importante aspecto social de la Ley vigente.

La necesidad de ocupar la vivienda por el arrendador o el pariente merecen una interpretación sumamente equitativa de las normas, siempre teniendo en cuenta que la prórroga es la norma general y la no prórroga la excepción, principio formulado por la jurisprudencia.

El intérprete se encuentra ante una verdadera «situación necesaria»; una colisión de intereses legítimos, que impone la destrucción de uno y la conservación del que se estima *en un momento dado* de rango superior. En la colisión de intereses entre el derecho real de dominio atribuido al propietario y el derecho personal, perteneciente al inquilino o arrendatario, no se faculta al arrendador para el ejercicio arbitrario y *sin más* de su derecho, sino que se le imponen limitaciones (deber de selección, notificación fehaciente, plazo de preaviso, prueba de la necesidad, etc.).

Se admite el derecho del propietario a recuperar su finca o vivienda arrendada, en cuanto se considere justo e indispensable en cada caso concreto. Pero siempre es necesario que por el arrendador se pruebe suficientemente la necesidad que da vida al derecho ejercitado, a menos que aquélla venga amparada por una de las presunciones legales del artículo 77. En este caso la prueba se limita a la de los hechos constitutivos de la presunción favorable

Como estas sencillas líneas no constituyen comentarios a normas o disposiciones legales, sino generalidades o simples sugerencias interpretativas, estimamos modestamente que la materia aludida debe ser entendida y aplicada con sentido humano y social, sin desconocer el derecho del propietario, sin «escrúpulos» formalistas, eliminándolo únicamente cuando adolezca de vicio esencial de forma o no concurra el elemento interno (necesidad) que lo inspira.

El derecho de necesidad del propietario se hace efectivo *hasta el límite* justo mediante la indemnización compensatoria en el supuesto de desalojo no cóactivo por el inquilino.

Normalmente el inquilino prefiere perder su derecho a la indemnización legal. La transacción, incluso la convenida en acto de conciliación, admitida por la jurisprudencia (Sentencia de 14 de mayo de 1952), suele evitar dificultades procesales en beneficio de ambas partes.

En los locales de negocio el derecho de necesidad se regula en forma análoga al que recae sobre vivienda, atendidos su destino y peculiar naturaleza.

En viviendas, la necesidad es primaria y elemental; responde al común sentir que impone no dejar sin vivienda al propietario o parientes que de ella carecen. En los locales de negocio se protege el acervo mercantil, el medio de vida o la profesión, comercio, industria, o actividad docente a la que el arrendador o sus parientes vienen dedicados. La Ley de Arrendamientos exige una fundada necesidad de ocupación relativa al sujeto aspirante, al objeto (clase de industria o comercio) y forma (notificación fehaciente al arrendatario). Actúa de complemento, como en viviendas, la indemnización compensatoria al arrendatario, libremente convenida por las partes, o, en su caso, por las Juntas de Estimación, las que, no obstante la meticulosa reglamentación legal, en la práctica rara vez han llegado a constituirse.

Cerramos este apartado con una breve referencia al que pudiéramos llamar derecho de retorno, establecido en favor del inquilino o arrendatario de vivienda o local de negocio.

Se pone aquí de relieve, una vez más, la *función social* de la *propiedad*. Por ello se autoriza al propietario a destruir el inmueble arrendado para reedificarlo en las condiciones legales, poniéndole en situación de mejorar su destino social y económico.

Como en todo problema jurídico, suscítase aquí una cuestión de

límites. El derecho de derruir el inmueble para reedificarlo, atribuido al propietario, precisa ser armonizado con el de retorno, concedido al inquilino o arrendatario para volver a ocupar sus respectivas viviendas o locales.

El derecho de derruir no pone en manos del propietario un instrumento de lucro. Le atribuye, simplemente, una función social, la de mejorar el inmueble, pero *no a costa* de los inquilinos o arrendatarios, sino con la justa cooperación económica de éstos. De lo contrario, aquella facultad se ejercería sin derecho y constituiría fuente inagotable de abusos y fraudes.

Se hace preciso, por tanto, y así lo establece la Ley de Arrendamientos, un cuadro de sanciones aplicables, en su caso, al propietario que desconoce o infringe sus obligaciones en este sentido. Las normas legales sobre la materia atienden y compaginan, en lo posible, la subsistencia del vínculo arrendaticio, con el legítimo derecho del propietario a ser resarcido del importe de las obras realizadas en el inmueble de su propiedad.

III

Es relevante el contenido social de las normas relativas a la fijación de la renta y a las obras de conservación y mejoras.

Uno de los problemas más arduos con el que hubo de enfrentarse la Ley de Arrendamientos Urbanos, en su regulación normativa, fué, sin duda, el de la renta y su posible revisión.

Dos caminos se ofrecían a la Ley: renta libre o legal; régimen de libre estipulación o de inmutabilidad de la renta. La adopción del sistema de libertad de renta suponía, no ya resolver, sino agravar el problema social de la vivienda, en pugna con el criterio intervencionista desde antiguo mantenido. La renta tasada o legal ofrece la quiebra del poder adquisitivo del dinero, puesto que la renta de un contrato antiguo no proporciona al arrendador el adecuado beneficio económico.

Un sistema mixto, definitivamente adoptado, pudiera ser el mantenimiento del principio de inmutabilidad de la renta con aumentos graduales de origen legal. En los locales de negocio el aumento responde al incremento de riqueza que el uso del local arrendado pro-

porciona al arrendatario, en el que es justo participe el arrendador. Este criterio es el seguido en los Decretos de 17 de mayo de 1952, 6 de marzo de 1953 y 9 de abril de 1954, que lo han desarrollado.

La renta libremente estipulada se admite para las viviendas o locales de negocio que pudiéramos llamar modernísimas en sentido legal, o sea, las construidas u ocupadas por primera vez después de 1 de enero de 1942. Una vez estipulada opera el principio de inmutabilidad, sin posibilidad de repercusiones legales.

El criterio legal gira alrededor de estos principios: A) Inmutabilidad de la renta salvo supuestos excepcionales. B) Repercusión sobre inquilinos y arrendatarios de las diferencias contributivas del Estado, Provincia o Municipio, o por aumento del precio de suministros o servicios. C) Adecuación inexorable entre la renta fiscal o contributiva y la contractual percibida por el arrendador.

La Ley de 7 de mayo de 1942 proclamó ya el principio de inmutabilidad de la renta. Ello no excluye, como lo hace la Ley, el derecho de revisión atribuido al inquilino o arrendatario. La voluntad unilateral del arrendador, exteriorizada por cualquier forma —realización de obras, declaración de rentas, etc.—, no le autoriza a elevar la renta asignada a la vivienda o local de negocio, salvo los supuestos excepcionales señalados en la Ley.

La renta legal, base del cómputo de elevaciones y aumentos, es la que correspondiera pagar el 17 de julio de 1936. Para la efectividad de los derechos del inquilino se arbitran las acciones correspondientes, ejercitables bajo plazo de caducidad.

El fraude al Fisco resulta sancionado con la acción novatoria conferida al inquilino o arrendatario en el artículo 133 de la Ley.

Toda la materia ofrece un carácter francamente socializador, tendente a prevenir posibles abusos por arrendadores y arrendatarios. Muy justa parece la sanción impuesta al inquilino o arrendatario que rechazare una elevación legítima. El correctivo de la resolución, sin remisión posible, en su caso, es la que se considera justa y adecuada a la temeraria e infundada oposición del inquilino o arrendatario.

Los problemas de aplicación de las normas sobre fianza han sido objeto de estudio por autores y comentaristas, y a ellos nos remitimos.

Los preceptos sobre las obras de conservación y mejoras es quizá una de las materias más oscuras que impone al intérprete una

ponderada cautela. Juegan en este aspecto los intereses legítimos, aunque contrapuestos, de arrendadores y arrendatarios. La interpretación de sus normas requiere *un amplio arbitrio* de equidad, atendidas las circunstancias del caso.

El principio general sancionado en el artículo 1.554, núm. 2.º, del Código civil, impone al arrendador la realización de las reparaciones necesarias de la cosa arrendada (vivienda o local de negocio), a fin de servir al destino pactado. Excepcionalmente, la Ley atribuye al inquilino o arrendatario la obligación de contribuir con pro-rateos o participaciones legales variables, atendida la fecha del contrato o la cuantía de la renta y según se trate de la sustitución de enseres de la propiedad del arrendador o de la realización de obras ordenadas por autoridad competente.

Prescindiendo de la casuística legal, resaltan las siguientes normas de carácter jurídico y social, a saber: 1.ª, se sanciona el dolo y la culpa aquiliana por parte del inquilino o arrendatario o de sus causahabientes; 2.ª, con sentido de equidad, se faculta al inquilino o arrendatario el pago al arrendador de los porcentajes contributivos que le corresponden, y 3.ª, se protege el derecho del arrendador, concediéndole, al efecto, dos acciones, una para reclamar judicialmente la cantidad debida por el arrendatario y otra la resolutoria del contrato, en cuyo caso aquella cantidad será asimilada a la renta.

La meticulosa reglamentación legal, pensamos, pudo haberse simplificado considerablemente. No obstante, combina con acierto los derechos del arrendador y arrendatario.

En resumen, la conducta negligente del arrendador determina acción directa en favor del inquilino o arrendatario para ejecutar las obras por sí mismo y frente al derecho a exigir el importe de la obra, en su caso, se concede al arrendador el de impugnarlo, sancionándose, en consecuencia, la conducta antijurídica de uno y otro.

Las reparaciones urgentes se reglamentan en sentido análogo al ya expuesto. Las demás obras realizadas por el arrendatario, salvo estipulación en contrario, quedarán en beneficio de la finca. El precepto (art. 144), ambiguo y difuso, provoca dificultades en su aplicación práctica.

Responden a una amplia finalidad social las normas sobre mejoras contributivas a la higiene, salubridad y comodidad de sus ocupantes. La Ley vigente, inspirándose en la de 7 de mayo de 1942, reglamenta, con acierto, los derechos del arrendador, teniendo en:

cuenta el principio de justicia social, según el cual el propietario debe ser resarcido en proporción al capital invertido y al beneficio producido al arrendatario.

IV

Cuestión prácticamente *batallona* es la relativa a la resolución del contrato, sus causas, y a la suspensión de los mismos. La extinción es materia delicada. Dentro de la normativa legal, de un lado, viene a desposeer al inquilino de su más preciada facultad; la prórroga forzosa, por otro, concede al arrendador el derecho a instar la terminación de una relación perjudicial a sus intereses.

Por ello, la Ley se encuentra obligada a señalar taxativamente las causas de resolución y suspensión de estos contratos.

Las causas resolutorias responden a muy variados motivos que la Ley toma en consideración. De las enumeradas en el artículo 149, para el contrato de arrendamiento de vivienda o local de negocio, la primera, la falta de pago de la renta o cantidades que a ella se asimilan, confiere al arrendador una típica acción de desahucio; las causas segunda a cuarta, sancionan el incumplimiento de obligaciones contractuales impuestas al inquilino o arrendatario; la quinta, sanciona una manifiesta conducta delictiva del arrendatario; la sexta y séptima, obedecen a razones de moralidad, peligro, insalubridad o incomodidad para los demás inquilinos o arrendatarios; la octava, se funda en la utilidad pública; la novena, en la fuerza mayor, y la décima, en la voluntad de la Ley.

De las causas enumeradas en el artículo 149 algunas de ellas ofrecen un claro significado social. Así, la causa séptima, petición mayoritaria de los inquilinos o arrendatarios, es una elemental consecuencia de las llamadas relaciones de vecindad o derecho de vecindad. Lo mismo acontece con las causas de expropiación forzosa y ruina de la finca (8.ª y 9.ª). En la expropiación por causa de utilidad pública, resalta la utilidad social sobre el interés particular. La ruina de la finca (causa 9.ª) no puede constituir en el propietario un medio cómodo y rápido de conseguir «lanzamiento en masa», sin el necesario correctivo del derecho de retorno del inquilino o arrendatario. La Ley no ha conferido a los Tribunales la facultad de declarar la ruina del inmueble, de la competencia municipal, sino la

de resolver el contrato. Más aquella facultad, en cierto modo, provoca y aún prejuzga la resolución.

Si la ruina es total, opera resolutoriamente en forma análoga a la de un título ejecutivo en las reclamaciones de cantidad, representado por la certificación municipal firme de declaración de ruina. La ruina parcial impone al intérprete una conducta más laboriosa. En cada caso habría de discriminarse entre ruina, causa resolutoria del contrato y ruina parcial, que impone al arrendador la ejecución de las obras necesarias.

A continuación, la Ley concede al inquilino o arrendatario de vivienda o local de negocio la facultad de resolver unilateralmente el contrato aun antes de finalizar el plazo pactado, por incumplimiento de obligaciones específicas a cargo del arrendador, o bien de exigir su cumplimiento, con indemnización en todo caso.

Se trata, como es sabido, de una aplicación de la doctrina contenida en el artículo 1.124 del Código civil, sobre la condición resolutoria tácita, implícita en las recíprocas. En materia de subarriendo se sigue análogo sistema en cuanto a la resolución total o parcial del contrato, bien sea de vivienda o de local de negocio. Las causas resolutorias obedecen a infracciones contractuales dolosas o son consecuencia natural de la relación de subarriendo, caracterizado, como es sabido, por la temporalidad sin posibilidad de prórroga, salvo excepciones legales taxativas.

Una causa de extinción, común a toda clase de contratos regulados en la Ley, es la pérdida de la cosa arrendada. Su apreciación tiene un relevante carácter social. La pérdida de la cosa u objeto material, elemento de la relación jurídica, origina la extinción de la relación y, por ende, del contrato constituido sobre la misma.

Puede hablarse de una pérdida real o material (destrucción material de la cosa arrendada) o jurídica (su exclusión del comercio jurídico), o de una pérdida legal o por ministerio de la Ley, a que se refiere el artículo 155 de la Ley de Arrendamientos.

Prácticamente, se plantea el problema en los procesos resolutorios por falta de pago, en los que el inquilino demandado, sobre alegar la pérdida total o parcial de la cosa arrendada, la imputa a falta de reparaciones necesarias a cargo del arrendador.

De consiguiente, la pérdida de la cosa originada por siniestro, por falta de reparaciones necesarias, aun siendo imputable al arrendador, priva al inquilino o arrendatario de la vivienda o local arren-

dado, con la consiguiente resolución y desalojo y sin el derecho de retorno conferido en el artículo 103 de la Ley de Arrendamientos. La cuestión se agrava cuando el arrendador reedifica con posterioridad el inmueble siniestrado.

En este caso el fraude al inquilino o arrendatario parece manifiesto. Obsérvese la necesidad de atender cuidadosamente al material probatorio suministrado y la conveniencia de interpretar con suma ponderación el precepto legal.

La dificultad es aún más relevante en los supuestos de falta de pago, en los que por la limitación de medios probatorios el arrendador puede resultar favorablemente situado frente al inquilino que oportunamente no supo o no pudo ejercitar su derecho a instar la ejecución de las obras necesarias o de hacerlas por sí mismo. Hubiera sido más equitativo estatuir la suspensión eventual de los efectos del contrato en lugar de la resolución, con el consiguiente derecho de retorno y la temporal exención de la obligación de pagar la renta de la vivienda o local arrendado.

En la práctica, parece de sumo interés discriminar los supuestos de pérdida de la cosa de aquellos otros de suspensión de los efectos del contrato, con lo que se excluirían, sin duda, situaciones fraudulentas.

Dos importantes beneficios, inspirados en razones de equidad e interés social, consigna la Ley de Arrendamientos. Nos referimos al beneficio del pago o consignación en los procesos resolutorios por falta de pago y al plazo de favor o humanidad concedido al demandado cuando se declara la resolución del contrato.

Brevemente vamos a referirnos a estas dos importantes facultades del inquilino o arrendatario. El beneficio del pago o consignación, que ya estatúan disposiciones legales precedentes, cobra en la vigente Ley un sentido y alcance en armonía con el interés social que le inspira. Como es sabido, en la Ley de Arrendamientos se distinguen tres especies o formas de pago o consignación: a) Para enervar la acción del arrendador. b) Para interponer el demandado el recurso de apelación contra la sentencia que le es desfavorable. c) Para evitar la ejecución forzosa o lanzamiento. La primera, comprende, a su vez, dos períodos sucesivos y se caracteriza: primero, por el sujeto, en cuanto puede realizarla el demandado o cualquiera otra persona en su nombre; segundo, por su cuantía, pues comprende las cantidades en que se sustenta la demanda y las que en dicho instan-

te debiere el demandado; tercero. por el tiempo, en cuanto puede tener lugar desde cualquier momento anterior a la celebración del juicio hasta el de notificación de la sentencia firme.

