

Dehesa de «El Piorno»

Estudio de las antiguas Ordenanzas de la villa de Lepe en cuanto pueda referirse con «El Piorno»

EXPOSICIÓN

Dentro del título general «Cuestiones de Derecho privado», y al fijarnos en el campo de Lepe, una especial significación hemos creído encontrar en lo concerniente a la dehesa de «El Piorno» a través del tiempo, y en relación con dicho predio se nos ocurren, quizá como más importantes, los siguientes temas: a) El dominio y la propiedad del arbolado; b) Encuadramiento jurídico de los derechos del común de vecinos de Lepe en dicha dehesa; c) La desorientación actual ante los ocupantes de parcelas. Mas antes de entrar a estudiar tales problemas hagamos, brevemente, algo de historia y reseñemos algunas características del inmueble que nos ocupa.

Al mencionar, como lo hacemos, «El Piorno», nos referimos a una dehesa extendida por parte de los términos actuales de los municipios de San Silvestre, Villablanca y Lepe, encontrándose en el de esta última villa la mayor parte su superficie, ya que dicha finca constituye toda la parte Norte del término, a partir de las cañadas del Pilar y de la Sisera. Sus límites en el siglo xvi nos son perfectamente conocidos, pues en el Cuaderno de las antiguas Ordenanzas para el gobierno y regimiento de Lepe (1) encontramos el acta de un amojonamiento de la mentada dehesa, practicado el día 2 de mar-

(1) Cuaderno citado, folio 154.

zo de 1566 ; creemos que el más antiguo, al menos de los conocidos en nuestros días.

Desde aquella época está plantada de pinos, encinas y alcornoques, y actualmente también tiene eucaliptos. El monte bajo está constituido por jaras y tojos.

La extensión superficial del primitivo Piorno era extraordinaria, pues comprendía casi la mitad del término municipal de Lepe (2) y parte de los de Villablanca y San Silvestre de Guzmán ; pero al practicarse el deslinde mencionado en la escritura de transacción de 1847, de la que nos ocuparemos más adelante, se separaron la dehesa y los baldíos, y al inscribirse aquélla en el Registro de la Propiedad aparece con una cabida aproximada de cuatro mil fanegas del marco real, equivalentes a 2.576 hectáreas (3).

Desde fines del siglo xv tiene el común de vecinos de Lepe derecho a una serie de aprovechamientos en la mencionada dehesa «El Piorno». La causa determinante de aquéllos es la misma, en lo que en particular se refiere al predio que nos ocupa, que dió lugar a la concesión de los derechos sobre otros bienes del Marquesado de Ayamonte, ya estudiados (4) ; es decir, el propósito del señor de Lepe y Marqués de Ayamonte de que aumentase la población en sus estados y al propio tiempo que creciera el bienestar de los vasallos ; por dicha causa «El Piorno» pasó a ser considerado, para ciertos usos, como dehesa de la villa (5) en cuanto a los aprovechamientos graciosa y unilateralmente otorgados por el señor (6), con todo el alcance de cuanto eso significa.

Pero con el tiempo las relaciones entre los vecinos, representados por el Ayuntamiento, y el Marqués se hicieron tirantes a causa de los abusos de aquéllos y querer el Marquesado, desposeído ya de su jurisdicción señorial, hacer valer sus derechos de propietario como un particular (7), situación a la que se trata de poner fin, concretán-

(2) La superficie total del término de Lepe es de 12.529 hectáreas, 81 áreas y 23 centiáreas.

(3) Registro de Ayamonte ; folio 222 del tomo 245, libro 45 del Ayuntamiento de Lepe, finca 1.944, inscripción 1.ª.

(4) «La tierra del término municipal de Lepe», parte II del epigrafe, «Cuestiones de Derecho Privado».

(5) Ved las Ordenanzas que comentamos más adelante.

(6) Ved en las Ordenanzas, que después se copian, epigrafe «De bellota» y Provisiones de 4 de mayo de 1543 y 4 de mayo de 1602.

(7) Decreto-ley de 6 de agosto de 1811, que suprime los señoríos y las prestaciones personales y reales.

dose los derechos de cada parte con la escritura de transacción de 1847, que, además, en la base o cláusula 8.ª, señala qué es la dehesa (8) al decir que «... se circunscribe a los límites de la mojonera formada en 24 de octubre de 1713, ... quedando el sobrante en el pleno dominio de su excelencia».

ESTUDIO DE LAS ORDENANZAS PARA EL GOBIERNO DE LEPE QUE AFECTAN A «EL PIORNO»

Ya antes hemos dicho que los aprovechamientos del común de vecinos de Lepe en la dehesa de «El Piorno» tienen su origen en concesiones gratuitas del Marquesado, y tan es así que como todo el vecindario de aquella villa desde el instante mismo de las concesiones irrumpiera en la dehesa y con esa despreocupación tan típicamente hija de no pocas colectividades humanas (9) no usara de sus derechos, sino que abusara y causara tales daños, don Francisco de Zúñiga y Sotomayor, Marqués de Ayamonte y de Gibralfuente, etc., se ve precisado a dar, en 4 de mayo de 1543, una Provisión a los Alcaldes, Justicia y Regimiento de la villa de Lepe para evitar daños en «El Piorno», que dice así:

«Leña del Piorno y dehesas».—Sabed, que yo he sido ynformado que en el monte del piorno quee entermino, desa villa Lepe y en la dehesa della se haze mucho daño cortando leña sin embargo de las penas conthenidas en las provisyones que para ello tengo dadas lo qual cabsa la poca pena que les está puesta y que muchas que de los que la an de pagar se escusan diciendo que la cortaron sus moços y esclavos sin su licen y mandado y los Moços y esclavos como ellos no an de pagar la tal pena se atreven a cortar la dicha leña por ende por la presente Mando, que las penas Contenidas en las Dichas hordenanças y provisyones que para esto estan dadas se guarden y cumplan... y además quel moço esclavo que fuere tomado cortando leña o otra cualquiera Madera o se le provare en cualquier manera abella cortado en los dichos piorno o dehesa que ademas que su amo pague la pena contenida en las dichas hordenanças y provisyones el dicho moço o esclavo por la primera bes sea traído a la berguença con boz de pregonero en que nanifieste su delicto y por la segunda le sean

(8) Entendemos que esa dehesa es, la parte de la dehesa «El Piorno», en que ciertos aprovechamientos tiene el común de vecinos de Lepe.

(9) Nuestro refranero popular dice, a este propósito: «Lo que es del común, no es de ningún».

dados publicamente cient açotes en la manera su sodhâ Lo qual os mando...» (10).

Véase cómo en la copiada provisión ya el Marqués nombra separadamente el monte del Piorno y la dehesa ; es decir, los dos predios que se delimitan y por separado se mencionan en la base 8.^a de la escritura de 1847, según anteriormente queda dicho.

Igualmente pone de manifiesto los abusos del vecindario de Lepe en relación con «El Piorno» el epígrafe «De Bellota», de la recopilación de las Ordenanzas sobre «guarda de heredades», de 15 de abril de 1542 (11), que dice :

«De Bellota.—Asi mismo que ninguna. persona. coja ni varee. bellota. sin ser. des Acatada y tener. liçençia para ello enel campo desta billa. ni enel piorno. so pena de seis çientos m̄s y. si fuere enla de hesa junto desta billa. en. ningun. tiempo. del año sopena de trezientos m̄s. y si alguno la apañare del suelo. pague se senta m̄s. de pena. y entiendese que si enel tiempo. que ay la dhâ bellota. y se coje. fuere hallada. en qual quier. casa. ó sabido. que la Cojo. pague la dha pena. y. si dixere que la trae de otro termy.º provando lo sea. lybre. conque no la Aya cojido. Antes de ser des a cotada. la qual, dicha pen.ª y las de mas. dichas. se rrepartan en la Manera que dichaes.»

La indudable propiedad del Marqués en El Piorno, se desprende claramente de cuanto transcribimos a continuación de una Provisión sobre bueyes, vacas, etc., en las dehesas del Marquesado, dada en Lepe a 4 de mayo de 1602, por el Marqués Don Francisco de Guzmán, por abusos cometidos. Dice así :

«Íten mando se guarden las ordenanzas que tratan de la dehesa del piorno permitiendo y consintiendo como yo permito y consiento que los labradores desta Villa puedan traer en la dhâ dehesa todos sus bueyes de labor que tuvieren y hasta cuatro vacas no mas cada uno» (12).

Obsérvese que en la precedente Provisión el Marqués dice que él permite y consiente que los labradores entren en la dehesa sus bueyes y hasta cuatro vacas, no más ; es, pues, aquél y nadie más que él quien ostenta la propiedad de «El Piorno», autorizando y prohi-

(10) Cuaderno de las Ordenanzas de la Villa de Lepe, folios 50 vuelto y 51 vuelto (Secretaría del Ayuntamiento).

(11) Cuaderno de las antes citadas Ordenanzas, folio 35.

(12) Cuaderno citado de Ordenanzas de Lepe, folio 93 vuelto.

biendo, texto el que nos ocupa, que en todo momento debe servirnos para interpretar el alcance de la base 6.ª de la escritura de transacción de 1847, de la que trataremos más adelante.

LA ESCRITURA DE TRANSACCIÓN DE 1847: EL DOMINIO Y LA PROPIEDAD DEL ARBOLADO.

El ejercicio de los derechos de los vecinos de Lepe a que nos venimos refiriendo en la dehesa citada y en otras fincas del Marquesado motivaron, como ya repetidas veces hemos dicho, rozamientos, a principios del siglo XIX, entre aquél y el Ayuntamiento de la Villa, representante del vecindario, especialmente cuando, abolidas las prestaciones señoriales, en nada podían interesar ya al Marqués el número de vecinos que poblaran el término de Lepe. A tal estado de cosas puso fin la escritura de 28 de julio de 1847 (13).

Al tratar de esta dehesa en el terreno del derecho, dados los aprovechamientos en ella concedidos de antiguo a los vecinos de Lepe, hemos de considerar, de una parte, y según anteriormente queda visto, los derechos tradicionales de aquellos vecinos en todo el campo de la Villa (pastaje, rozas para siembras, leñas y tocones, etc. etc.), que son los ya estudiados (14), a los que se refieren las cláusulas primera a quinta de la escritura de transacción citada de 1847; y de otra parte, cuanto es consecuencia de la cláusula sexta de aquel instrumento público, exclusivamente dedicada a la dehesa «El Piorno».