Pero este beneficio resulta contrarrestado por la exigencia legal del artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento civil, cuyo pago o consignación sólo puede realizar el demandado o su representante procesal, debiendo utilizarse dentro de los tres días siguientes a la notificación de la sentencia y precisamente en el momento de interponer el recurso.

La Ley, extremando la finalidad social del beneficio, e inspirándose en la equidad, llega hasta incluso autorizar el pago o consignación verificado «hasta el momento mismo del lanzamiento», ampliando así los precedentes recogidos en los Decretos-leyes de 30 de diciembre de 1944 y 30 de noviembre de 1945, con lo que el beneficio legal adquiere una amplitud en consonancia con el carácter social que lo motiva, o sea, evitar la desposesión de la vivienda o local arrendado por el deudor.

Algo análogo ocurre con el plazo de favor o humanidad, recogido el apartado d) del artículo 161 y artículo 162 de la Ley de Arrendamientos, donde se colige que con profunda visión de la realidad se amplían considerablemente los plazos establecidos en el artículo 1.596 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

El plazo del desalojo se concibe como una facultad atribuida directamente «ex lege» al inquilino o arrendatario. Su origen es, por tanto, el interés social que lo motiva y explica y específicamente la equidad.

Se le configura como un verdadero derecho potestativo, caracterizado por el interés social familiar y por razones de humanidad. Es susceptible de ampliación o prórroga judicial en su caso.

Como nacido directamente «ex lege» opera «ipso iure» con la ejecución de la sentencia firme, cualesquiera que sean las circunstancias personales del demandado.

Se extingue por la renuncia expresa o tácita, esto último mediante la voluntaria devolución de la posesión arrendaticia al arrendador, pues ello no afecta a la prohibición del artículo 11 de la Ley por tratarse de la renuncia a «un beneficio ya adquirido» por el inquilino o arrendatario.

En resumen, el plazo legal de desalojo opera como un auténtico beneficio de equidad que, al lado de la convivencia de extraños, la sub-

rogación inter vivos de parientes, la prórroga forzosa, la subrogación o continuación mortis causa, el derecho de retorno, los subarriendos tolerados, etc., etc., amplían considerablemente el círculo de los derechos del inquilino o arrendatario.

V

En conclusión, y a pesar de tratarse de una materia árida, cual es la arrendaticia urbana, la regulación normativa de la Ley logra aunar, en lo posible, los intereses contrapuestos de arrendadores y arrendatarios.

No obstante sus errores, puestos de relieve por autores y comentaristas, se reglamenta la relación arrendaticia con amplio sentido humano y social, sin olvidar lo «jurídico», a cuya triple finalidad deberá acomodarse la interpretación de sus preceptos.

Por otra parte, se limita el derecho de propiedad, al que se hace servir una función social.

Modestamente pensamos no estarían de más determinadas reformas parciales, como, por ejemplo, reducir los plazos de desalojo y, sobre todo, los de prórroga, privando de estos últimos al demandado que estuviese al descubierto en el pago de la renta, cuando la resolución se hubiese declarado por causa distinta de la falta de pago, incluso denegando el beneficio de pago o consignación al inquilino o arrendatario notoriamente reincidente, o sea aquel que «sólo paga» en el Juzgado, ocasionando con ello molestias e incluso gastos inútiles al arrendador.

JUAN DE TORRES AGUILAR
Juez municipal de Sevilla

NOTA BIBLIOGRAFICA

- BAQUERO PRICIADOS: «Algunas consideraciones sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos». *B. I. M. J.*, números 238 al 241 (1953).
 BELLÓN GÓMEZ: «Régimen legal de los Arrendamientos Urbanos». Madrid, 1947.
 DE BUEN: «Derecho civil español común». Indicatura. Apéndice, 1932.
 CASTÁN: «Hacia un nuevo Derecho civil». Reus, 1933.
 — «La formulación judicial del Derecho y el arbitrio de equidad». (Discurso apertura de Tribunales, 1953.)

- CERRILLO QUILÉZ: «El subarriendo de locales de negocio». «Despido de inquilinos». «La cesión de viviendas». «Revisiones de renta». «La convivencia» (su régimen legal). «La sucesión en el arrendamiento». «La extinción del arrendamiento». «Fijación de rentas», en monografías prácticas del Derecho español. (Publicaciones del I. E. D. P. Sección Barcelona.)
- COSSÍO Y RUBIO: «Tratado de arrendamientos urbanos», 1951. v 1.º
- COVIÁN: «Jurisprudencia», en Enciclopedia Jurídica Española.
- DÍAZ UNGRÍA: «Acciones de la Ley de Arrendamientos», en *Rev. Derecho Procesal*, IV, 1951.
- COLIN Y CAPITANT: «Curso Elemental de Derecho civil», 1923. V, 1.º
- GALLARDO RUEDA: «Los problemas de arrendamientos urbanos», en *Anuario de Derecho civil* (1948).
- GARCÍA ROYO: «Tratado de arrendamientos urbanos», 1947.
- LACASA COARASA: «El arrendamiento urbano». Parte general, 1947. «El actual arrendamiento urbano, ¿es contrato? Algunas observaciones para su calificación jurídica», en *Rev. Gral. de Derecho*, números 51 a 59.
- PASCUAL NIETO: «Ley de Arrendamientos Urbanos». Concordancia, antecedentes, jurisprudencia y bibliografía. *Pretor*, números 5 y siguientes.
- REYES GALLARDO: «Ante la novísima Ley de Arrendamientos Urbanos», en *B. I. M. J.*, 1947.
- RODRÍGUEZ SOLANO: «La necesidad propia como causa de resolución del contrato de arrendamientos urbanos», en *Pretor*, número 16. Diciembre de 1953.
- VILLANUEVA Y SANTAMARÍA: «Arrendamientos urbanos y desahucios». Madrid, 1953.

Reglamento de la L. de H. Mobiliaria y Pr. sin desplazamiento de posesión

El *Boletín Oficial del Estado* de 29 de agosto de 1955, publica la siguiente rectificación del Decreto de 17 de junio (B. O. del 17 de julio y número 326-327 de esta Revista, correspondiente a los meses de julio-agosto del presente año).

En el Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 y publicado en el *Boletín Oficial del Estado* de 17 de julio de 1955, se observan los siguientes errores materiales:

En la página 4.340, apartado b) del artículo 6.º, dice: *ningún*; debe decir: *ninguno*.

En la página 4.340, apartado c), párrafo 4.º, artículo 7.º, dice: *de veintisiete centímetros*; debe decir: *de diecisiete centímetros*.

En la página 4.341, apartado 2.º del artículo 20, dice: *y cantidad aseguradora*; debe decir: *y cantidad asegurada*.

En la misma página, párrafo 1.º del artículo 27, dice: *crédito hipotecado*; debe decir: *crédito hipotecario*.

En la página 4.342, párrafo 3.º del artículo 34, dice: El Registrador devolverá uno de los ejemplares por el mismo conducto *en* que le haya sido presentado con la nota que proceda y conservará el otro en el legajo correspondiente, extendiendo en *aquél* nota idéntica a la que hubiere puesto en el ejemplar devuelto; debe decir: El Registrador devolverá uno de los ejemplares por el mismo conducto *por* el que le haya sido presentado, con la nota que proceda, y conservará el otro en el legajo correspondiente, extendiendo en *él* nota idéntica a la que hubiere puesto en el ejemplar devuelto

En la página 4.344, en el modelo II, Inscripción extensa de hipoteca de automóvil, dice: *Oviedo, 23 de julio de 1955*; debe decir: *Madrid, 23 de julio de 1955*.

En la página 4.348, modelo X, Facsímil de una hoja del Diario de Presentaciones. En «Observaciones», dice: *27 centímetros*; debe decir: *17 centímetros*.

Los modelos e Índice del citado Reglamento se publican a continuación.

Notas marginales	N.º de orden	Asientos de presentación
Hecha la inscripción al folio 124 del tomo segundo de hipotecas, número 184, inscripción primera, Valladolid, 13 de marzo de 1955. (Media firma y honorarios.) Suspendida la inscripción por el defecto subsanable de no tomándose anotación preventiva por no haberse solicitado. Valladolid, 13 de marzo de 1955. (Media firma y honorarios.) Denegada la inscripción por el defecto insubsanable de no procediendo, por tanto, anotación preventiva. (Fecha y media firma.)	120	Don Luis López Romero, de esta vecindad, presenta a las once de hoy copia de una escritura autorizada el 10 del mes último por el Notario de esta capital, don, por la que don Luis Agero Díaz constituye hipoteca sobre un automóvil marca Citroen, once ligero, matrícula 6224 de esta provincia, a favor de don Antonio Ordóñez González, en garantía de un préstamo de treinta mil pesetas de principal, sus intereses y otras tres mil pesetas para costas. Valladolid, 12 de abril de 1955. (Firma entera del Registrador y del presentante, si éste lo solicitare o aquél lo exigiere) (Honorarios.)

MODELO II.—INSCRIPCION EXTENSA DE HIPOTECA DE AUTOMOVIL

Notas marginales	N.º de orden inscr.	Hipoteca mobiliaria número
		Automóvil de turismo marca Opel, tipo récord, motor número un millón trescientos veinte, bastidor KL mil ciento cincuenta, matrícula Madrid, ciento veinte mil seiscientos doce, de cuatro cilindros, once caballos, cuatro plazas; encierra habitualmente en Madrid, calle de Columela, número seis. No consta gravado. Se valora, a efectos de subasta, en sesenta mil pesetas. Está asegurado en la Compañía , según póliza número , de fecha , por ochenta mil pesetas. Tiene permiso de circulación de categoría , número , expedido en , con fecha Don Luis Gómez Arias, mayor de edad, soltero, médico, y de esta vecindad, con domicilio en la plaza del Mercado, número 15, dueño del referido automóvil, por compra en documento privado a don , cuyo precio se satisfizo en su totalidad, constituye hipoteca sobre el mismo a favor de don Marcial Sánchez y Torres, mayor de edad, viudo, propietario y de la misma vecindad, domiciliado en Conde de Aranda, 4, en garantía de un préstamo de cincuenta mil pesetas, que confesó recibidas con anterioridad al otorgamiento de la escritura, de sus intereses a razón del 6 por 100 anual, y de otras cinco mil pesetas para gastos y costas. El préstamo se hace por plazo de tres años, contados desde el día de la escritura. Se fija como domicilio del deudor, para requerimiento y notificaciones, el que tiene en la actualidad, antes expresado. El contrato se ha celebrado sin condiciones especiales. Se pactan, para caso de ejecución, el procedimiento judicial sumario y el extrajudicial; y el deudor designa como mandatario para que le represente en la venta del bien hipotecado al propio acreedor. En su virtud, inscribo a favor de don Marcial Sánchez Torres su derecho de hipoteca en los términos expresados. Lo referido consta de una escritura otorgada el 5 de los corrientes ante el Notario de esta ciudad, don , cuya primera copia se presentó a las diez horas de hoy, según el asiento número 36, al folio 12 vuelto del tomo I del Diario Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. Oviedo, 23 de julio de 1955 Honorarios Número 3 del Arancel. (Firma entera del Registrador.)

Notas marginales	N.º de orden inscr.	Hipoteca mobiliaria número
		Establecimiento mercantil en Madrid, calle Cervantes, número 80, instalado en la planta baja, tienda izquierda, denominado «La Luna», dedicado a comercio de tejidos. No consta gravado. Valorado a efectos de subasta en cincuenta mil pesetas, de las que quince mil corresponden al derecho de traspaso. Don Juan Enríquez Godoy es dueño del establecimiento comercial que se ha descrito en virtud de traspaso que le hizo don, en escritura de 5 de octubre de 1950, autorizada por el Notario de esta capital don, y el local en que dicho comercio se halla establecido lo tiene arrendado a don, domiciliado en, en virtud de contrato privado, de clase, número, fecha, en el que se estipuló un plazo indeterminado de duración, una renta de dos mil pesetas mensuales, y se facultó al arrendatario para traspasar el local, percibiendo en este caso el propietario el diez por ciento del precio. La finca en que está instalado dicho comercio se halla inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito de, de esta capital, al folio del tomo del archivo, finca número, inscripción 16.ª Dicho don Juan Enríquez Godoy constituye hipoteca sobre el descrito establecimiento mercantil y sobre otro más de su propiedad, a favor de don Juan Salazar Pérez, para asegurar a éste la devolución de un préstamo de cien mil pesetas, sus intereses a razón del 6 por 100 anual y otras diez mil más para gastos y costas, en razón de cuya responsabilidad queda gravado el establecimiento de este número con cincuenta mil pesetas de principal, sus intereses y cinco mil pesetas para costas y gastos; según escritura autorizada en Madrid el 5 de los corrientes por el Notario don, en la que prestó su conformidad a la hipoteca el propietario del inmueble. En su virtud, inscribo a favor de don Juan Salazar Pérez su derecho de hipoteca en los términos expresados. La inscripción del otro establecimiento hipotecado se indica en la nota marginal del asiento 322 al folio 180 del tomo I del Diario. Y en lo demás me refiero a la inscripción extensa que es la primera del número 88 al folio 176 de este tomo. Madrid, 20 de agosto de 1954. Honorarios (Media firma del Registrador.) Número 3 del Arancel.

MODELO IV.—INSCRIPCION DE PRENDA DE COSECHA

Notas marginales	N.º de orden inscr.	Prenda sin desplazamiento número
		Cosecha de trigo esperada en el presente año agrícola en la finca denominada «La Solana», en el término municipal de Souseca, de dos hectareas de extensión, que linda, por el Norte, con viña de , por el Este, tierra de , y por el Sur y por el Oeste, con caminos vecinales. Dicha finca, que no consta esté inscrita en el Registro de la Propiedad, se halla sembrada de trigo en su totalidad, habiéndose empleado cinco fanegas de simiente, y hallándose la cosecha asegurada por diez mil pesetas, según póliza número , de fecha , concertada con la Compañía Don Rafael Zapata y González, mayor de edad, labrador, soltero y vecino de esta Villa, dueño de la finca expresada y cultivador directo de la misma, constituye prenda sin desplazamiento sobre la expresada cosecha a favor de don Antonio García Meléndez, mayor de edad, viudo, propietario y vecino de esta Villa, para asegurar a éste la devolución de un préstamo de ocho mil pesetas, que declaró recibidas con anterioridad, sus intereses al 6 por 100 anual y otras dos mil pesetas fijadas para costas, en su caso. El préstamo se ha hecho por plazo de un año, contado desde la fecha de la escritura. El contrato se ha celebrado, entre otras, con las siguientes condiciones: <i>(Consignar únicamente las que tengan trascendencia real o puedan afectar a tercero, así como las referentes a los procedimientos de ejecución pactados.)</i> Se tasa la cosecha pignorada, a efectos de subasta, en ocho mil pesetas; se fija como domicilio del deudor, para requerimientos y notificaciones, el que tiene en esta Villa, en la calle del Sol, número 3, y el deudor designa como mandatario para que le represente en caso de venta del bien pignorado al propio acreedor. En su virtud, inscribo a favor de don Antonio García Meléndez su derecho de prenda en los términos expresados. Lo referido consta de una escritura otorgada el 10 de los corrientes ante el Notario don <i>(o de una póliza intervenida por el Corredor de Comercio don)</i>, cuya primera copia ha sido presentada a las diez horas de hoy, según el asiento número 84 al folio 52 del tomo I del Diario. Pagado el Impuesto y archivada la carta de pago. Orgaz, 10 de septiembre de 1955. Honorarios Número 3 del Arancel. (Firma entera del Registrador.)

Notas marginales	N.º de orden inscr.	Hipoteca mobiliaria número
	A not let. A	Crédito hipotecario de cincuenta mil pesetas de principal sobre un automóvil Citroen 11 ligero, número, de la matrícula de esta provincia, a favor de don Luis Sanz Rodríguez, que es objeto de la inscripción primera que precede. En el Juzgado de Primera Instancia número uno de los de esta capital, se presentó demanda ordinaria de mayor cuantía por el Procurador don, en nombre de don José Antonio Rodríguez Viéitez, mayor de edad, casado, propietario y de esta vecindad, domiciliado en Sierpes, 34, contra dicho don Luis Sanz Rodríguez, mayor de edad, soltero, Ingeniero y de la misma vecindad, con domicilio en San Roque, 6, en súplica de que se declare la nulidad del expresado crédito hipotecario de cincuenta mil pesetas y de que se ordene la cancelación de la referida inscripción primera de este número. Solicitada por el actor la anotación preventiva de su demanda, el señor Juez don, dictó providencia el 6 de los corrientes ante el Secretario don, por la que admitió la demanda y ordenó la expresada anotación, mandando expedir al efecto el oportuno mandamiento a ese Registro. En su virtud, extendiendo la presente anotación preventiva de demanda a favor de don Juan Antonio Rodríguez Viéitez en los términos relacionados. Lo referido consta de un mandamiento expedido por duplicado el día 8 de los corrientes por el citado señor Juez, con el refrendo del también nombrado Secretario, que se ha presentado a las nueve de hoy, según el asiento número 87, al folio 52 del tomo I del Diario; quedando archivado uno de los ejemplares en el legajo de los de su clase con el número El documento tiene nota de exención del impuesto. Sevilla, 14 de julio de 1955. Honorarios Número 3 del Arancel. (Firma entera del Registrador.)