No debe olvidarse que los derechos mentados del vecindario los disfruta éste a virtud de concesiones del Marquesado, y por ser así, cuando aquel vecindario comete atropellos en la dehesa, es el Marqués, el propietario del arbolado (nosotros sostenemos que con carácter exclusivo también lo es de la tierra), quien se ve obligado a dar las Ordenanzas de 4 de mayo de 1543 (15), de la que ya nos hemos ocupado, mandando que se cumplan las Ordenanzas anteriores y

(13) Fué otorgada en Lepe ante el Escribano público de dicha Villa, don Antonio Martín Cano, inscrita en el Registro de la Propiedad de Ayamonte, tomo 7.º, libro 5.º, folios 113 v, 138 v, 143, 148, 153 y 158; fincas números 184, 185, 186, 187, 188 y 189, inscripción 2.ª.

(14) Parte II de «Cuestiones de Derecho Privado».

(15) Archivo municipal de Lepe, libro de las antiguas Ordenanzas, folio 51; Ordenanzas sobre «Leña del Piorno y Dehesas».

penas en ellas contenidas para evitar daños; dice aquélla: «... en el monte el Piorno que es un término de la Villa...». Y en la Provisión sobre bueyes, de 4 de mayo de 1602 (16), el Marqués dice que él permite y consiente a los labradores traer a la dehesa todos los bueyes de labor y no más de cuatro vacas.

Ya sabemos que a las diferencias existentes entre el Marqués y el Ayuntamiento de Lepe, a principios del siglo XIX, puso fin la escritura de transacción tantas veces citada de 28 de julio de 1847, según antes se dice (17), «... nada feliz en su redacción, confusa en la exposición y, en general, mal estudiada». Vamos a procurar hacerlo nosotros detenidamente.

A distintas cuestiones trata de poner fin la citada escritura, que tiene como causa, según se lee en su exposición, «haberse suscitado varias veces cuestiones entre el Ayuntamiento y el Excmo. Señor Marqués de Astorga sobre el uso y ejercicio de ciertos goces que la Corporación ha creído corresponderle, a sí y a sus vecinos, en el campo baldío del término jurisdiccional de esta Villa, propio de dicho excelentísimo Señor, y de otra disputa..., sobre la propiedad del terreno y arbolado de la Dehesa del Piorno y sus límites...» y «... deseando evitarse los perjuicios que traen... los litigios», dice el documento, «habían convenido transigirlos en virtud de ciertas bases y condiciones...» (18). Es decir, que las disputas o cuestiones que trata de arreglar la escritura pueden reunirse en dos grupos: uno, «sobre el propio», del Marqués, y el otro grupo, «sobre la propiedad del terreno y arbolado de la Dehesa del Piorno y sus límites...»

Dicen los letrados don Carmelo Sanz Sainz y don Alfonso Rivera Simón (19), ocupándose del documento público que estudiamos, que «hemos de ver en la escritura de 1847 dos contratos perfectamente distintos y diferenciados no sólo por su materia (el primero... sobre el campo baldío de la Villa..., y el segundo..., sobre la propiedad el arbolado... y límites... del Piorno), sino también por su regulación... independiente, de manera que en la parte expositiva de la escritura ya se advierte que los pactos de uno y otro contrato van a desarrollarse separadamente, constituyendo dos conjuntos unitarios unidos... tan sólo por la circunstancia accidental de formalizarse

(16) Libro citado de las Ordenanzas, folio 93 vuelto y 94.

(17) Parte II de «Cuestiones de Derecho Privado», donde está la llamada 32.

(18) Vid. nota 34, parte II, en que se copian las bases o cláusulas 1.ª a 5.ª.

(19) Dictamen emitido en 1943 a petición del Ayuntamiento de Lepe.

en un solo instrumento. Y... no podemos... aplicar a uno de dichos contratos los pactos establecidos para el otro; es decir, no podemos aplicar a la Dehesa del Piorno disposiciones sólo pactadas para los terrenos del campo baldío...»

Si nos fijamos en el contenido de la base 1.ª de la escritura, encontramos una declaración de tipo general, no particular y concreta, como antes hemos visto que dice el Sr. Sanz Sainz, exclusiva sobre el campo baldío, sino que afecta el término de la Villa, ya que la lectura de aquella base no ofrece dudas: «La villa de Lepe reconoce el dominio pleno del... Marqués... en los terrenos, montes y arbolado de su término jurisdiccional, excluyendo únicamente los que haya cedido, donado o enajenado... en favor de la villa o particulares con justos y legítimos títulos...» Vemos, pues, cómo no es esa accidental coincidencia formal a que alude el Letrado Sr. Sanz la que liga ambos grupos de cuestiones que trata de encauzar y resolver la escritura de 1847, sino que existe algo fundamental a que no podemos sustraernos: de una parte, esa declaración general contenida en la base 1.ª sobre todos los terrenos, montes y arbolado..., y de otra, el área geográfica de «El Piorno», inmueble enclavado en el término jurisdiccional de Lepe, circunstancias que nos fuerzan a ligar el contenido de la base 6.ª de la escritura (sobre El Piorno), con la declaración general y reconocimiento por la Villa contenidos en la base 1.ª.