MODELO VI.—ANOTACION EXTENSA DE EMBARGO DE AUTOMOVIL

Notas marginales	N.º de orden inscr	Hipoteca mobiliaria número
	A not let. A	Autocar marca Pegaso, tipo Veloz, motor, número novecientos mil seiscientos treinta y cuatro, bastidor MK diez mil setecientos quince, matrícula Barcelona cien mil catorce, de ocho cilindros, veintiocho caballos, veintiséis plazas; encierra habitualmente en Barcelona, calle de Roger de Lauria, 310. En el Juzgado de Primera Instancia número 10 de los de esta capital se presentó demanda ejecutiva por el Procurador don Juan Andréu López, en nombre de don Ramón Sicilia Sort, mayor de edad, soltero, abogado y de esta vecindad, contra su convecino don Enrique Sánchez y Corral, mayor de edad, viudo y farmacéutico, en reclamación de veinticinco mil pesetas de principal. Despachada la ejecución por auto de fecha 6 de los corrientes, se embargó el autocar descrito en este número como de la propiedad del ejecutado, para responder de la citada cantidad principal, de los intereses a razón del 6 por 100 anual desde 1.º de mayo de 1954 y otras tres mil pesetas para costas; habiéndose ordenado por providencia dictada el 9 del mes actual que de dicho embargo se tome anotación preventiva. En su virtud, anoto preventivamente el expresado embargo a favor de don Ramón Sicilia y Sort. Así resulta de un mandamiento expedido por duplicado el día 10 de los corrientes por el Juez don, con el refrendo del Secretario don, que se ha presentado a las doce de hoy, según asiento número 223, al folio 102 vuelto del libro I del Diario; dejando archivado uno de los ejemplares en el legajo de los de su clase con el número Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. Barcelona, 20 de julio de 1955. Honorarios Número 3 del Arancel. (Firma entera del Registrador.)

MODELO VII.—CANCELACION EXTENSA DE HIPOTECA

Notas marginales	N.º de orden inscr.	Hipoteca mobiliaria número
	2.ª	La inscripción de hipoteca, que inmediatamente precede, queda totalmente cancelada por haberlo así consentido el acreedor, don Manuel Gómez Gil, mayor de edad, viudo, comerciante y de esta vecindad, domiciliado en Independencia, 15, que declara además haber recibido del deudor, don Luis Pérez López, las cincuenta mil pesetas de principal y sus intereses según resulta de escritura otorgada el 9 del actual ante el Notario de esta ciudad don, cuya primera copia se presentó a las once de hoy, según asiento número 125 al folio 84 del tomo I del Diario. Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. Valladolid, 18 de julio de 1955. Honorarios Número 3 del Arancel. (Firma entera del Registrador.)

MODELO VIII.—NOTA DE CANCELACION POR CADUCIDAD

Notas marginales	N.º de orden inscr.	Prenda sin desplazamiento número
La adjunta inscripción de prenda sin desplazamiento queda totalmente cancelada por caducidad, en virtud de haber transcurrido más de tres años desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada. Murias de Paredes, 15 de agosto de 1955. (Media firma del Registrador.)		

MODELO IX.—NOTA MARGINAL (1) HACIENDO CONSTAR LA CONSTITUCION
DE HIPOTECA MOBILIARIA

Notas marginales	N.º de orden inscr.	Finca número
La maquinaria instalada en la planta baja de la finca de este número, consistente en (especificquese), ha sido hipotecada por su dueño, don Quintín Fernández Alonso, también propietario de esta finca, según la adjunta inscripción, a favor de don Ramón Torrespando Villares, para responder de 15.000 pesetas de principal, sus intereses y otras 3.000 pesetas para costas y gastos, según resulta de la inscripción primera del número 220, al folio 4 del libro segundo de hipoteca mobiliaria. Santander, 10 de julio de 1954. Honorarios Media firma		

(1) Esta nota se extenderá al margen de la inscripción correspondiente del Registro de la Propiedad.

MODELO X.—FACSIMIL, DE UNA HOJA DEL DIARIO DE PRESENTACIÓN

Notas marginales	N.º de orden	Asientos de presentación

OBSERVACIONES.—Esta hoja tendrá 36 centímetros de altura por 26 de anchura. La casilla de notas marginales sin rayar tendrá 8 centímetros de ancho; la columna para el número de orden un centímetro de ancho, y el espacio para los asientos de presentación, rayado horizontalmente, 27 centímetros de anchura.

MODELO XI.—FACSIMIL DE UNA HOJA DEL LIBRO DE INSCRIPCIONES

Notas marginales	N.º de orden inscr.	Hipoteca mobiliaria número o Prenda sin desplazamiento número

OB SERVACIONES. —Esta hoja tendrá 26 centímetros de altura por 38 de anchura. La casilla de notas marginales, sin rayar, tendrá 10 centímetros de anchura; la columna para el número de orden, un centímetro de ancho, y el espacio para inscripciones, rayado horizontalmente, 26 centímetros de anchura.

MODELO XII.—INDICE DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES

Nombre :
 Clase de comercio :
 Población :
 Calle : , número :
 Titular :
 Tomo : Folio :
 OBSERVACIONES :

Nota.—Todos los índices estarán formados por tarjetas de 16 centímetros de largo por 11 de ancho.

MODELO XIII.—INDICE DE AUTOMOVILES Y OTROS VEHICULOS

Marca de fábrica :
 Clase del vehículo :
 Número del motor : Idem del bastidor :
 Matricula :
 Propietario :
 Tomo : Folio :
 OBSERVACIONES :

MODELO XIV.—INDICE DE MAQUINARIA INDUSTRIAL

Clase de la máquina :
 Número : Tipo :
 Calle y número del inmueble en que se halle :
 Propietario :
 Tomo : Folio :
 OBSERVACIONES :

MODELO XV.—INDICE DE PROPIEDAD INTELECTUAL

Naturaleza del derecho :
 Objeto :
 Número de inscripción en el Registro especial :
 Titular :
 Tomo : Folio :
 OBSERVACIONES :

MODELO XVI.—INDICE DE PROPIEDAD INDUSTRIAL

Naturaleza del derecho :
 Objeto :
 Número de inscripción en el Registro especial :
 Titular :
 Tomo : Folio :
 OBSERVACIONES :

MODELO XVII.—INDICE DE ACREEDORES (HIPOTECA MOBILIARIA)

Nombre :
 Apellidos :
 Domicilio :
 Clase de hipoteca :
 Tomo : Folio :
 OBSERVACIONES :

MODELO XVIII.—INDICE DE HIPOTECANTES

Nombre :
 Apellidos :
 Domicilio :
 Clase de hipoteca :
 Tomo : Folio :
 OBSERVACIONES (1) :

(1) Si el hipotecante no fuese el deudor, se indicarán aquí el nombre, apellidos y domicilio de éste.

MODELO XIX.—INDICE DE ACREEDORES (PRENDA
SIN DESPLAZAMIENTO)

Nombre :
 Apellidos :
 Domicilio :
 Clase de prenda :
 Tomo : Folio :
 OBSERVACIONES :

MODELO XX.—INDICE DE PIGNORANTES

Nombre :
 Apellidos :
 Domicilio :
 Clase de prenda :
 Tomo : Folio :
 OBSERVACIONES (1) :

(1) Si el pignorante no fuese el deudor, se indicarán aquí el nombre, apellidos y domicilio de éste.

ESTADO J

Registro

Año

SECCION 1.^a—HIPOTECAS CONSTITUIDAS[illegible]SECCION 2.^a—HIPOTECAS CANCELADAS

Del establecimiento mercantil		De automóviles u otros vehículos		De maquinaria industrial		De propiedad industrial		De propiedad intelectual		Total de hipotecas canceladas	Total de capitales reintegrados
Núm.	Capitales	Núm.	Capitales	Núm.	Capitales	Núm.	Capitales	Núm.	Capitales		

MODELO XXII.—PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO

ESTADO II

RegistroAño

Número de préstamos pignoratícios	Importe de los capitales asegurados	Número de préstamos cancelados	Importe de los capitales reintegrados

MODELO XXIII.—ANOTACIONES PREVENTIVAS

ESTADO III

RegistroAño

De embargo	De demanda	Por defectos subsanables	Total de anotaciones

MODELO XXIV.—DATOS DE OFICINA

INDICE GENERAL

ESTADO IV

RegistroAño

Núm. de asientos de presentac.	Núm. de cer- tificaciones expedidas	Núm. de ins- cripc., anotac. y cancelac.	Núm. libros abiertos año		Núm. de libros del archivo	
			De inscripc.	Del diario	De inscripc.	Del diario

ÍNDICE GENERAL

REGLAMENTO DEL REGISTRO DE HIPOTECA MOBILIARIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO

EXPOSICION.

Título I.—Del Registro y libros que lo componen.

- » II.—De las inscripciones: Sec. 1.ª, Hipoteca mobiliaria; Sec. 2.ª, Prenda sin desplazamiento.
- » III.—De las anotaciones preventivas.
- » IV.—De la extinción de las inscripciones y de las anotaciones.
- » V.—Del modo de llevar el Registro.

DISPOSICION FINAL.

M o d e l o s

- I.—Asiento de presentación y sus notas.
- II.—Inscripción extensa de hipoteca de automóvil.
- III.—Inscripción concisa de hipoteca de establecimiento mercantil.
- IV.—Inscripción de prenda de cosecha.
- V.—Anotación extensa de demanda de nulidad de crédito hipotecario.
- VI.—Anotación extensa de embargo de automóvil.
- VII.—Cancelación extensa de hipoteca.
- VIII.—Nota marginal de cancelación de caducidad.
- IX.—Nota marginal haciendo constar la constitución de hipoteca mobiliaria.
- X.—Facsímil de una hoja del Diario.
- XI.—Idem de una hoja del libro de Inscripciones.
- XII.—Tarjeta índice de establecimientos mercantiles.
- XIII.—Idem íd. de automóviles y demás vehículos.
- XIV.—Idem íd. de maquinaria industrial.
- XV.—Idem íd. de propiedad intelectual.
- XVI.—Idem íd. de propiedad industrial.
- XVII.—Idem íd. de acreedores (hipoteca mobiliaria).
- XVIII.—Idem íd. de hipotecantes.
- XIX.—Idem íd. de acreedores (prenda sin desplazamiento).
- XX.—Idem, íd. de pignorantes.
- XXI.—Estado I: Hipotecas mobiliarias.
- XXII.—Estado II: Prenda sin desplazamiento.
- XXIII.—Estado III: Anotaciones preventivas.
- XXIV.—Estado IV: Datos de oficina.

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 98 DE LA LEY HIPOTECARIA. CONFORME AL MISMO, PROCEDE CANCELAR DETERMINADOS ASIENTOS EN ATENCIÓN A LA NATURALEZA PERSONAL DE LOS DERECHOS QUE EN ELLOS FIGURAN INSCRITOS.

Resolución de 29 de marzo de 1955 (B. O. de 22 de abril).

En el año 1843, don Nicolás de Lema, don José de la Peña y Aguayo, don Francisco Belda y doña Matilde Llano Chávarri Dóres tenían unos créditos contra el señor Duque de Alba; en 3 de marzo del propio año se firmó, entre la representación del Duque y don Nicolás de Lema, una escritura de transacción por la que se adjudicaron al segundo, en pago de su crédito, el cortijo denominado «Almuédano», del término de Salteras, en el distrito hipotecario de Sanlúcar la Mayor, y el de «Palmilla» y «Piñuela» en otro distrito hipotecario; para satisfacer los créditos pendientes, don Nicolás de Lema, propietario ya de esos cortijos, cedió a los tres restantes acreedores la participación del 7,68, 1,99 y 5 por 100, respectivamente, del líquido de las rentas y de las ventas de dichos cortijos; al óbito del señor Peña Aguayo, su participación de 7,68 por 100 fué adjudicada por iguales partes, o sea 3,84 por 100 a doña Luisa de la Peña y Pineda y a doña Dolores Morales de los Ríos.

(inscripción tercera); al fallecimiento de la señora De la Peña y Pineda se adjudicó su participación de 3,84 por 100 a sus hijos don José y doña Dolores Valverde Peña (inscripción cuarta vigente); al fallecimiento de doña Dolores Morales de los Ríos, su otra participación del 3,84 por 100 fué adjudicada a don Joaquín Valera Aceituno, y por óbito de éste a su heredero, don José Valera y Valera (inscripciones quinta y décima, esta última vigente); al fallecimiento de don Francisco Belda, su participación del 1,99 por 100 fué adjudicada a sus hijos don Martín, doña Vicenta y doña María Josefa Belda y García (inscripción séptima vigente en cuanto a doña María Josefa); a su vez, al morir doña Vicenta, su participación fué distribuída entre sus hijos don Francisco, don Romualdo y doña Rosa María Méndez de San Julián y Belda (inscripción octava), quienes en unión de don Martín Belda permutaron sus respectivas participaciones con doña María Josefa Belda (inscripción novena vigente); al morir doña Matilde Llano Chávarri, su derecho del 5 por 100 fué adjudicado a don José Villanueva Matilla (inscripción onceava), el cual lo cedió como anticipo de legítima a sus tres hijos don Augusto, don Leopoldo y doña Enriqueta Villanueva y Rodríguez y a su nieta doña Luisa Villanueva y Ferrer (inscripción treceava vigente); por juicio de testamentaría de don Nicolás de Lema, primer titular del cortijo del «Almuédano», se adjudicó la citada finca a la Diputación de La Coruña por el 69 por 100 y al Ayuntamiento de Madrid por el 31 por 100, a quienes había designado herederos en testamento del año 1852, causando la inscripción 14, de 17 de junio de 1946. Por escritura de 14 de abril de 1950, ambas Corporaciones vendieron al Instituto Nacional de Colonización los derechos sobre el cortijo del «Almuédano», reteniéndose por el Instituto la cantidad de 347.534,55 pesetas hasta que se cancelasen los derechos que gravaban dicha finca. Y por escrito de 26 de enero de 1952, la representación de la Diputación de La Coruña solicitó la cancelación de los derechos de los titulares acreedores, por considerarlos simples menciones de carácter obligacional.

Presentado en el Registro el anterior documento, fué calificado con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la cancelación que se interesa en el documento que antecede: 1.º Por no referirse el Registro a derechos mencionados sino inscritos especial y separadamente, no siendo aplicable el artículo 98 y disposición transitoria

primera de la Ley Hipotecaria. 2.º Por tratarse de verdaderos derechos reales que constan en las inscripciones 4, 7, 9, 10 y 13, que se encuentran vigentes.»

Interpuesto recurso, la Dirección, con revocación del auto del Presidente de la Audiencia, confirmatorio de la nota del Registrador, declara que es pertinente la aplicación de lo ordenado por el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, en méritos de la doctrina siguiente :

Que el problema planteado en este recurso consiste en determinar si procede cancelar, conforme a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, determinados asientos practicados en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, en atención a la naturaleza real o personal de los derechos que en ellos figuran inscritos.

Que fundado nuestro sistema registral sobre los actos y contratos relativos a los bienes inmuebles y derechos reales impuestos sobre los mismos, se ha procurado excluir del Registro a los derechos de naturaleza personal, confiándose a los Registradores la misión de velar por la eficacia de las normas fundamentales con el fin de evitar el ingreso en el Registro de derechos, cargas y gravámenes de dudoso carácter que hubiesen permitido la inscripción de toda clase de expectativas sin forma hipotecaria y otorgar amparo frente a tercero, a títulos deficientes o imperfectos.

Que, a pesar de ello, debe reconocerse la existencia de múltiples asientos practicados en los folios registrales que reflejan derechos personales, los cuales por haber sido inscritos no pueden haber visto alterada su naturaleza, y cuya eliminación, así como la de las menciones, constituyó uno de los principales objetivos de la reforma hipotecaria de 1944-46, puesto de relieve en la Exposición de Motivos de dicha Ley al afirmar que debe evitarse «el farragoso lastre de cargas prescritas, que inútilmente continúan mencionándose y arrastrándose en el Registro, en detrimento de la contratación».

Que según la certificación del Registro de Sanlúcar la Mayor, que obra en el expediente, la referida participación en el cortijo del «Almuédano» aparece definida como obligación en la inscripción segunda, no sólo por la inequívoca redacción empleada en la escritura de 3 de junio de 1843, título que la motivó y por la cual don

Nicolás de Lema se obligó a entregar al señor Peña Aguayo cierta participación del líquido de las rentas o de la venta del cortijo, en los mismos valores, especie y tiempo en que se hicieran los pagos, sino también porque tal carácter lo confirma la calificación de escritura de obligación» atribuida al título y la afirmación no contradicha en el historial registral, de que la finca «no se halla gravada con carga alguna».

Que para decidir la dificultad que ofrezca la determinación concreta del alcance real o personal de un derecho subjetivo deberá atenderse a los elementos y caracteres constitutivos del mismo, puesto que las circunstancias de que los particulares de los asientos cuya cancelación se insta no sean menciones, sino que aparecen en inscripciones en vigor, y las sucesivas transmisiones, cesiones o permutas del derecho de participación reflejadas en el Registro, cualquiera que sea su semejanza con la figura del censo consignativo, no tienen la virtualidad suficiente para poder modificar la verdadera naturaleza del derecho personal, ni tampoco deben servir para eludir, al amparo de la libertad del sistema de *numerus apertus* de nuestra legislación inmobiliaria, la pertinente aplicación de lo ordenado por el artículo 98 de la vigente Ley Hipotecaria.

Glosando la Resolución de 26 de diciembre de 1946 (pág. 181, año 1947, esta Revista), trajimos a colación el recuerdo de una nota que sobre el artículo 51 del anterior Reglamento Hipotecario (hoy elevado a categoría de Ley, art. 1.º de la Hipotecaria vigente), escribió el Notario, señor González Palomino, en el desarrollo de su celebrada conferencia sobre Adjudicaciones.

Todo lo que conste en el Registro está bajo la salvaguardia de los Tribunales y ha de producir todos sus efectos. ¿Y si no tiene efecto alguno que producir? —se interrogaba nuestro admirado autor, tan atinada como ingeniosamente.

Por lo mismo —luego de unos razonamientos, que omitimos por la brevedad que son norma en estas glosas—, proponía una reforma de dicho artículo (que en su opinión debía pasar a Ley, como ha sucedido). La reforma debía consistir —decía— en intercalar un inciso y añadir un párrafo. Héla aquí:

«Los asientos del Registro, en cuanto se refieran o afecten a derechos inscribibles», están bajo la salvaguardia de los Tribunales, etc.»

¶ Párrafo nuevo: «La Dirección General podrá, a los efectos del párrafo anterior, en vía de consulta o de *recurso*, determinar cuándo un derecho sea o no inscribible, aunque conste ya inscrito.»

Cual puede comprobarse —añadíamos nosotros—, el *inciso* ha sido admitido, aunque no —y alabamos la prudencia del legislador, pues, hasta dónde, en ocasiones, se hubiera podido llegar— el *parrafito*. De todos modos, con el *inciso* intercalado, siempre se podría argumentar que no siendo los inscritos «derechos inscribibles» no están bajo la salvaguardia de los Tribunales y no producen efectos...

¿No viene pintiparada, por así decirlo, la Resolución precedente, con el «argumento» que deducíamos del repetido *inciso*?

Porque no otra cosa se desprende de sus considerandos: «Las circunstancias de que las particulares de los asientos cuya cancelación se insta no sean menciones, sino que aparecen en *inscripciones en vigor*..., no tienen la virtualidad suficiente para poder modificar la verdadera naturaleza del derecho personal, ni tampoco deben servir para eludir, al amparo de la libertad del sistema de *numerus apertus* de nuestra legislación inmobiliaria, la pertinente aplicación de lo ordenado por el artículo 98 de la vigente Ley Hipotecaria» (último considerando).

Menos mal que se quedó ahí, en generalización del texto, sin calar hondo o específicamente en el artículo, como pudo hacerse refiriéndose a la oración con que comienza el mismo: «Los derechos personales no asegurados especialmente...».

Porque ello, y en lógica concatenación con el artículo 1.º, hubiera sido la plena consagración del famoso *parrafito*, hijo de la fértil mente del ingenioso Notario, «puesto que la Dirección, en *vía de recurso*, ha determinado que un derecho, *aunque consta ya inscrito*, no es inscribible y debe cancelarse».

Honesta y correctamente creemos que no fué ésa la intención de nuestro ilustre organismo rector, y por tanto no sería oportuno aflorar ejemplos ni extraer consecuencias.

Ahora bien —y seguimos con los recuerdos—, en 27 de marzo de 1947 hubo de proclamar la Dirección «que no es posible desconocer las dificultades que entraña, en un sistema contrario al *numerus clausus* de los Derechos reales, el criterio de selección para separar lo relativo al derecho obligacional de lo que pertenece al derecho de cosas», confirmando lo expresado por nosotros en la nota

a la Resolución de 17 de octubre de 1945. (Esta Revista, pág. 397, año 1947.)

Como en el año 1920 dijera dos autores de nuestro especial afecto: López Palop y Fernando Campuzano, «la determinación de los derechos reales no es empresa fácil, siendo tema de constante discusión, y lo continuará siendo, puesto que si cada una de las facultades integrantes de la propiedad, o cada una de las limitaciones que a ella se ponen constituyen otros tantos derechos reales, fácilmente se colige que serán tan variados como combinaciones de esta índole pueda crear la mente humana».

Ya Demelombe, en su famoso *Traité de la distinction des biens*, planteaba la cuestión en parecidos términos, expresando que había sido resuelta afirmativamente en la doctrina y en la jurisprudencia, aplicándose a este respecto la regla general de que lo que no está prohibido está permitido, y que los particulares tienen la libertad de disponer de sus bienes a título oneroso o gratuito de la manera más completa, siempre que no establezcan nada contrario a las leyes, a la moral o al orden público (arts. 537, 544 y 1.134 del Código de Napoleón y 1.255 del nuestro)

Se conviene, por ejemplo —escribe—, que los particulares no podrán hacer revivir los antiguos derechos feudales, no ya los servicios pecuniarios y personales, ni tampoco las rentas perpetuas territoriales.

Esto aparte, para unos es el mismo interés social, agrícola y comercialmente considerado, el que aconseja no poner cortapisas a la creación de derechos reales. Para otros, esta multiplicidad de derechos nuevos sería fuente fecunda de complicaciones y pleitos que en último extremo iría precisamente contra aquello que trataba de impulsar: la circulación de la riqueza inmobiliaria

Peró fijémonos en uno de los ejemplos puestos por Demelombe. ¿El propietario de un fundo que venda a un tercero los frutos por nacer durante uno o varios años, ha constituido un derecho real sobre el inmueble? No sutilicemos la cuestión y queramos ver en ella derechos ya definidos, como un usufructo temporal, o una anticresis o un arrendamiento. Proudhon —citado por Demelombe— dice terminantemente que el propietario puede enajenar irrevocablemente los frutos, sean civiles, sean naturales, no nacidos ni percibidos, porque tiene un derecho irrevocable a los mismos, y que sus sucesores en

el feudo habrán de recibirlo con la *carga* impuesta por el cedente en provecho del concesionario.

Se objeta contra esto que tal venta o cesión carece de objeto, argumento, por otra parte, de análoga aplicabilidad al usufructo, y que se podría prestar a abusos y fraudes, en perjuicio de acreedores.

Si contemplamos la materia desde el punto de vista de nuestra Ley Hipotecaria, al permitir ésta la inscripción de las nuevas plantaciones (art. 208), la cuestión se complica doblemente.

Porque en aquellas plantaciones cuyo aprovechamiento o *fructus* esté en sí mismas, o sea en sus talas o cortas periódicas y regulares, ¿cuándo podríamos decir, en su cesión o venta por un número de años, que se ha constituido un derecho *erga-omnes*? Y no se diga que el párrafo segundo del artículo 334 del Código civil no deja dudas al respecto.

Dicho artículo hace una enumeración de los bienes que han de considerarse inmuebles, cosa que nada tiene que ver con el problema planteado, sobre todo poniéndolo en relación, como antes dijimos, con el artículo 208 y en la forma de los aprovechamientos de determinadas plantaciones.

Por eso, cuando el Registrador alegó que los derechos inscritos constituyen un verdadero derecho real, de carácter indefinido, semejante al censo consignativo, no iba del todo descaminado, máxime si se tiene en cuenta que, como adujo el mismo, se habían constituido con anterioridad al Código civil, en que la imprecisión y una técnica poco depurada eran la nota dominante

DECLARACIÓN DE COMISO EN FINCA CENSIDA EN CATALUÑA. ¿ES DE LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL ARBITRAL DE CENSOS, CREADO POR LA LEY DE 31 DE DICIEMBRE DE 1945, O DE LA JURISDICCIÓN ORDINARIA?

Resolución de 17 de junio de 1955 (B. O. de 17 de julio).

En escritura otorgada en 1933 se dió en enfiteusis una finca, pactándose expresamente que la finca caería en comiso en los casos determinados en la Ley.

Por impago de las pensiones se hicieron por parte del censalista gestiones por las que se vino en conocimiento del fallecimiento del censatario, ignorándose quiénes fuesen sus herederos.

En vista de ello se celebró acto de conciliación en el Juzgado municipal número 6, de Barcelona, con el fin de que los ignorados herederos pudiesen pagar las pensiones adeudadas o redimir el censo, y al no comparecer ningún interesado se dió curso a la correspondiente demanda en procedimiento de cognición, en el que recayó sentencia aceptando la pretensión de la parte demandante y declarando el comiso de la finca.

Presentado en el Registro de la Propiedad de Barcelona, Oriente, el oportuno mandamiento por duplicado, puso el Registrador la siguiente nota: «Devuelto en el día de hoy el precedente mandamiento con su duplicado, se deniega su inscripción porque la declaración que el mismo contiene pertenece hacerla al Tribunal Arbitral de Censos, conforme a los artículos 43 y 46 de la Ley de 31 de diciembre de 1945, que introdujo en el Derecho catalán el comiso pactado, no admitido como requisito natural de la enfiteusis en los lugares donde rige el privilegio *Recognoverunt procures*, ni en el resto de Cataluña, por costumbre contraria al Derecho romano, según dicen los tratadistas y confirma el artículo 154 del Proyecto de Apéndice del Derecho catalán al Código civil, y aun de regir éste en Cataluña, la competencia sería asimismo del Tribunal Arbitral. No procede extender anotación preventiva.»

Interpuesto recurso, la Dirección confirma el auto del Presidente de la Audiencia, en méritos de la razonada doctrina siguiente:

Que por el artículo 46 de la precitada Ley especial, dictada para la inscripción, división y redención de censos en Cataluña, primero del capítulo IV, se dictan las normas procesales a que ha de ajustar su tramitación el Tribunal Arbitral, y se someten al mismo «todos los asuntos que se planteen en los respectivos territorios con ocasión de las divisiones y redenciones de censos, determinación de pensiones, valoración de prestaciones, estimación de fincas a los efectos de redención fijación de laudemios y su distribución y, en general, cuantas cuestiones sean objeto de la presente Ley o hagan referencia a su aplicación».

Que por la especial naturaleza del expresado Tribunal Arbitral es

obligado interpretar el ámbito de sus facultades o esfera de actuación, restrictivamente, y no deben atribuirse a su competencia otras cuestiones que las estrictamente precisadas en la Ley, toda vez que constituye principio fundamental en Derecho Procesal, que las jurisdicciones especiales carecen de fuerza expansiva y actúan a modo de delegación de la jurisdicción ordinaria, sólo para el concreto conocimiento de determinados asuntos que razones de urgencia u oportunidad aconsejan sean resueltos en forma más breve, sumaria o peculiar.

Que el examen del texto legal claramente se deduce que no ha sido propósito del legislador regular la figura del comiso, pues su simple alusión en el artículo 43 tiende a dejar sentado que, para que pueda exigirse, es presupuesto básico que se haya pactado en la escritura de constitución, y en los restantes preceptos legales no aparece norma alguna que desarrolle tal derecho, que debe estimarse queda fuera de la órbita de aplicación de dicha Ley y de la competencia del Tribunal Arbitral, al igual que ocurre con otras cuestiones derivadas de la figuras censales, ya que, según aclara el legislador en su Exposición de Motivos, la Ley «no pretende dirimir todos los problemas que se agitan alrededor de los cuantiosos y seculares intereses que los censos envuelven».

Que la suma de trámites y garantías establecidos para las partes en la jurisdicción ordinaria suponen una tónica cautelar que no se advierte en las normas procesales contenidas en la Ley de 31 de diciembre de 1945, puesto que el Tribunal Arbitral decidirá los asuntos sometidos a su competencia, «conforme a su leal saber y entender», y sin ulterior recurso; y declaración de la importancia y trascendencia del comiso con su carácter de penalidad, aconseja el empleo de aquellas garantías, llamamientos, citaciones y recursos, superiores a los regulados por la referida Ley especial, aparte de que es asimismo regla admitida en Derecho Procesal la consagrada en nuestra Ley adjetiva en su artículo 481, de que la jurisdicción ordinaria tiene fuerza de atracción para cuantos asuntos no tengan regulación especial.

Que el Registrador, al calificar acerca de la competencia del Tribunal del que emana la resolución cuya inscripción se pretende, no rebasó sus facultades conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 100 de la Ley Hipotecaria, toda vez que, según reiterada jurisprudencia de este Centro, sintetizada en el artículo 99 del Reglamento, tales facultades comprenden la apreciación de la competencia del Juz-

gado o Tribunal que dicte la resolución, la naturaleza del mandato en relación con la del juicio o procedimiento en que se hubiere dictado, formalidades externas del documento y obstáculos que aparezcan del Registro.

Son dignos de meditada lectura el docto escrito de defensa del Registrador como el de alegación del impugnante e informe del Juez municipal, destacando igualmente la cortesía y deferencia de que todos ellos hacen gala respecto a los puntos de vista sostenidos por el contrario.

GINÉS CÁNOVAS

Registrador de la Propiedad

ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL

FOR .

D. JERONIMO GONZALEZ Y MARTINEZ

Prólogo del Excelentísimo Señor Don José Castán Tobeña,
Presidente del Tribunal Supremo

Precio de la obra: 175 pesetas

Publicados los tres tomos.

Envíos contra reembolso, con aumento de dos pesetas.

Los pedidos a la Administración de

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

ALCALÁ, 16, 5.º, n.º 11 - MADRID

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL

III. Obligaciones y contratos

SENTENCIA DE 18 DE DICIEMBRE DE 1954.—*Retracto arrendaticio en venta de casa, que formaba parte de otra finca registralmente, con ésta y por un solo precio.*

Antecedentes: El propietario de la finca urbana denominada «Villa A», con amplio solar y terreno destinado a jardín, levantó en una superficie de 66 metros cuadrados, de los 172 de terreno libre de la finca indicada, un edificio de una sola planta destinado primero a bar y en la actualidad a almacén de plátanos, cuyo deslinde se estableció en el Registro de la Propiedad al hacer la correspondiente declaración de nueva edificación y que lleva el número 12 de la calle de... en San Sebastián, al paso que la que figura en el Registro como única finca propiamente dicha lleva el número 13 de la misma calle, siendo de notar que ambas porciones satisfacen un líquido imponible diferente. La citada edificación fué arrendada en 16 de marzo de 1946, a don... haciéndose constar en dicho contrato que se daba en arriendo el cuarto bajo de la casa número 12 de la calle de ..., pudiendo dedicarlo el arrendatario a las necesidades propias de su oficio, con prohibición de instalar en el mismo despacho de carnes ni bar. Vigente tal contrato, ambos trozos de terreno «Villa A» y la edificación a que se ha aludido, que en el Registro aparecen como una sola finca, y como tal fué hipotecada anteriormente, aunque con las diferencias también indicadas, fueron vendidos bajo un solo precio por su dueño con fecha 6 de noviembre de 1952, escritura que fué debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, y por entender el Notario que se trataba de venta de una sola finca registral que sólo en una parte estaba arrendada, no se hizo saber al arrendatario dicha venta a efectos de ejercitar los posibles derechos de tanteo y retracto, el cual dedujo la correspondiente demanda para retraer únicamente la edificación que tiene arrendada al amparo de los artículos 63 y 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El Tribunal Supremo estima que procede el retracto por las siguientes razones: Que la Ley de Arrendamientos Urbanos, al establecer el derecho de retracto en caso de venta a favor del inquilino, es lo cierto que se refiere literalmente a dos casos concretos: a la venta por pisos y al de que en la finca existiera solamente una vivienda o local de negocios.