En cuanto a los baldíos, sobre los que existen diferencias, según la exposición de la escritura, acerca del uso y ejercicio de ciertos goces, queda sentado (cláusula 1.ª que nos viene ocupando) el pleno dominio del Marqués por encontrarse dichos terrenos dentro del término jurisdiccional de Lepe.

La base 2.ª entendemos que también afecta a todos los terrenos, monte y arbolado del Marquesado en el término de Lepe, pues dice: «por consecuencia de la anterior condición» (se refiere a la cláusula o base 1.ª), «reconoce la expresada Villa que sólo al... Marqués... compete dar licencias a los vecinos para rozar, barbechar, señalar pagos de sementeras... y cualquiera otros actos de la misma índole que deriven del derecho de propiedad que su Excelencia tiene en los repetidos montes, terrenos y arbolado». La base 2.ª sigue: «pero para el uso de pastos, cuyo derecho tienen en mancomunidad los pueblos, y para el aprovechamiento del monte bajo por dichos vecinos, no se necesitará la licencia de su Excelencia, estando, como hasta aquí, en pleno disfrute».

La base 3.ª es complemento de la parte primera de la anterior,

pues dispone que las licencias para rozar, barbechar, etc. serán gratis; que se solicitarán por los vecinos o por el Alcalde de Lepe, y «que su expedición ha de considerarse como un acto que en nada restrinja ni afecte al dominio pleno de su Excelencia en los referidos montes, terrenos y arbolado». ¿En cuáles? Pues en las que se mencionan en la base 1.^a, según ya hemos visto, incluso El Piorno, que está en el término jurisdiccional de Lepe.

A tenor de la base 4.^a, el Marqués dará «las licencias de terrenos a enfiteusis que a bien tenga, sin otras trabas, que las que naturalmente se deriven del respeto a la propiedad particular de un terreno», respeto éste que es coincidente con la salvedad contenida al final de la base 1.^a, sobre las transmisiones efectuadas con justos y legítimos títulos. Creemos que serían contadísimas las concesiones de terrenos hechas conforme a la mencionada base 4.^a, pues reducidos han sido los testimonios encontrados de ello (20).

La base 5.^a se refiere a la concesión de licencias gratis, por el Marqués, al común de vecinos de Lepe, dados «... sus benéficos sentimientos...» (se refiere al Marqués), de leñas «... con las mismas formalidades que hasta ahora» (21) «y bajo el concepto de que tampoco se restrinja el dominio de su Excelencia».

La base 6.^a, que se refiere exclusivamente al Piorno y de la que nos ocupamos en otro lugar (22), es la base que ha dado lugar a mayor confusión y a las más variadas interpretaciones, debido a que consignándose en aquélla que «La Villa de Lepe reconoce la propiedad del... Marqués... en el arbolado de la Dehesa..., así como el dominio directo en el terreno de la misma..., se ha dicho que, si ese dominio es del Marqués, el dominio útil es del común de vecinos de Lepe, puesto que éste goza de ciertos aprovechamientos en la finca; pensando, naturalmente, los que así opinan, en que existe una desmembración del dominio. Ya al tratar de la enfiteusis, al ocuparnos del encuadramiento jurídico de los derechos a dichos aprovechamientos por

(20) En la inscripción primera de la dehesa El Piorno, en el Registro de la Propiedad, se lee: «Dentro de esta finca se encuentran las siguientes: Una de cabida de cien fanegas del marco de Ayamonte, cuyo dominio útil pertenece a don M. T. T. y el directo al Excelentísimo Sr. Duque de Terranova...».

(21) Ved parte II de «Cuestiones de Derecho Privado», titulada «La Tierra del Término Municipal de Lepe».

(22) «Encuadramiento jurídico de los derechos del vecindario de Lepe sobre dicha dehesa.»

los vecinos de la Villa, vemos, con la debida amplitud, cómo no existe esa supuesta desmembración del dominio; lo que ocurre es que la redacción dada a la base de referencia no puede ser más confusa.

Sostenemos, por tanto, que el dominio pleno de «El Piorno» corresponde al Marqués, al que igualmente pertenece la propiedad del arbolado (bases 1.ª y 6.ª, respectivamente).

La cláusula 7.ª dice: «La villa de Villablanca disfrutará en la expresada dehesa... los derechos que le están consignados por las Ordenanzas municipales dadas al Estado de Ayamonte...» Más adelante, en el epígrafe «Tiempos modernos», mencionaremos algo de esos derechos de Villablanca en «El Piorno».

Finalmente, sobre los límites del inmueble de referencia se dice en la cláusula 6.ª que está «... el expresado terreno acotado desde tiempo inmemorial...», y en la base 8.ª, que es la última de la escritura, que «dicha dehesa se circunscribe a los límites de la mojonera formada en 24 de octubre de 1713, que se renovará...», mencionándose la diligencia de deslinde practicada por el Juzgado del Partido, en 4 de mayo de 1847, en la cual, después de detallar los lugares en que figuran los marcos del deslinde, se dice: «En cuyos términos queda cerrada la Dehesa, teniéndose como tal todo lo que queda dentro de la mojonera mirando a Cartaya, y lo que queda fuera hacia la parte de San Silvestre y Villablanca como baldío, perteneciente a la jurisdicción de la Villa de Lepe».