Que la jurisprudencia, al aplicar esta disposición en los casos en que ha tenido conocimiento y que ofrecen cierta analogía con el presente, atendiendo a la finalidad social que inspiran las citadas disposiciones, facilitar el acceso a inquilino a la propiedad de la vivienda o local de negocio que ocupa, ha venido dando una interpretación extensiva a los mismos, y así, en el caso de la Sentencia de 27 de noviembre de 1947, en que se trataba de la venta de una casa integrante de una sola vivienda, de la que se enajenaron tres cuartas partes de la casa arrendada, dió lugar al retracto intentado por el inquilino, teniendo además en cuenta el antecedente de la Ley de Arrendamientos Rústicos al permitir al arrendatario, en caso de venta de porciones de la finca arrendada, ejercitar el retracto, y en la Sentencia de 8 de julio de 1952 dió asimismo lugar al retracto entablado por el inquilino de una casa cuando cierto propietario la agregó a otra inmediata, previamente a su enajenación, entendiéndose además salir al paso de ciertas posibles maniobras del propietario para burlar el derecho al retracto del inquilino.

Que aunque es verdad que en principio incumbe al propietario la iniciativa en la configuración de su propia finca con arreglo al artículo 348 del Código civil y, especialmente, si la edificación realizada por él en el solar integrante de una finca propia ha de ser considerada o no como una sola finca a efectos registrales siguiendo el oportuno expediente, es lo cierto que tal determinación debe ajustarse a las condiciones físicas del inmueble, y en el presente caso la edificación que viene siendo ocupada por el demandante a virtud del contrato de arrendamiento de que se ha hecho mérito y en el que se hace constar que se arrienda la planta baja única de la casa número 13, de determinada calle, numeración que sólo a dicha parte de la finca registral se refiere y que, además, satisface contribución territorial con independencia de la denominada «Villa A», ha de considerarse para los efectos del contrato de arrendamiento como una sola finca y sin subordinación con respecto a ella, por lo que es de estimar hay idéntico fundamento al de los casos taxativamente determinados en la Ley para reconocer al inquilino el derecho al retracto, por lo que es procedente estimar el recurso en su segundo motivo, entendiéndose que la Audiencia al no estimarlo así incurrió en la infracción de los artículos 63 y 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Como expresa la Sentencia de 8 de julio de 1952, si tratándose de pisos colocados en los planos que constituyen las diferentes plantas de una casa, la venta de los mismos realizada por agrupaciones de dos o más no impide a los inquilinos o arrendatarios de los mismos ejercitar los derechos de tanteo o retracto, cada uno por lo que a su piso respecta cuando los locales arrendados destinados a viviendas o locales de negocio y ocupados por distintos inquilinos o arrendatarios se hallen separados no por proyecciones:

horizontales, que es la hipótesis de los artículos 63 y 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino por secciones verticales, hay que reconocer los mismos derechos a los ocupantes de tales locales, porque para ello existen las mismas razones jurídicas y porque el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos proclama el principio de la analogía para resolver aquellos casos en que la cuestión deba referirse a materias propias de la misma no está expresamente regulada en ellas.

No debe estimarse sea obstáculo para resolverlo así, el hecho de que en el Registro aparezca la finca en cuestión integrando con otra una sola finca, no sólo por las razones de hecho que demuestran se trata en rigor de fincas distintas, sino porque en el contrato de arrendamiento que es Ley para las partes contratantes, tiene el tratamiento de una finca independiente y a este concepto deben atenderse las partes en todo el ulterior desenvolvimiento de la relación contractual.

En cuanto al motivo primero del recurso donde se alega la infracción del artículo 8 de la Ley Hipotecaria y 44 de su Reglamento, que precisa el concepto registral de finca, no es de estimar su infracción, por cuanto tales artículos no regulan relaciones nacidas del contrato de arrendamiento, sino que se reducen a determinar en qué casos pueden ser considerados diversidad de porciones como una sola finca, y en ellos no aparece el de autos, cuya situación se estima conocía el comprador.

SENTENCIA DE 14 DE ENERO DE 1955.—*El derecho de retracto del artículo 63 de la L. A. U. sólo corresponde en caso de arrendatario único.*

El derecho de retracto del artículo 63 de la L. A. U., sólo corresponde al arrendatario de la finca vendida, en el supuesto de existir en ella una sola vivienda o local de negocio, pero no, cuando como acontece en este caso, existen en ella dos locales de negocio y dos arrendatarios que pretenden retraer por acción conjunta y consiguientemente sin título legal.

SENTENCIA DE 19 DE ENERO DE 1955.—*El subarriendo no tiene vida propia e independiente del arrendamiento.*

Es doctrina del Tribunal Supremo tan reiterada que es innecesaria su cita, la de que el subarriendo es por su naturaleza un contrato que se halla subordinado en su duración al de arrendamiento sin que pueda tener, dados sus elementos personales, vida propia e independiente de éste, pues, en otro caso se originaría la cesión distinta del subarriendo que requiere la coexistencia de ambos contratos, lo que hace rechazable el primer motivo del recurso en que al amparo del número 1 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil se dice han sido infringidos por falta de aplicación los artículos 4.º y 5.º y 19 del Decreto de 29 de diciembre de 1931, en su relación con el artículo 1.257, párrafo último, del Código civil, preceptos que no son aplicables, toda vez que se refieren a las relaciones creadas entre acreedor y arrendatario, y si bien el citado artículo 19 atribuye al subarrendatario la condición de inquilino a los efectos del Decreto, en ciertos casos, se refiere a los vínculos que le ligan con el subarrendador, pero no respecto al pro-

pietario, que aun autorizando que se subarriende parcialmente la cosa arrendada no es contratante, ni viene obligado a respetar el subarriendo indefinidamente no obstante haber expirado el contrato de arrendamiento en que se origina y con mayor razón cuando tal subarriendo es parcial, lo que llevaría al absurdo de admitir una novación forzosa del contrato o la realización de obras para dividir el local, si ello era posible, variando su configuración.

Tampoco puede ser estimado el motivo segundo que, fundado en el número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, se formula alegando como infringido el artículo 4.º del Código civil, por entender es nula de pleno derecho la resolución del contrato de arrendamiento voluntariamente producida por la Sociedad de Seguros .. que le tenía subarrendadas unas habitaciones en el local que ocupaba propiedad de los demandantes, cuando construido un nuevo edificio para instalar sus oficinas se trasladó a él, lo que le ocasiona un perjuicio y se opone a la prórroga forzosa que establece la disposición transitoria 7.ª de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos; pero al argumentar así se olvida que el artículo 4.º del Código civil no se refiere a la utilidad o conveniencia del particular que pueda resultar perjudicado por un acto lícito que otro realiza, y así, en este caso la resolución del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, no es un acto ilícito ni se opone a la Ley y menos cuando está tan justificado como por obedecer a ocupar un edificio de su propiedad, sin que la citada disposición transitoria le obligue a mantener el contrato de arrendamiento para que subsista el de subarriendo, vinculándose al interés del subarrendatario que no está amparado en el artículo 4.º del Código civil que tiene un fin más elevado.

SENTENCIAS DE 12 Y 20 DE ENERO DE 1955.—*Reitera la conocida doctrina de que el artículo 480 del Código civil no ha sido derogado por la L. A. U.*

La doctrina establecida por el Tribunal Supremo es que el artículo 480 del Código civil, en cuanto dispone la resolución al fin del usufructo de todos los contratos que celebre el usufructuario como tal, no ha sido derogada por el artículo 70 de la L. A. U., que establece la prórroga de los contratos de arrendamiento con el carácter de obligatorio para el arrendador y potestativa para el inquilino o arrendatario y por tanto, la sentencia recurrida al aplicar al caso discutido el primero de dichos artículos y no aplicar el segundo, se acomoda a dicha doctrina y no comete la infracción del expresado artículo 70.

SENTENCIA DE 25 DE ENERO DE 1955.—*Arrendamiento Urbano.—Nulidad de la cláusula que relacionaba el precio del arrendamiento con el del pan.*

La cuestión fundamental que los motivos 2.º y 3.º del recurso plantean, es la validez de la cláusula relativa al precio del arrendamiento que en ambos contratos se hizo constar en esta forma: «establecido el arrendamiento siendo hoy de una peseta con cuarenta céntimos kilo el precio oficial del pan, si éste excediese de 1,90 pesetas kilo, será aumentado el precio del arrendamiento proporcionalmente al aumento total que haya sufrido el precio del

pan desde la 1,40 pesetas que hoy rige». Se aclara expresamente que caso de disminuir el precio del pan no existirá repercusión en baja del arrendamiento, ya que éste se establece muy por debajo del actual del mismo.

La cláusula en cuestión, en cuanto consiente una elevación de la renta basada en las oscilaciones que pueda sufrir el precio del pan, es contraria a los principios de que son expresión los preceptos invocados y concretamente se infringe por dicha cláusula lo dispuesto en los artículos 6.º y 11 del Decreto de 21 de enero de 1936, que era la disposición aplicable en razón a la fecha en que el contrato se celebró, siendo de pleno derecho nula la cláusula expresada como contraria a lo dispuesto en la Ley por virtud de dichos preceptos y de lo prevenido en los artículos 4.º y 1.255 del Código civil, sin que a ello pueda oponerse el carácter retroactivo que a la Ley de Arrendamientos Urbanos asigna la primera de las disposiciones transitorias, y como consecuencia del mismo su aplicabilidad a los contratos que en el día a que empezó a regir se hallasen en vigor, porque tal retroactividad no puede llegar a dar validez jurídica a las cláusulas de los contratos que como la que se discute no la tuvieron en ningún momento por haber sido inicial y radicalmente nulas por su oposición a la Ley y que, en su consecuencia, carece de aplicación el caso del artículo 11 de dicha Ley en cuanto dispone que los derechos concedidos a los arrendatarios de los locales de negocio son renunciabiles por éstos, salvo el de prórroga de arrendamiento.

SENTENCIA DE 29 DE ENERO DE 1955.—*Construcciones que modifican la configuración del local y causan resolución del contrato de arrendamiento.*

La construcción de varios tabiques para formar habitaciones independientes en el local en el que antes sólo había los que separaban un retrete del resto de dicho local, modifica su configuración como se ha declarado en repetidas resoluciones del Tribunal Supremo, sin que la realidad y efectos de la construcción dependa de que la haya o no visto la dueña, ni de que a ésta informase o no de ellas la portera de la casa.

SENTENCIA DE 14 DE MARZO DE 1955.—*Transacción.—Concepto.*

Que si bien el concepto jurídico del contrato de transacción requiere según lo define el artículo 1.809 del Código civil, dada su interpretación literal, el que por las partes que en él intervienen prometan o retengan alguna cosa con la finalidad de evitar un pleito o poner término al que ya tuviere iniciado, su concepto gramatical envuelve horizontes más amplios y esta interpretación es aceptada por las modernas teorías del derecho al estimar que no constituye requisito esencial la entrega recíproca de prestaciones, ya que en ocasiones, el designio de poner término a un litigio, soslayar discusiones y no extraer del olvido hechos y actos ya ocurridos, mueven a los contratantes a la aceptación de acuerdos sin iguales alcances, incluso con sacrificios, bien de orden moral o ya de tipo económico, todo con el exclusivo objeto de evitar los inconvenientes que los pleitos llevan consigo.

SENTENCIA DE 15 DE MARZO DE 1955.—*Arrendamiento Urbano: Incremento legal de renta. No aplicable a las rentas percibidas antes de la notificación.*

El derecho del arrendador al percibo de los incrementos que autoriza el capítulo IX de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el primero de los cuales incrementos es el del tanto por ciento de la renta legal fijado en el artículo 118, está condicionado por disposición del 129 al cumplimiento del requisito previo la notificación por escrito al arrendatario de la cantidad que a juicio del arrendador debe pagar y de la causa de ello; y si, pues esa notificación es requisito previo para tener derecho el arrendador a percibir las rentas incrementadas en el tanto por ciento autorizado, respecto a las percibidas antes de cumplir tal requisito y en relación con las cuales es posterior y no previo como exige la Ley para el nacimiento del derecho del arrendador, éste no tiene derecho a percibir dicho incremento sobre ellas.

A la misma conclusión se llega con la aplicación al caso de lo dispuesto en el artículo 130, que, aceptado por el arrendatario el abono de la cantidad indicada por el arrendador, autoriza a éste a girar el recibo al siguiente período de pago de renta, incrementándolo con la cantidad que hubiere propuesto, pero no para incrementar las rentas de los períodos anteriores a la aceptación por el arrendatario.

IV.—*Sucesión mortis causa.*

SENTENCIA DE 30 DE MARZO DE 1955.—*El artículo 759 del Código civil no es aplicable al fideicomiso de residuo.*

Cualquiera que sea la estimación que se adopte en cuanto a la naturaleza jurídica de la cláusula testamentaria de residuo tan discutida por los tratadistas, que no se ha llegado a una conclusión definida respecto a si le son aplicables las normas de la institución pura, las de la condicional, las de a plazo o las de los modales, hasta el punto de que más bien debe atenderse a la voluntad del testador, expresada en el testamento, para deducir si en el fideicomiso se ha querido fijar un plazo o más bien se quiso establecer una condicionalidad, carácter condicional a que se inclina la doctrina del Tribunal Supremo; pero es lo cierto, que en todo caso, la condición está referida únicamente a que a la muerte del fiduciario queden bienes por no haber dispuesto de nada o sólo de parte de ellos, pues en otro supuesto el acto jurídico de la sucesión no se habría producido por la inexistencia de «residuo», quedando reducida la institución a una simple expectativa, y esto demuestra que la condición es consustancial a la existencia y naturaleza del fideicomiso de residuo y no puede serle aplicable el artículo 759 del Código civil, que se refiere a la institución de heredero o legatario afectado por una condición extrínseca a tal institución y como la define el artículo 1.113 del mismo cuerpo legal, precepto aquel que es una aplicación concreta del principio que sienta con carácter general el artículo 1.114.

Se refiere la Sentencia al punto concreto del artículo 759 del Código civil en relación con el fideicomiso de residuo o «ex eo quod tempore mortis supererit» o «quod ex-hereditate superfuisset», figura de abolengo inmemorial en nuestras costumbres, según la Resolución de la Dirección de los Registros de 16 de noviembre de 1944, y con sus raíces en Derecho romano, conforme al cual el fiduciario no podía disfrutar arbitrariamente, sino como *vir bonus*, sin excesos fraudulentos (Arias Ramos). En la Novela 108, Justiniano estableció que había de conservarse para el fideicomisario una cuarta parte de la herencia al menos.

No vamos a entrar con motivo de esta Sentencia en la discutida cuestión de la naturaleza jurídica de esta modalidad de disposición testamentaria (materia, por cierto, estudiada con amplitud y claridad; entre otros, por Ventura-Traveset en esta Revista, año XXVII (1951), págs. 197 y sigs.), sino a referirnos a las soluciones de la Jurisprudencia en dos problemas de indudable interés práctico, a saber: premoriencia del fiduciario al testador y premoriencia del fideicomisario al fiduciario.

Premoriencia del fiduciario al testador.—Muerto el fiduciario, el que tiene que dejar, o no, residuo antes que el testador, ¿qué sucede con el fideicomisario? ¿Queda nula la sustitución?

Como apunta la Sentencia que estudiamos y resumen Ventura-Traveset y Roca (citando las Sentencias de 15-junio-1868, 10-julio-1878, 29-octubre-1904, 13-febrero-1943, 28-junio-1947 y 13-noviembre-1948), la Jurisprudencia se inclina al carácter condicional de dicha institución y, por tanto, la premoriencia del fiduciario al testador origina la ineficacia total del llamamiento.

Si el fideicomisario premuere al fiduciario después de fallecido el testador, ¿ha de aplicarse la misma doctrina y llegar a la misma conclusión? ¿Es aplicable el artículo 759? ¿Nada adquieren, por consecuencia, los herederos del fideicomisario?

En este punto estimamos de verdadero interés la Sentencia objeto de estas líneas. Los herederos del fideicomisario adquieren el «residuo», doctrina que supone en el fondo una rectificación de la anterior Jurisprudencia o, al menos, un matiz muy interesante dado el carácter condicional.

En efecto, los fideicomisarios de la Sentencia murieron antes que el fiduciario; el actor entendió que nada habían transmitido a sus herederos en relación con el llamamiento de residuo, puesto que la condición de la existencia del repetido «residuo» no llegó a cumplirse en vida de dichos fideicomisarios, y pidió la apertura de la sucesión *ab-intestato*. La demanda no ha prosperado ni en el Juzgado, ni en la Audiencia, ni en el Supremo. El Tribunal Supremo no niega el carácter condicional de la cláusula de residuo, pero matiza y diferencia

esa condición en el sentido expresado y negando la aplicación del artículo 759.

Nuestro intrascendente parecer está con la Sentencia. Como se lee en las notas de Enneccerus, la potestad dispositiva atribuida al fiduciario podrá afectar a la extensión o cuantía de la herencia a restituir, mas no a la titularidad en sí de los fideicomisarios. Aun habida cuenta de la dificultad de encontrar la naturaleza jurídica de la disposición de residuo, parece más lógico que entre en juego el artículo 784 que el 759, y todo lo expuesto, claro está, siempre subordinado a la voluntad del testador.

M E R C A N T I L

III —*Letras de cambio, libranzas, etc.*

SENTENCIA DE 18 DE NOVIEMBRE DE 1954.—*Reitera la doctrina de que el artículo 480 del Código de Comercio, es sólo aplicable cuando el importe de la letra lo reclama una tercera persona.*

Tiene declarado en numerosas Sentencias el Tribunal Supremo, que el artículo 480 del Código de Comercio es sólo aplicable cuando el importe de las letras de cambio se reclama por tercera persona, es decir, distinta del librador, pues, dado el doble carácter de las letras de cambio, que igual pueden servir de instrumento de cambio, que de crédito, se libran muchas veces con la finalidad de que al negociarlas adquiera determinada cantidad de dinero el librador, en cuyo caso nunca es deudor suyo el librado que al aceptar la letra le facilitó esa operación.

P R O C E S A L

II.—*Jurisdicción contenciosa.*

SENTENCIA DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1954.—*Demanda de retracto: No es requisito esencial el ofrecimiento de reembolsar gastos e impuestos, ni exigible la consignación de su importe.*

Si bien es oportuno, pero no requisito esencial para dar curso a la demanda el ofrecimiento de reembolsar los gastos e impuestos, no es exigible la consignación de su importe por ser incierto hasta el momento en que se hace efectivo el retracto y el ofrecimiento aludido se hizo en el escrito de 17 de junio de 1947, ampliatorio de la demanda, que no puede estimarse extemporáneo, porque este requisito no es esencial, y la demanda principal, con sus requisitos esenciales, se hallaba presentada dentro del plazo; y en lo que se refiere a la omisión denunciada de todos es-

tos requisitos en la papeleta del acto de conciliación, hay que tener en cuenta que en el caso presente el acto de conciliación, celebrado el 16 de mayo de 1947, dentro también del plazo del año a que hace referencia el artículo 1.639 del Código civil, se realizó al amparo de lo prevenido en el artículo 1.621 de la Ley Procesal, solamente para cumplir el trámite formulado preceptivo cuando ya estaba presentada en tiempo la demanda principal en forma ajustada a la Ley, y como según la doctrina jurisprudencial, que ha admitido la demanda de conciliación como medio adecuado de interrumpir plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de retracto; estas demandas previas a la principal han de reunir para ser eficaces al fin propuesto los requisitos exigidos por el artículo 1.518 de la Ley Procesal en relación con los demás preceptos relativos al plazo en que la acción ha de ejercitarse; mas no siendo éste el caso que en el presente litigio se considera, no era necesario que la demanda de conciliación reprodujera lo que estaba ya efectuado en la demanda principal, resultando de lo expuesto que no se ha cometido la infracción acusada.

BARTOLOMÉ MENCHÉN

Registrador de la Propiedad

Jurisprudencia sobre el Impuesto de Derechos reales

*Resolución del Tribunal Económico - Administrativo Central de
5 de mayo de 1953.*

UNA MERA RELACIÓN DE FACTURAS DE LO SUMINISTRADO POR UNA PERSONA A OTRA NO ES SUFICIENTE PARA ESTIMAR LA «EXISTENCIA DE LA CONVENCIÓN EXPRESA», QUE EL ARTÍCULO 44 DEL REGLAMENTO DEL IMPUESTO PREVÉ PARA QUE EL TRIBUTO SEA EXIGIDO.

Antecedentes: EN el expediente no obraban más antecedentes documentales que una relación jurada relativa a ciertos materiales suministrados por una Entidad a otra, con la sola expresión de fechas, comprendidas entre el 12 de marzo de 1948 y el 13 de agosto de 1949, número de facturas e importe de las mismas y declaración jurada, ampliatoria de dicha relación, en la que se consigna que los materiales transmitidos lo fueron sin contrato ni obligación alguna, y únicamente por mero pedido y que se referían a maderas del país, destinadas únicamente a andamiaje y encofrados para cemento armado.

El acto fué liquidado como suministro y recurrida la liquidación con fundamento en que los suministros en cuestión lo fueron utili-

zando exclusivamente la correspondencia mercantil usual en las transacciones comerciales, o sea, mediante el mero pedido y la extensión de factura y recibo, de donde se infiere que la no sujeción al impuesto, conforme al apartado 2) del artículo 48 del Reglamento, *está* patente.

El Tribunal Provincial desestimó la reclamación fundado en que, tratándose de un suministro, no le es aplicable la exención de los contratos por correspondencia.

El Central revoca el acuerdo del inferior y dice que de las fechas continuadas de las facturas aludidas se infiere que se realizó un suministro de unos mismos materiales, en plazos sucesivos y mediante precio, con cuyas características se da el contrato de suministro definido en el artículo 25 del Reglamento; pero ello, no obstante, es necesario tener en cuenta, con arreglo a su artículo 44, que para que el impuesto sea exigible se requiere la existencia de una convención expresa, y que, a tenor del apartado 2) del artículo 48, es necesaria la de un documento; cuyos requisitos, en el caso debatido, no pueden estimarse cumplidos, lo cual conduce a conceptuar el contrato como no sujeto al impuesto por falta de justificación adecuada. Todo ello, sin perjuicio de que la Oficina liquidadora practique diligencias de investigación encaminadas a determinar si se otorgó o no documento suficiente para liquidar y exigir el tributo.

Comentarios: Nos basta decir que alabamos el objetivo criterio que el Tribunal Central sienta en esta Resolución, siquiera no dejemos de pensar que en el fondo contrasta con la rigidez que aplica en frecuentes Resoluciones, sobre la exención de los contratos verbales, con los cuales, a no dudarlo, guarda estrecha relación el acto en cuestión. Por ello, y quedando éste reducido a una convención verbal, bien se puede pensar que el criterio ahora sentado no dejará de ser invocado en lo sucesivo al interpretar el manoseado número 5.º del artículo 6.º.

*Resolución del Tribunal Económico - Administrativo Central de
12 de mayo de 1953.*

En esta Resolución el Tribunal Central reafirma la doctrina de la que acabamos de reseñar.

La contienda la originó un acta de inspección en el domicilio de cierta Sociedad, requiriéndola para que presentara en la Abogacía del Estado, a efectos de la liquidación oportuna, la documentación relativa a la construcción de armaduras metálicas por otra Sociedad, así como la factura importante de las mismas, de considerable cuantía.

La Abogacía del Estado, con vista de ese acta, giró liquidación contra esa segunda Sociedad constructora por el concepto muebles y por el importe consignado en dicho acta, la cual Sociedad entabló recurso alegando que «la operación que, al parecer, originó la liquidación se produjo sin mediar requisito ni formalidad alguna, por correspondencia y por simple pedido», cursado por la Entidad compradora para la adquisición del entramado metálico preciso para construir un edificio de ésta, limitándose la recurrente a enviar a efectos informativos precios, condiciones, etc., y añadiendo, en fin, que no existió más que un simple cruce de correspondencia limitada al mero pedido de la compradora y al acuse de recibo por la vendedora.

El Tribunal Provincial confirmó diciendo que existía un contrato mixto de suministro con ejecución de obra, que debe liquidarse por el tipo de las compraventas si el contratista pone la totalidad de los materiales y se dedica habitualmente a obras análogas, y que, además, como ocurre en el caso, se cumple el requisito de que la obra contratada no se ejecuta en una cosa que no sea de la propiedad del contratista, todo ello de acuerdo con el apartado 4) del artículo 25 del Reglamento.

Ante el Tribunal Central se invocó el número 8.º del artículo 5.º de ese texto legal, con éxito, diciendo «aquél que en el referido acta inicial del expediente se hace una simple mención de una documentación concerniente a la construcción de armaduras, así como a la factura importe de ellas, sin otro dato en cuanto a la Entidad constructora que sirva para conocer la realidad y circunstancias del documento que haya podido otorgarse; y esto implica que, para utilizar éste como base, habría que valerse de meras presunciones acerca de la existencia, clase y contenido de la convención pactada.

Ante semejante realidad, dice la Resolución que tal presunción no es admisible, dentro del régimen del Impuesto de Derechos reales, porque el Reglamento en el artículo 44 requiere, para que sea exigible, la existencia de una convención expresa; y en su artículo 48;

apartado 2), la de un documento, cualquiera que sea su naturaleza, cuando de actos intervivos se trata, y estos requisitos no se dan en el caso discutido.

Añade a continuación que, en todo caso, «se carece de los elementos de juicio necesarios para el conocimiento del contrato en cuestión, y, en su consecuencia, que debe prescindirse de toda calificación jurídico-fiscal en orden al contrato que haya podido celebrarse, originario de la liquidación impugnada, sin que pueda tampoco estimarse el supuesto contrato como de carácter verbal, ni incluido en otra exención reglamentaria, sino como meramente inexistente por falta de justificación, a los efectos de este recurso.

En definitiva, el Tribunal Central anula la liquidación impugnada, sin perjuicio de que la Oficina liquidadora practique diligencias de investigación encaminadas a la averiguación y determinación, en su caso, «del documento que se haya otorgado, y que se estima suficiente para liquidación y exacción del impuesto».

Comentarios: Nosotros decimos en primer lugar, ante la tesis contenida en la Resolución que nos ocupa, que estamos de completo acuerdo con la doctrina que establece en cuanto a la interpretación del artículo 44 del Reglamento, en relación —añadimos por nuestra cuenta— con el artículo 48.

Efectivamente, sabido es que, con ambos artículos a la vista y con arreglo a la técnica del Reglamento, hay dos grandes grupos de actos que son los intervivos y los «mortis causa», y que, mientras que en los «mortis causa» es suficiente el hecho de la muerte del causante para que el impuesto sea exigible, en el supuesto, claro es, de que haya dejado bienes, en cambio en los intervivos no basta que se produzca el hecho originario de la transmisión de bienes para que el acto liquidable nazca, o sea, para que el hecho pueda ser afectado por el impuesto. En dicho segundo grupo da claramente la norma el citado artículo 44: el derecho a exigir el tributo supone necesariamente una convención expresamente consignada por los contratantes, o bien un acto lógico y legalmente deducido de la intención o voluntad de las partes y manifestada en las cláusulas o estipulaciones del contrato. De tal manera, en conclusión, que en los actos intervivos es inexcusable la existencia de la convención expresamente manifestada por los contratantes en documento adecuado, sin perjuicio de que de las estipulaciones en él contenidas puedan surgir otros actos liquidables, lógica y legalmente deducidas

de la intención o voluntad de las partes, como dice el artículo 44 citado, «manifestada en las cláusulas o estipulaciones del contrato rectamente interpretadas», y sin perjuicio también de que, según previene el también mencionado artículo 48, «haya ciertos actos que para ser liquidables requieran la constancia en escritura pública, o documento judicial o administrativo, como son los de transmisión por contrato de acciones u obligaciones de Sociedades o Corporaciones».

A mayor abundamiento, la doctrina expuesta en cuanto a que el contrato ha de constar documentalmente a efectos de poderle efectuar este impuesto, está expresamente reconocida y razonada en la Circular de la Dirección General de lo Contencioso de 3 de agosto de 1950, oportunamente acotada y comentada en el número de esta REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO del mes de junio de 1951.

Resolución del Tribunal Económico - Administrativo Central de 19 de mayo de 1953.

La exención concedida a la R. E. N. F. E. en el Decreto de 24 de marzo de 1950 por ciertos contratos, como los de suministros, los de obras con o sin suministro y los accesorios de fianza, en relación con el desarrollo del negocio, cuya exención alcanza a los otorgados con anterioridad a la fecha del Decreto, sobre los cuales «no haya recaído acuerdo administrativo, que, al tiempo de su promulgación, esté consentido y sea firme», es interpretada en esta Resolución en la forma siguiente:

El problema surgió como consecuencia de un contrato por el que cierta Entidad se comprometió a la construcción y entrega a la R. E. N. F. E. de 385 vagones. Celebrado el contrato el 15 de septiembre de 1949, fué liquidado aplicando el número 21 de la Tarifa en la forma prevista en el artículo 51 del Reglamento, o sea, por el importe de lo suministrado durante el primer año de vigencia del contrato, dado que la duración era de más de un año y su cuantía excedía de 250.000 pesetas.

La Entidad contribuyente —la Compañía Auxiliar de Ferrocarriles— no presentó la documentación oportuna a los efectos de la práctica de las liquidaciones anuales siguientes, y fué requerida en

abril de 1952 para que lo realizara. No conforme la requerida con la procedencia de tal requerimiento, promovió el correspondiente recurso contra la liquidación girada de oficio e importante la respectable cantidad de cerca de 800.000 pesetas, y alegó el artículo 1.º del mencionado Decreto declarando la exención en la forma que dejamos dicha al principio, y expresó que si se entiende que el precepto no es aplicable a los contratos que al promulgarse hubiesen sido calificados y liquidada y pagada la primera anualidad, tal exención favorecería solamente a los que dejaran de presentar los documentos, dentro de los plazos reglamentarios; que en esos contratos el asunto no es firme mientras no se haya girado la liquidación complementaria, o reconocido al contribuyente el derecho a la devolución; que hasta ese momento hay imprecisión en la cantidad y valor de los bienes que han de suministrarse, lo que hace necesaria la certificación final; que los precios no son fijos, sino que están sujetos a revisión, pudiendo incluso llegar a la anulación del contrato o a su modificación, y, en definitiva, se pidió que se declarase la exención del contrato en la parte que estaba sin liquidar en la fecha del aludido Decreto. El Tribunal Provincial Económico-Administrativo desestimó la reclamación, fundado en que en los contratos de suministro de duración superior a un año y de cuantía mayor de 250.000 pesetas la calificación del contrato y la obligación de tributar, que es lo que constituye el acto administrativo, son inherentes a la presentación del documento, y, en su consecuencia, el sentido y alcance del artículo 51 es el de un mero fraccionamiento de la base total e implica la práctica y pago de las sucesivas liquidaciones complementarias.

Ante el Tribunal Central reforzó la argumentación la Empresa reclamante diciendo que las sucesivas liquidaciones anuales causan sucesivos actos administrativos susceptibles de recurso, y que el hecho de que los pagos hayan de hacerse en años sucesivos no implica el aplazamiento de pago, sino el aplazamiento de liquidación por efecto de la indeterminación de la base liquidable.

La Resolución del Tribunal Central empieza por decir que, aunque pudiera entenderse que la razón del precepto discutido es la de evitar las rectificaciones de acuerdos o liquidaciones firmes, con las consiguientes devoluciones, y que, en casos como el presente, no son posibles tales rectificaciones, puesto que las liquidaciones en cuestión son posteriores al Decreto que concede la exención y,

por lo mismo, recurribles en cuanto a la base liquidable, lo cierto es, añade, que el contrato sea de compra o suministro, es uno y es el mismo para todas la liquidaciones que de él dimanen, ya sea la del primer año, ya las subsiguientes. Y como al que se refiere el precepto discutido es al contrato, y éste fué ya calificado al ser girada la liquidación inicial con anterioridad a la vigencia de la exención, es claro, según el Tribunal, que tal calificación jurídico-fiscal no puede ser discutida y es firme y consentida, y que, por consiguiente, la conclusión es que «la interpretación más acertada del precepto en cuestión es la de que la exención de que se trata no es aplicable a las liquidaciones anuales, que, aun siendo posteriores a dicho Decreto-ley, dimanen de un contrato calificado con anterioridad a su promulgación».

Añade a continuación la Resolución que las liquidaciones anuales relativas a contratos de suministro, a tenor del artículo 51 del Reglamento, son propiamente liquidaciones provisionales, giradas durante la vigencia del contrato, con el remate de una liquidación complementaria a la terminación del mismo, y ello produce una forma especial de pago del impuesto por aplazamiento de liquidaciones dimanantes de un contrato único generador de las sucesivas, las que «en su significación jurídico-fiscal sólo representan la ejecución total del contrato ya calificado al presentarse el documento y girarse la primera liquidación anual».