A partir de dicha escritura de julio de 1847, entre el Ayuntamiento y el Marquesado, se concreta que al segundo de los citados otorgantes (el Marqués) corresponde el dominio pleno en los terrenos del término municipal, excluyéndose únicamente los cedidos, donados o enajenados con justos y legítimos títulos (base 1.ª de la escritura), incluidos, por tanto, en ese dominio pleno el propio «Piorno» y los «baldíos», y en «El Piorno» corresponde también al Marqués (a más del dominio pleno de la tierra, puesto que está en el término municipal de Lepe) la propiedad del arbolado que la finca tenía en la fecha del otorgamiento de la escritura y del que en lo sucesivo naciere en forma natural (acesión), arbolado que tradicionalmente y según las Ordenanzas siempre fué del Marqués, y cuyo aprovechamiento forma parte del dominio útil. Frente a tales derechos tenemos los del común de vecinos de Lepe, integrados por el disfrute o goce, «libremente, de todos los demás aprovechamientos del expresado terre-

no (23), acotado desde tiempo inmemorial y con arreglo a las leyes y ejecutorias ganados al estado de Gibraleón» (fin de la base 6.º).

ENCUADRAMIENTO JURÍDICO DE LOS DERECHOS DEL VECINDARIO DE LEPE SOBRE «EL PIORNO»

El hablarse de dominio directo del terreno en la cláusula sexta citada ha movido a confusión desde que se otorgó la dicha escritura hasta la fecha, haciéndose derivar de aquello una consecuencia errónea, cual es que existe desmembración del dominio; es decir, que, si el dominio directo correspondía al Marquesado, los goces de los vecinos en la dehesa constituían el dominio útil, y desarrollándose tal error se ha hablado de enfiteusis, de un derecho de superficie, que si es feudo, etc., etc.

Vamos a estudiar esos distintos encuadramientos efectuados a los derechos del común de vecinos de Lepe en la finca «El Piorno»:

Feudo.—Repetidas veces hemos oído decir entre los profesionales del Derecho que el Ayuntamiento de Lepe hace años había consultado sobre el alcance jurídico de la cláusula sexta de la citada escritura de 1847 al que fué ilustre Notario (24) don Blas Infante Pérez, que, según nuestros informadores, hizo un estimable trabajo sobre el problema, dictamen que no hemos encontrado, aunque sí una referencia de él (25), de la que entresacamos los párrafos siguientes:

«El Letrado don Blas Infante Pérez..., después de hacer constar la «carencia de una preparación adecuada en los encargados de traducir y conformar al lenguaje jurídico» el pensamiento de los otorgantes de la escritura de 1847, creyó encontrar la explicación de esta su extraña cláusula sexta, en la que se afirma..., el ser y, al mismo tiempo, no ser del dominio directo del terreno de la dehesa de «El Piorno» a favor del Marquesado de Astorga en la antigua institución del feudo, abolido ya en la fecha de aquel otorgamiento. El feudo es (decía, siguiendo a Escriche) convención recíproca entre el señor y el vasallo, por la cual concede aquél a éste el dominio útil

(23) Todos los demás aprovechamientos ya hemos visto que no son otros que rozas, siembra, leñas muertas y monte bajo, pastaje en determinadas condiciones, caza y poco o nada más.

(24) De Isla Cristina y después de Sevilla.

(25) Dictamen citado de los señores Sanz y Rivera.

de alguna cosa y éste reconoce a aquél como dueño directo y le promete fidelidad, servicio militar u otro obsequio personal y tal vez el pago de algún derecho (26). El señor Marqués, al otorgar la escritura de 1847, vivía distanciado de la abolición definitiva del estado feudal sólo diez años (1837); había presenciado el espectáculo de las vacilaciones de la conciencia española antes de decidirse a entrar por las vías abiertas a Europa mediante el progreso social. La ley de abolición de señoríos de 1811 (27) la había visto derogada por la reacción del 14 (28); la de 1823 (29), por la restauración absolutista subsiguiente (30); ¿por qué no había de esperar que una reacción viniese a concluir con aquel estado nuevo...? Y es con esta esperanza de restauración del antiguo derecho—termina diciendo el señor Infante—que su excelencia, el descendiente de los antiguos Guzmanes..., hace constar en la escritura de 1847, a su favor, un dominio directo vacío de sentido actual, que no sólo no existía ya, sino que no podía existir por ser contrario a las leyes, que declaraban su ilicitud y la nulidad de su establecimiento y comercio.»

Hasta aquí lo que conocemos de la tesis del señor Infante Pérez, que podemos resumir como sigue:

1.º Los derechos reconocidos por el señor de los antiguos estados de Ayamonte, La Redondela, Lepe, Villablanca y San Silvestre de Guzmán al común de vecinos de Lepe tienen su encuadramiento jurídico en la antigua institución del feudo.

2.º La reserva del dominio directo de la finca «El Piorno», con-

(26) Así ocurría con San Silvestre de Guzmán, fundada según carta-puebla dada en Lepe el 12 de enero de 1595, en la que se lee: «... por q. las dhás Dehesas de las Verdes y Campanillas son mías... os doi liçencia e facultad p^a q. os podais aprovechar dellas, para vuestra criança y labrança, con q. solamente me deis... en reconocimiento de la propiedad y señorío... doze carneros y treinta gallinas... ademas de los diezmos y primicias...».

(27) Decreto-ley de 6 de agosto de 1891.

(28) Decreto de Valencia, dado en dicha capital el 4 de mayo de 1814, por Fernando VII al regresar de Francia, y por el que se anulan la Constitución de 1812 y los Decretos de las Cortes de Cádiz.

(29) El llamado «Trienio liberal» (1820-23) que se inicia con el levantamiento de Riego, en las Cabezas de San Juan (Sevilla), y en el que es restablecida la Constitución de 1812.

(30) Exigida por los Estados de la Santa Alianza, reacción más violenta que la de 1814 y por la que el Rey anula todo lo hecho en los tres años precedentes, siendo episodio de aquel momento histórico la entrada en España de «Los cien mil hijos de San Luis», mandados por el Duque de Angulema.

tenida en la cláusula sexta de la escritura de transacción de julio de 1847 a favor del Marquesado, es contraria a las leyes y, por tanto, nula.

No estamos conformes con la expuesta tesis. En cuanto al primero de los dos puntos precedentes, o sea, que los derechos otorgados por el Marqués de Ayamonte a los vecinos de Lepe en la dehesa de «El Piorno», que estudiamos, y que son el precedente indudable de los derechos a que se refiere la cláusula sexta de la escritura de julio de 1847, tengan su encuadramiento jurídico en la antigua institución del feudo.

Este lo define Escriche (31), según antes hemos visto, como «convención recíproca entre el señor y el vasallo...», y fijándonos en la relación jurídica existente de antaño, y que estudiamos, entre el Marquesado y los vecinos de Lepe, en modo alguno puede verse que en ella exista convención, ya que ésta supone «ajuste y concierto entre dos o más personas», en nuestro caso el Marqués y los vecinos de Lepe, y nada resulta más distante de la realidad que entre el Marqués y el común de vecinos de la mentada villa existiera ni ajuste ni concierto sobre el disfrute de pastos y de otros aprovechamientos del campo de Lepe.

Las Partidas, que también definen el feudo (32), nos dicen que es «una manera de bien fecho que dan los señores a los vasallos por razón de vasallaje». Y que el vasallo «face omenage de serle leal» (33).

Secretán, citado por los señores Azcárate (34) y Minguijón (35), define el feudo: «Un contrato de naturaleza particular que asegura a uno la posesión de cierta tierra mediante el compromiso que contrae el poseedor de prestar al propietario directo de la misma ciertos servicios, comprendidos, en general, en el deber de fidelidad.»

Don Salvador Minguijón, refiriéndose al concepto de feudo, dice (36): «Es de advertir que la movilidad y la confusión que reinan en esta época hacen muy difícil formular definiciones ajustadas que comprendan todo y sólo lo definido.» Y luego agrega, citando a Gerard. «Todo el mundo habla de beneficios, de feudos, de leudes, de

(31) Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia «Feudo».

(32) Párrafo inicial del título XXVI, Partida 1.ª.

(33) Ley primera del citado título XXVI.

(34) «Ensayo sobre la historia del derecho de propiedad», tomo II.

(35) «Elementos de Historia del Derecho Español», cuaderno II, página 151.

(36) Obra citada, páginas 151-52.

siervos, de colonos ; pero ¡cuán pocos serian capaces de definir estos términos de una manera un tanto rigurosa!»

No obstante esta indudable dificultad, son notas comunes del feudo, según los autores, como advierte el señor Azcárate (37), entre otras: 1.ª, que procede de una concesión; 2.ª, que su objeto es una cosa inmueble; 3.ª, que el derecho derivado de la concesión tiene un carácter de perpetuidad; 4.ª, la propiedad resulta dividida entre el señor y el feudatario, y si nos fijamos en tales caracteres todos ellos parece, a primera vista, dan la razón a que sea un feudo la institución creada en Lepe objeto de nuestro estudio. Claro que la concesión del señor llevaba aparejada, de parte del feudatario, la prestación de juramento de fidelidad, de donde resulta que el feudo no sólo tiene la doble consideración de contrato y derecho real, como dicen Escriche (38) y Azcárate (39), lo que le es común con otras instituciones y no le distinguiría de la enfiteusis, sino que, fijándonos en el contrato, da lugar no ya a un derecho sobre la cosa, sino también a una especialísima relación personal derivada de la promesa de fidelidad del vasallo, promesa que se silencia en las concesiones del Marqués al pueblo de Lepe y que jamás debió existir, pues en la citada cláusula sexta de la escritura de transacción de 28 de julio de 1847, en la que se pudo traducir aquella promesa de los supuestos feudatarios, si hubiera existido, sustituyéndose por una cualquier prestación conforme a los momentos del otorgamiento de esa escritura (28 de julio de 1847), nada se dice en tal sentido, sino precisamente en el contrario, pues se expresa «... sin que por este acto se afecte la villa con ninguna clase de censo ni gravamen...», texto elocuente que recoge el carácter unilateral del disfrute de los derechos tradicionales del común de vecinos de Lepe que estudiamos, carácter que excluye la existencia de convención, de todo contrato y, por tanto, de feudo.