Su tesis la refuerza con lo previsto por la Dirección General de lo Contencioso del Estado en la Circular de 22 de febrero de 1947, en cuanto a esta clase de contratos, cuando durante su vigencia cambian los tipos de tarifa a ellos aplicables: en tales supuestos los nuevos tipos, dice esa Circular, no deben regir para las liquidaciones posteriores a su vigencia, ya que el impuesto recae sobre el contrato, y las liquidaciones anuales son en realidad una forma de fraccionamiento de pago, o más bien de aplazamiento de liquidaciones, como se deduce de lo prevenido en el párrafo 4) del artículo 51, según el cual deberá ser girada la liquidación por el importe total del contrato, tan pronto como el contribuyente deje de realizar alguna de las presentaciones anuales a que está obligado.

Por último, la Resolución que venimos reseñando dice que «aun aceptando que se trate de un precepto de dudosa interpretación», y discutible, por tanto, si la exención se da o no, cree que la duda debe resolverse acudiendo a la norma que contiene el artículo 3.º

de la Ley del Impuesto, la cual, como es sabido, dispone que «en ningún caso, ni aun a pretexto de ser dudoso, podrán declararse exceptuados del impuesto otros actos o contratos que los enumerados en el mismo».

Comentarios: Aunque el caso más bien contempla un problema de derecho transitorio que no una cuestión de posible planteamiento en lo venidero, hemos querido traerlo a las páginas de esta REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, porque no deja de ser interesante y porque la solución que el Tribunal Central adopta con su no discutida autoridad deja entrever a través de su argumentación no pequeña vacilación, como se ve claramente cuando en uno de los incisos que hemos entrecomillado dice que se trata de un precepto de dudosa interpretación.

La duda arranca, a nuestro entender, no de la intención del legislador, sino de la forma en que esta intención está expresada en el texto literal del mencionado Decreto-ley de 24 de marzo de 1950.

En el primer párrafo está patente que se consagra la exención de todos los contratos que la R. E. N. F. E. otorgue «para la explotación, reparación, reconstrucción, mejora, etc., de su material fijo y móvil», o sea, que todo contrato futuro que tenga esa finalidad está exento, pero, ¿qué hacer con los anteriores? Al legislador no le pasó inadvertido el problema, y empleó los términos literales siguientes para regularlo: «La exención alcanzará a los contratos otorgados con anterioridad al presente Decreto-ley, sobre los cuales no haya recaído acuerdo administrativo que al tiempo de su promulgación esté consentido y sea firme.»

¿Qué quiso decir en cuanto a efectos fiscales —que es de lo que aquí se trata— al hablar de contratos anteriores sobre los que haya recaído acuerdo consentido y firme?

Desde luego, quedan comprendidos en la exención todos los que no hayan sido presentados y también, a no dudarlo, todos los que hubiesen sido presentados y no estuviesen liquidados, así como los que, aun liquidados, no fuere firme la liquidación practicada, bien por estar recurrida, bien por estar vivo el plazo para impugnarla.

Esto nos parece claro, pero ¿qué tratamiento aplicar a un contrato de suministro superior a 250.000 pesetas, ya calificado de tal antes de 24 de marzo de 1950, e incluso liquidado e ingresado el impuesto correspondiente al primer año de su vigencia? ¿A las liquidaciones posteriores les será aplicable la exención, o más bien

han de ser consideradas como una consecuencia necesaria del contrato ya calificado, y, en su virtud, excluidas de la exención?

Sin afirmar nosotros que carezcan de consistencia los argumentos que la Resolución emplea, creemos que la solución que ésta adopta será muy legalista, pero choca contra el espíritu del Decreto-ley y con lo que parece claramente ser la voluntad del legislador, siquiera la letra induzca a cierta confusión. Lo que el legislador quiso, sin duda, fué exceptuar todos los contratos posteriores y los anteriores ya calificados definitivamente, pero no consumados, sino que producen entregas periódicas que, a su vez, han de ser objeto de sucesivas liquidaciones, recurribles. O, en otros términos, que al hablar el Decreto de los contratos «sobre los cuales haya recaído acuerdo administrativo consentido y firme», quiso referirse a liquidaciones consentidas, puesto que lo que da lugar al recurso normalmente es la liquidación que se practica. En conclusión, nosotros creemos que la verdadera y clara intención fué la de extender la exención a las liquidaciones no giradas en la fecha del repetido Decreto y a las giradas hasta entonces, con tal que estuviesen recurridas o en plazo para ello.

Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de enero de 1955.

EL ARTÍCULO 75 DEL REGLAMENTO DEL IMPUESTO AL DISPONER QUE SE CONSIDERAN COMO PARTE DEL CAUDAL HEREDITARIO, A LOS EFECTOS DEL TRIBUTO, LOS BIENES TRANSMITIDOS POR EL CAUSANTE EN EL PERÍODO DE TRES AÑOS ANTERIORES A SU FALLECIMIENTO CON DERECHO A PERCIBIR CON CARGO A LOS MISMOS UNA PENSIÓN VITALICIA, SALVO CUANDO SE TRATE DE SEGUROS DE RENTA VITALICIA, CONTRATADOS CON ENTIDADES DEDICADAS LEGALMENTE A ESTE GÉNERO DE OPERACIONES, HA DE ENTENDERSE EN SENTIDO RIGUROSO, Y, POR TANTO, ESA CESIÓN DE BIENES, HECHA A CUALESQUIERA OTRAS PERSONAS EN LAS MISMAS CONDICIONES, NO DISFRUTA DEL MISMO TRATO, Y LOS BIENES SERÁN COMPUTADOS EN LA HERENCIA PARA LIQUIDAR EL IMPUESTO.

Antecedentes: En escritura pública, autorizada en 26 de diciembre de 1948, el señor H. cedió ciertos bienes al señor V. con la obligación en éste de pagar al cedente y a su mujer una pensión vitalicia de 12.500 pesetas a cada uno.

La cesión y constitución de pensión fué liquidada oportunamente, y fallecido el cedente, señor H., en 27 de febrero de 1950, el liquidador incluyó y liquidó en la herencia los aludidos bienes.

Entablado el pertinente recurso ante el Tribunal Contencioso-Administrativo Provincial, éste accedió y anuló la liquidación, estimando que la cesión estaba comprendida en la excepción y que no era computable en el caudal hereditario el valor de los bienes cuestionados.

No conforme el Fiscal provincial con tal doctrina, formuló consulta al del Tribunal Supremo al efecto de entablar, dada la menor cuantía del asunto, el recurso extraordinario de apelación previsto en la Ley Procesal de lo Contencioso-Administrativo, a los efectos de crear doctrina legal y sin perjuicio de respetar la situación jurídica nacida de la Sentencia del Tribunal inferior.

El recurso de apelación fué, en definitiva, entablado y la Sala lo resuelve en la Sentencia y en la forma que citamos en el encabezamiento.

Empieza en sus considerandos refiriéndose al texto aludido del artículo 75 del Reglamento y después dice que para la aplicación adecuada de tal norma hay que subrayar que forma parte de un conjunto legislativo encaminado a impedir la evasión del impuesto y a cerrar el paso a las transmisiones intervivos que sirven para enmascarar transmisiones de fondo hereditario. Se inició el proceso legislativo con la Ley de Reforma Tributaria de 26 de julio de 1922, y llegó a través de las Leyes posteriores hasta el actual Reglamento de 7 de noviembre de 1947, en su artículo 75, apartado b).

El análisis de éste, sigue diciendo la Sentencia, conducirá a la conclusión de que la «reserva» a que alude y que para sí formula el cedente de bienes a cambio de su transmisión, «no queda en todo caso, como supone la Sentencia apelada, circunscrita a un derecho real, pues si bien es cierto que en la primera parte del mismo queda ligada la presunción fiscal por la reserva del derecho real de goce —usufructo— sobre los mismos bienes transmitidos o sobre otros del adquirente, no es menos cierto que a continuación se abre una oración gramatical con valor semántico de absoluta independencia respecto de la anterior, que abarca la reserva de toda clase de derechos, sean reales o personales, bastando que integren una contraprestación de índole vitalicia para adquirir la ficción de legado fiscal y con ella el deber tributario correspondiente; oración nueva que

inicia la disyuntiva «o» con que da comienzo dicha oración y articula conceptualmente el pronombre indeterminado «cualquiera».

En definitiva, la tesis de la Sentencia es ésta: Que la presunción «juris y de jure» que el artículo 75 establece al decir que «se considerarán como parte del caudal hereditario, para los efectos de la liquidación y pago del impuesto, los bienes que hubiesen sido transmitidos por el causante en el período de tres años anterior a su fallecimiento, reservándose el usufructuario de los mismos... o cualquier otro derecho vitalicio», surte efecto, «salvo cuando se trate de seguros de renta vitalicia contratados por Entidades dedicadas legalmente a este género de operaciones», cuya excepción no alcanza a las cesiones hechas en las mismas condiciones a cualquier persona que no sea una Entidad aseguradora.

El único comentario que nos sugiere la doctrina expuesta es que, dentro del rigorismo tributario y del categórico contenido literal del precepto transcrito, no cabe otra conclusión. El legislador da a entender que esas constituciones de rentas o prestaciones vitalicias no le ofrecen las suficientes garantías de sinceridad más que cuando sean contratantes dichas Entidades aseguradoras, y no se la ofrecen en los demás casos por la posibilidad de que con ello quedase abierto el postillo de la defraudación.

Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 28 de enero de 1955

Se trataba de la deducción en la herencia de la causante de una deuda nacida de un préstamo hecho por un Banco y, además, patentizado en una letra de cambio, y con tal motivo la Sala sienta una vez más la recta interpretación de los tres primeros apartados del artículo 101 del Reglamento.

Dice que no puede ser baja el aludido préstamo, pagado por los herederos recurrentes, porque el párrafo 2) del artículo 101 dice que los préstamos bancarios serán deducibles si constan en póliza legalmente intervenida, condición que no concurre en el caso; que tampoco es deducible por aplicación del apartado 1) del mismo artículo que se refiere a deudas cuya existencia conste en documento que lleve aparejada ejecución, a tenor de lo prevenido en el artículo 1.429 de la Ley de Enjuiciamiento civil, supuesto que tampoco se da, ya que la deuda aparece consignada en una letra de

cambio vencidera en fecha posterior al fallecimiento de la causante y por lo mismo carente de fuerza ejecutiva; y, por fin, que tampoco es aplicable, como se pretende, el apartado 3) del mismo artículo, en primer lugar porque se refiere a las deudas no comprendidas en los dos anteriores, y es visto que la deuda de que se trata está comprendida en el segundo de ellos, y, además, porque, aunque se llegara a admitir que este tercer párrafo no se refiere a deudas distintas de las enumeradas en los dos primeros, como claramente se desprende de su texto, sino que abarca toda clase de deudas, siempre que se ratifique en la forma que expresa, la justificación de ellas se ha de llevar a cabo a satisfacción de la Administración con criterio discrecional, lo cual implica que tal apreciación no puede ser revisada en esta jurisdicción.

LA REDACCIÓN

V A R I A

LEY Y REGLAMENTO HIPOTECARIO. LEY DE HIPOTECA MOBILIARIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE POSESIÓN. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LAS LEYES DE 8 DE FEBRERO DE 1861 Y DE 30 DE DICIEMBRE DE 1944. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO. CONCORDANCIAS INDICES SISTEMÁTICOS.—MINISTERIO DE JUSTICIA.—CUARTA EDICIÓN OFICIAL. SECCIÓN DE PUBLICACIONES.—MADRID, 1955.

Esta edición proporciona una agradable sorpresa, que mejora considerablemente las anteriores ediciones y que incluso desborda la pauta seguida en las denominadas ediciones oficiales. Me refiero a la inclusión de las Resoluciones del Centro directivo, según modelo de las Leyes civiles de Medina y Marañón, extractadas a continuación del artículo o párrafo del artículo correspondiente. Trabajo impropio de síntesis y de colocación, que merece ser destacado y objeto de una felicitación a su autor, cualquiera que éste sea (ignoro quién es, pues en otro caso saldría su nombre en esta nota), porque, además, el extracto está muy bien logrado y se expone sucinta, clara y perfecta la doctrina jurisprudencial relacionada con el precepto. En su defecto, la felicitación ha de dirigirse al Jefe de la Sección de Publicaciones, ese modelo de funcionarios perteneciente al Cuerpo Técnico de Letrados del Ministerio de Justicia, hombre dinámico, culto, buen jurista y experto realizador de iniciativas, llamado don Marcelino Cabanas.

Otro acierto: El incluir íntegras las Exposiciones de Motivos de

las Leyes Hipotecarias de 1861, de 1944 y de la reciente Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de 1954. Si siempre se alabó la primera como un acabado modelo de sustancia jurídica, sistematización y correcto castellano (pluma maravillosa de Gómez de la Serna), no tiene menor importancia la segunda, debida a José María Porciolet Colomer, así como sigue en la misma línea trazada en 1861 la tercera, producto de otras dos plumas contemporáneas, conocidísimas por su excelente calidad, Angel Sanz Fernández y Ramón de la Rica Arenal, más del primero que del último. Los tres textos son tres estelas egipcias de la evolución de la doctrina hipotecaria de nuestra Patria y el mejor exponente de sus principios, sus razones o motivos y sus consecuencias. Casi siempre omitidas en las ediciones oficiales y particulares, que transcribían únicamente el texto escueto del articulado, hurtábase al lector un medio de orientación de insuperable valor y muchas veces decisivo en la interpretación del precepto. Ahora se ha corregido el defecto, y precisamente en edición oficial.

Las tablas de concordancias del articulado de las Leyes de 1861, 1944 y 1946, se insertan. Se adiciona el Índice alfabético con la fecha de las Resoluciones y el número de la página donde se incluyen. Seguramente por la falta de tiempo no se ha citado en este Índice cuanto se relaciona con la Ley de 16 de diciembre de 1954. Acaso sea mejor, pues en trámite de publicación la Ordenanza que ha de desenvolverla en su aspecto formal, en futuras ediciones ha de verificarse la adición completa. También en el Índice General habrán de reseñarse entonces los Títulos, Capítulos y Secciones de esta Ley novísima, que facilitan la rápida busca.

El forinato del libro, igual al de las anteriores ediciones que por haberse agotado demuestran haber sido del agrado del público profesional. No pasará mucho tiempo sin que otra edición posterior se haga necesaria.

MANUAL DE DERECHO MERCANTIL ESPAÑOL (TOMO II), POR *don Emilio Langle y Rubio*, CATEDRÁTICO DE DERECHO MERCANTIL DE GRANADA.—CASA EDITORIAL BOSCH. BARCELONA, 1955.

· Cuanto dije respecto al Tomo I de este Manual en las pági-

nas 481 y siguientes del Tomo XXIV de esta REVISTA, año de 1951, número 277, del mes de junio, ha de repetirse ahora. Este Tomo II es tan perfecto y útil como el Tomo I, y digna continuación de él. Cierra el Manual con broche de oro.

Dedicado al estudio y desarrollo de la doctrina de las Cosas Mercantiles (Bienes y derechos, Empresa o Casa comercial, Títulos valores en general y Títulos valores en particular: a) Nominativos. b) A la orden. c) Al portador), ha convertido en realidad el deseo que el autor exterioriza en el *Decíamos ayer...*, portada del libro: no desmerece del anterior.

Si detenemos la atención en el Capítulo que trata de la Empresa o Casa comercial, vemos que en él se han agotado las indicaciones y que la bibliografía, agrupada por conceptos, es más que suficiente para profundizar el tema a gusto del estudioso. La inclinación del ilustre Catedrático hacia el calificativo de *universitas*, no es obstáculo para la exposición de las demás doctrinas que pretenden clasificar y configurar a la Empresa, bien desde un punto de vista jurídico, bien desde el aspecto económico del problema. Hay opiniones para todos los gustos, pero siempre la conclusión es que la Empresa es una realidad que no puede desconocerse y que hay que estudiar, pese a las divergencias de terminología, naturaleza jurídica (patrimonio autónomo, persona jurídica, organización, negocio jurídico, pluralidad de elementos heterogéneos, universalidad), elementos que la integran (corporales, derechos, créditos y deudas, aviamiento, clientela), etc.

Todo se estudia y se resume en el libro, sistematizado, sin confusionismos ni laberintos, tanto en la doctrina como en el Derecho positivo español y en las orientaciones de la jurisprudencia española, un tanto dispares y contrarias.