Igualmente disentimos de que la reserva del dominio que se contiene a favor del Marqués en la cláusula sexta mencionada es contraria a las leyes y, por tanto, nula, pues, como decimos en la parte II, «tomando como punto inicial para nuestro estudio el Decreto-ley de 6 de agosto de 1811, que declaró incorporados a la nación todos los señoríos jurisdiccionales y prohibió... todas las prestaciones persona-

(37) Obra y tomo citados.

(38) Obra citada.

(39) Obra citada.

les y reales..., declaró igualmente propiedades particulares los señorios territoriales y solariegos (si no eran de aquellos que por su naturaleza debían incorporarse a la nación), considerándose... como contratos hechos de particular a particular los pactos, convenios o contratos celebrados sobre aprovechamientos, censos y otros análogos. Basándose en esto precisamente, el Marqués lleva a la escritura... de 1847 sus cláusulas primera y segunda, base y origen de los asientos del Registro de la Propiedad comprensivos de los derechos... de los vecinos de Lepe» (40) y también del dominio del Marqués.

Enfiteusis.—Durante muchos años se ha venido entendiendo por los Ayuntamientos del antiguo Marquesado de Ayamonte, a la vista de algunos dictámenes de Letrados, al considerar que el dominio de «El Piorno» estaba dividido (correspondiendo al Marqués el directo y a las villas interesadas el útil), que los derechos de las villas sobre aquella dehesa están encuadrados en la enfiteusis. Por su parte, el Marqués siempre que se dirigía al Ayuntamiento de Lepe (así se desprende de las actas de la Corporación en que se daba cuenta de escritos del Marquesado) hablaba de «enajenar los derechos y acciones» correspondientes al Marquesado, sin mencionar «dominio directo» ni «redención de censo» alguno.

Partiendo de la citada creencia, que tiene como causa, según queda dicho, que el derecho de enfiteusis, como el de superficie, figuras muy semejantes en su desarrollo y en nuestro Código Civil asimiladas, permite hipotéticamente la desmembración del dominio de un predio en directo y útil (41) entre sus distintos poseedores, tal desmembración, en el caso que estudiamos, quiere verse en el contenido de la cláusula sexta de la escritura de transacción de 28 de julio de 1847.

Pero en nuestro caso faltan, para que sean posible tales encuadramientos, enfiteusis o derecho de superficie, los elementos esenciales a la existencia de una u otra. Veamos.

Por lo que al derecho real de enfiteusis se refiere, aquél consiste

(40) Parte II del tema, «Cuestiones de Derecho Privado», titulada «La tierra del término municipal de Lepe».

(41) Nuestro Código Civil, fundiendo en el pleno dominio los dominios directo y útil, respeta como una supervivencia aquella desintegración del dominio en el censo enfiteúico (artículo 1.605).

en la separación, a la que se llega por distintos caminos (42), del dominio señorial o directo del suelo del económico o útil que supone su cultivo, su plantación, su edificación o cualquier otra forma de explotación o mejora. Esa misma separación a que nos hemos referido, y, por tanto, el concepto de la enfiteusis, parece que se mantiene en la cláusula sexta, ya citada, de la escritura de 1847 (luego veremos cómo no es así), diciéndose textualmente:

«6.ª La villa de Lepe reconoce la propiedad del excelentísimo señor Marqués de Astorga en el arbolado de la dehesa de «El Piorno» que ahora tiene o pueda producir naturalmente, así como el dominio directo en el terreno de la misma, sin que por este acto se afecte la villa con ninguna clase de censo ni gravamen, y su excelencia, por su parte, reconoce el derecho de la mencionada villa a gozar libremente de todos los demás aprovechamientos del expresado terreno, acotado desde tiempo inmemorial y con arreglo a las leyes y ejecutorias ganadas al Estado de Gibraltor.»

No se olvide que en la enfiteusis el dueño directo (en el caso de nuestro estudio el Marquesado de Ayamonte y de Astorga) debe percibir, como fruto civil, reconocimiento y hasta manifestación de su derecho (forzosamente en la enfiteusis), un canon o efectiva prestación, periódico y económicamente valuable, del dueño útil, y es de toda evidencia que, ante los mutuos derechos que se reconocen en la cláusula sexta antes copiada, el Marquesado y la villa, puede haber rozas y siembras hechas por los vecinos en suelo ajeno, pero no hay canon o pensión en dinero o frutos ni prestación alguna del colono (el común de vecinos) que la sustituya, extremo que no sólo no fué silenciado como derecho del Marqués, sino que, por el contrario, en forma expresa se dice: «... sin que... se afecte a la villa con ninguna clase de censo ni gravamen...», texto sobradamente elocuente que desnaturaliza el concepto de enfiteusis no ya ante el artículo 1.629 del Código Civil (desde su promulgación), ya que la existencia de la pensión es condición precisa para que haya censo, bajo pena de nulidad, sino conforme a las Partidas (43).