Los fenómenos a que da lugar la Empresa como objeto de tráfico jurídico, mediante su transmisión intervivos y «mortis causa», su aportación a una Sociedad y el usufructo, arrendamiento y pignoración de ella, son mencionados al detalle. Lástima grande que Langle no pueda exponer y criticar la Ley de 16 de diciembre de 1954, posterior a la impresión del Tomo, por lo menos en cuanto se relaciona con la hipoteca del Establecimiento mercantil y la prenda sin desplazamiento de mercaderías, pues, a mi juicio, esta Ley representa un considerable avance técnico respecto a sus antecedentes patrios por lo menos. Los artículos bises del Código civil,

que no llegaron a regir, fueron desplazados sin contemplaciones. Públicamente ruego al autor que exponga su opinión desde las páginas de esta Revista, siempre abiertas a esta clase de trabajos, pues la calidad y certeza de sus observaciones han de llenar el vacío que en el Manual ha originado la aprobación de la citada Ley, que ha creado también problemas dignos de orientaciones doctrinales antes de ser planteados por la realidad.

Naturalmente que los títulos-valores constituyen el principal objeto del Tomo II. Por su singularidad, extensión, importancia práctica y acaso nervio del Derecho Mercantil, no pueden estudiarse sin entrar a fondo en sus infinitos problemas. La letra de cambio ocupa casi 400 páginas de las 483 que componen el libro. Demasiadas páginas para estudiantes, y no por culpa de Langle precisamente, sino de la inverosímil complicación de las teorías formuladas acerca de los títulos valores, que reclaman una revisión total de la materia, como recomendó Carnelutti, para que con sencillez y claridad se fijen los principios cardinales, aunque se prescinda de la tradición al suprimir las famosas, inútiles y hasta perjudiciales cláusulas de valor (en cuenta o entendido) y otras semejantes, hoy innecesarias, y que obedecían a desconocimiento de la esencia o sustancia de los títulos de crédito o títulos-valor, dando desmesurada importancia a las palabras mágicas. Con la aplicación de los principios de incorporación del derecho al documento, de legitimación activa y pasiva, de literalidad y de adquisición originaria, unidos a la seguridad del cobro y a la facilidad de negociación, no es tan difícil una reglamentación que supere la conocida Ley uniforme de 1930 y disipe las múltiples dudas que se han ocasionado, y que la jurisprudencia, en la mayoría de los casos, tiene ya resueltas. Hay que ir decididamente hacia la denominada tesis de la abstracción (apariencia jurídica), decisiva y principal en los problemas del tráfico jurídico: si entre los contratantes pueden tenerse puertas abiertas o entreabiertas, en cuanto a uno de ellos le sustituye un tercero todas las puertas deben de quedar automáticamente cerradas.

Basta ya. Con sentimiento y abrumado por la brevedad de espacio tipográfico, dejo de dar indicaciones sobre obras de la envergadura de la presente. Si alguien dijo aquello de tener un hijo, plantar un árbol o escribir un libro, y si existe la subrogación real, en caso de que Langle no haya plantado un árbol en toda su vida, este libro

vale no sólo por un árbol aislado, sino por un bosque, una selva o una explotación forestal.

INICIACIÓN AL DERECHO COMPARADO, *por Felipe de Solá Cañizares.*

PREFACIO *de René David*, CATEDRÁTICO DE DERECHO COMPARADO DE LA UNIVERSIDAD DE PARÍS.—CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS.—INSTITUTO DE DERECHO COMPARADO.—BARCELONA, 1954.

Tomen nota los lectores: Vía Layetana, 32. Barcelona. Sede provisional del Instituto de Derecho Comparado. Continúen anotando: Publicaciones periódicas tiene tres, la revista del Instituto, los Cuadernos de Derecho francés y los Cuadernos de Derecho anglo-americano. Los volúmenes de la Colección de dicho Instituto, éste los divide en seis Series: Serie *a*) Estudios sobre el Derecho Comparado. Serie *b*) Introducción al estudio de los sistemas jurídicos contemporáneos. Serie *c*) Textos legales extranjeros. Serie *d*) Estudios jurídicos comparativos. Serie *e*) Estudios de Derecho extranjero. Serie *f*) Bibliografías. Los Directores del Instituto, creado en 1953, son: Solá Cañizares, Puig Brutau, Fernández de Villavicencio y Pi Suñer.

Advertencia: El Instituto referido se pone a la disposición de todos los estudiosos de España, y especialmente de los Centros universitarios, para facilitarles su labor en lo que se refiere a información bibliográfica. Todas las peticiones de cualquier lugar de España serán acogidas con el mayor interés y atendidas con el concurso de los especialistas de los países extranjeros. (Nota 20, pág. 138.)

«I tēm mas». La criatura ha nacido tan robusta y sus tutores son tan dinámicos, que antes del año de vida, en 1954, ha publicado: la Revista; los Cuadernos; el Derecho Comparado, de Gutteridge (traducción de Jardí); Estudio comparativo de la función judicial en Estados Unidos y Francia, de von Mehren; el Derecho Laboral argentino ante el Derecho Comparado, de Cabrero y de Remorino; el régimen de las Sociedades extranjeras en los Estados Unidos, y dos tomos de Bibliografía española. Y tiene en preparación: Introducciones a los Derechos español, francés e inglés y el Derecho cambiario

angloamericano. Huelga decir que el libro 'que' comentamos también es de 1954.

Me parece que ya está bien y que hay que rendir armas a semejante labor, de la que se ha visto sólo la fachada. En cuanto al interior, a juzgar por la iniciación que tengo a la vista, merece iguales palabras admirativas que la descripción de una mansión oriental de cuento de hadas, por sus riquezas y la adecuada colocación del mobiliario, por los paisajes que se despliegan a través de los anchos ventanales y por el colorido de los cuadros que desfilan ante nuestra vista.

Los elogios a Solá de David René son justos. Comienza el libro con una bibliografía del Derecho Comparado (sin citas de estudios jurídicos, como hizo Kaden en su casi vieja obra de 1928), que por sí sola ocupa 46 páginas y está clasificada en veinticuatro capítulos o secciones (obras y artículos españoles o en español, italianos, franceses, be'gas, ingleses, alemanes, suizos, japoneses, etc. ; Centros y revistas de Derecho Comparado en todo el mundo). Sigue con la historia del Derecho Comparado, señalando las tres grandes etapas de esta historia : etapa de los precursores, etapa de los iniciadores y etapa de los comparatistas ; hasta el siglo XVIII, todo el siglo XIX y el siglo actual, respectivamente. Continúa con capítulos relativos a la terminología, definición, idea de la comparación, la noción de ciencia, los sistemas de Derecho, Derechos vigentes, unidad, utilidad y espíritu práctico del Derecho Comparado, etc. ; en una palabra : cómo, cuándo, por qué, de qué forma, por qué método, en qué materias y con qué fines ha de ser objeto de estudio el Derecho Comparado.

Continúa con el capítulo especial relativo al método a emplear, que requiere como condiciones previas una formación jurídica personal, disponer de documentación extranjera, poseer nociones elementales del Derecho Comparado y sistemas que se comparan y la dirección o supervisión de un jurista competente. Luego elegir los países, el tema y el plan a seguir. La importancia del conocimiento del idioma y de la terminología jurídica es examinada con advertencias acerca de las dificultades de traducción de las palabras en su sentido exacto. Orientaciones y advertencias, todas de gran sentido práctico.

Desenvuelve los problemas de la enseñanza de esta especialidad del Derecho ; expone los sistemas jurídicos comparables (occidentales ; soviéticos y religiosos) y la subdivisión del primero en :

common law (norteamericano e inglés), romanistas, de Derecho romano, escandinavo e iberoamericano. La del segundo en la U. R. S. S. y sistemas sovietizados. La del tercero en Derechos canónico, musulmán e hindú. El sistema chino forma parte de todos. No se omiten las observaciones oportunas, la exposición de dificultades, la facilidad de comparación en cuanto a determinados Derechos, y cuáles son las comparaciones verdaderamente interesantes (entre Derechos de tipo latino y de países del *common law*). Después de proporcionar algunos datos e informaciones (luego insertaré una muestra de lo que son estos datos e informaciones, eligiendo la más corta) de los Derechos romanistas (Francia, Alemania, Italia y Suiza), del sistema del *common law* y de los Derechos iberoamericanos (veinte países nada menos) y de la indispensable referencia a la comparación con el Derecho español, hace una lista de los Institutos y Centros de Derecho Comparado y el Índice de autores. La minuciosidad de los datos ha sorprendido a quien redacta estas líneas, por motivos que comprenderá quien lea la página 293 y la 308, letra C.

He prometido insertar un apartado. Copio: «Bolivia. Una bibliografía muy completa se encuentra en *Guide to the law and legal literature of Bolivia*. Library of Congress Washington, 1947. Bibliografías sumarias de Bolivia se han publicado recientemente en el Tratado de Derecho Civil Comparado, de David, traducción española; Madrid, 1953, páginas 497 y siguientes, y en *Cahiers de Legislation et de Bibliographie Juridique de l'Amerique latine*, números 7-8 páginas 223 y siguientes.

Los Códigos fundamentales vigentes son: Constitución de 30 de octubre de 1938, Código civil de 28 de octubre de 1830, Código de Procedimiento civil de 6 de noviembre de 1832, Código penal de 6 de noviembre de 1834, Código de Procedimiento penal de 6 de agosto de 1899, Código de Comercio de 5 de noviembre de 1834. (Véase la evolución legislativa en la citada *Guide to law* de la Biblioteca del Congreso de Washington.)

Existe una reciente compilación de Códigos bolivianos, por R. Salinas Mariaca, La Paz, 1946, y en cuanto a las obras más recomendables, citamos las siguientes: Carlos Paz, «Nociones de Derecho Civil», 1918; R. Virreira, «Derecho Civil boliviano», 1945; J. Torrico Sierra, «Derecho Mercantil Comparado», 1940; J. Valdivia Altamirano, «Código mercantil y disposiciones conexas. Com-

pilado y concordado», 1948; J. Medrano Ossío, «Derecho Penal», 1951; P. Gumiel Terán, «Cuadros sinópticos para el estudio del Código penal», 1950; T. Monje Gutiérrez, «Derecho público constitucional boliviano», 1946; C. Félix Trigo, «Derecho Constitucional», 1952; A. Revilla Quezada, «Derecho Administrativo», 1946; R. Pérez Platón, «Principios de derecho social y de legislación del trabajo», 1946; T. Monje Gutiérrez, «Derecho procesal civil boliviano», 1946; E. Oblitas Poblete, «Procedimiento criminal de Bolivia con casos de jurisprudencia nacional hasta 1949», 1950; S. Montero Royos, «Derecho procesal boliviano», 1948.

La jurisprudencia se publica en la *Gaceta Judicial*, de Bolivia, publicación mensual, y las revistas jurídicas más importantes son: Revista de estudios jurídicos, políticos y sociales (*Sucre*), Revista de Derecho y Jurisprudencia (*La Paz*), Revista de criminología y ciencias penales (*Potosí*), Revista de Derecho (*La Paz*) y Revista jurídica (*Cochabamba*).»

He copiado lo más corto. Por ello puede darse cualquiera idea de lo que significa el contenido del libro. Las notas existentes en él se multiplican, y las referencias son constantes. Quien pase la vista por sus páginas se asusta de la labor realizada y de la erudición de quien hace compatible este acopio de datos con sus tareas como autor de gran número de trabajos y el ejercicio de su profesión. Al mismo tiempo sabe lo que es en realidad el Derecho Comparado y lo que tiene que hacer, pues naturalmente, que nadie pensará en leer cuanto menciono, sino que de ello elegirá lo que le conviene, según la especialidad a que esté dedicado.

Por de pronto, despierta en el lector el prurito de adquirir las publicaciones del Instituto, al menos en la parte que interesan a su profesión. Tienen que ser de gran interés y han de proporcionar una sólida cultura jurídica. Prédico con el ejemplo y solicito aclaraciones al Instituto de Barcelona, por carta, inmediatamente de terminar esta nota bibliográfica.

LOS ARBITRAJES DE DERECHO PRIVADO, por *Fernando Ferreiro*, Abogado, Magistrado de Audiencia excedente. Exposición y comentarios al texto articulado de la Ley de 22 de diciembre de 1953 — La Editorial Vizcaina, S. A., Bilbao.

Toda ley nueva es un semillero de cuestiones no resueltas, pues si se limita a lo que debe ser una Ley (orientaciones generales, principios cardinales, con resolución de problemas y no de casos concretos) necesita un Reglamento casuístico, de rango inferior, para su desarrollo y requiere aclaraciones, interpretaciones y ampliaciones de la doctrina y de la jurisprudencia. Y si artificiosamente desborda el cauce normal que debe seguir y con pedantería pretende resolver todos y cada uno de los casos concretos que pueden plantearse, no sólo es perturbadora y fracasa, sino que da lugar a que los casos que la realidad señala son precisamente aquellos que la Ley no ha previsto o que, aun previstos, revisten tales circunstancias a la solución que escapan del articulado.

Por eso, los comentarios suelen ser muy útiles. El comentarista, objetivamente, sin pasión por un caso concreto que se le ha expuesto, y pensando tan sólo en casos ideados o en problemas surgidos de la lectura de los textos, inicia soluciones serenas basadas en la doctrina, en la jurisprudencia, en la analogía, en otros textos legales e incluso soluciones originales, dictadas por un sentido jurídico, un afán de justicia y un deseo de acierto. Luego, otros lectores aplican sus razonamientos, acomodados al caso presente en sus mesas de despacho y se produce insensiblemente una estimable orientación, que facilita la correspondiente resolución.

Los comentarios de FERREIRO, avalados por su cualidad y experiencia de Magistrado, son breves y ceñidos al texto del respectivo artículo, que relaciona con otras disposiciones legales, con la jurisprudencia y con las opiniones de especialistas. Como la Ley está dictada para una materia concreta, no presenta grandes lagunas, pero aun así se aclaran cuestiones dudosas y se completan algunas omisiones. El índice facilita el manejo de la obra y la labor de encontrar el extremo que se consulta.

EL PATRIMONIO FAMILIAR. LEGISLACIÓN ESPAÑOLA Y PROCEDIMIENTO PARA LOGRAR EL ACCESO DE LOS ASALARIADOS AL MISMO. PREMIO MARVÁ 1953, por *Antonio Agundez Fernández*, Juez de Primera Instancia e Instrucción.—Instituto Nacional de Previsión. Madrid, 1954.

En seis capítulos desarrolla el autor la materia que se propuso

tratar. El primero atiende a los aspectos jurídico, social y económico del Patrimonio familiar. El segundo indica los antecedentes históricos. El tercero señala el concepto, naturaleza, caracteres jurídicos, fundamentos y clases de tal institución. El cuarto fija los elementos personales, reales y formales del Patrimonio familiar agrícola. El quinto examina el contenido y extinción de este último. El sexto trata de otros Patrimonios familiares, para concluir con el índice general, el onomástico y la bibliografía.

Es una monografía sin ampulósidades, vaguedades o generalidades. Un apretado resumen, en el que acaso se notan omisiones, pero donde nunca faltan las indicaciones suficientes para el objeto perseguido por el autor: incluir en breve espacio lo que más interesa de esta institución jurídica.

Examinados someramente los antecedentes históricos, creemos que en ninguno de ellos se configura el Patrimonio familiar con el carácter que ahora se le asigna. Acaso, en el fondo, lata la idea de un Patrimonio adscrito a un fin familiar, pero las medidas legislativas ocasionales que aparecen son remedios aislados que quieren poner fin a situaciones esporádicas. Acaso también donde surge ya una figura redondeada y casi perfecta es en el Fuero Viejo castellano y en las instituciones forales españolas. Pero siempre es aleccionador el examen de antecedentes como introducción a un estudio serio: la experiencia vale tanto o más que las teorías más perfectas, pues éstas es muy fácil que quiebren al contacto de la realidad y aquélla es la realidad misma.

Como el autor quiere dar una idea concreta y completa del Patrimonio familiar, tal como se ve doctrinal y legislativamente en nuestros tiempos, contempla lo que pudiéramos llamar el aspecto optimista del problema: no entra en las enormes dificultades con que tropieza la implantación, porque su propósito no es este. La exposición del proceso sucesorio es una buena prueba. Tal vez se encuentre aquí el obstáculo mayor del Patrimonio familiar, por mil circunstancias que no es de este momento el exponer o recopilar.

Examinada la monografía, se comprende fácilmente la concesión del premio. Es el mejor resumen de conjunto aparecido hasta la fecha y delimita el Patrimonio familiar con claridad, lo que indica excepcionales facultades en el autor para obras de mayor envergadura, si se propone publicarlas.

PEDRO CABELLO
Registrador de la Propiedad