(42) La enfiteusis puede constituirse, lo mismo a tenor del antiguo Derecho que del vigente: 1.º por convención o contrato; 2.º, por disposición de última voluntad; 3.º, por prescripción, y 4.º, por sentencia.

(43) «El señor de la casa denela entregar con tal condición que le da cada año dineros u otra cosa cierta que se aviniere» (Ley 3.ª, Título 14, Partida 1.ª).— Como sabemos, no es una servidumbre, sino un *jus in re* que lleva aparejada la obligación de pagar una renta anual, sin la cual no existe la enfiteusis.

Por lo expuesto, si no hay censo, ni gravamen, ni pensión que pese sobre los vecinos de Lepe por los aprovechamientos de la dehesa «El Piorno» y de otros terrenos que desde el siglo XVI (algunos desde antes) vienen disfrutando, otorgados por los antiguos señores de la villa, es forzoso reconocer y afirmar que la relación jurídica que nos ocupa no puede ser encuadrada en la enfiteusis.

Otras razones, como el no darse en el caso de Lepe la redención del censo mediante la entrega al Marquesado de una cantidad en metálico por el supuesto daño útil, ni ser posible a éste el ejercicio del tanteo (art. 1.637 del Código Civil) o del retracto (art. 1.639 del citado Código), podríamos desarrollar en apoyo de nuestra tesis, pero lo estimamos innecesario después de lo expuesto sobre la no existencia de censo o canon.

Superficie.—Por cuanto se dice anteriormente, al ocuparnos de la enfiteusis, sobre la desintegración del dominio de un predio, y por ser ello común al derecho real de superficie, recientemente se ha sostenido (44) que aquél es la institución jurídica que tipifica las relaciones de los vecinos de Lepe y el Marquesado como titulares de los derechos de ambos en la dehesa «El Piorno».

Ya sabemos que el derecho real de superficie consiste, esencialmente, en el derecho enajenable y transmisible a los herederos concedido por el dueño del suelo de en éste edificar o plantar, total o parcialmente, otra persona que el superficiario.

Nuestro Código Civil no regula el derecho real de superficie, limitándose al final de su base 26 a indicar que «una ley especial desarrollará el principio de la reunión de los dominios en los foros, subforos, derechos de superficie y cualesquiera otros gravámenes semejantes constituidos sobre la propiedad inmueble». Y en el articulado de aquel cuerpo legal sólo encontramos algunos preceptos aislados (45) en los que alude de pasada a la superficie de los terrenos. No obstante, la Ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1909 ya

(44) Informe de los Letrados don Carmelo Sanz Sainz y don Alfonso Rivera Simón. julio 1943.

(45) Artículo 350. «El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella...». Artículo 358. «Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos... pertenece al dueño de los mismos...». Artículo 1.611. Sobre redención de censos constituidos antes de la promulgación del Código, preceptuándose que «lo dispuesto en este artículo no será aplicable a los foros..., derechos de superficie..., en los cuales el principio de la redención de los dominios será regulado por una ley especial».

alude explícitamente al derecho de superficie, reconociendo su naturaleza de derecho real y declarándolo hipotecable (art. 107, núm. 5.º), lo que nos lleva a considerarla dentro del Derecho Civil patrio.

El superficiario (en el caso que estudiamos el común de vecinos de Lepe) tiene la obligación de pagar todos los impuestos que gravan la superficie, y una retribución anual («solarium», «pensio», en el Derecho romano), si fuese establecida. Es decir, que el canon o su equivalente, por no ser en la superficie elemento esencial de ella, pues puede existir o no, a diferencia de lo que ocurre en la enfiteusis, según sabemos, hasta el extremo que sin aquél no existe ésta, en la superficie la carencia del mismo, como ocurre en Lepe a tenor de la cláusula sexta tan citada, no puede ser causa para afirmar que la institución que tratamos de encuadrar sea o no un derecho de superficie.

Ahora bien; antes decíamos que el superficiario tiene la obligación de pagar todos los impuestos que gravan la superficie, y en lo que concierne al vecindario de Lepe, que sería el superficiario, nada hay más en desacuerdo con la realidad, pues aquél ni antes ni después de la escritura de transacción, tan citada, ha pagado impuesto alguno por los aprovechamientos que disfruta de tiempo inmemorial en «El Piorno».

Al dar el concepto de la superficie decíamos que es un derecho enajenable y transmisible a los herederos, y si nos fijamos en los derechos que estudiamos del vecindario de Lepe advertimos que sólo pueden disfrutar aquéllos quienes reúnan la condición de vecinos; luego en caso de una venta y también de una donación ambas resultan condicionadas en su realización a la circunstancia personalísima de que el adquirente sea vecino, como condicionado está por las antiguas Ordenanzas el disfrute de leñas y maderas al número de familiares de los beneficiarios, sin posibilidad de aumentarse lo asignado a cada uno de aquéllos. Es, pues, claro que ante esa limitación hay que excluir todo supuesto de venta o de donación realizada por cualquier vecino de Lepe, pues resultarían aquéllas ineficaces para el adquirente, ya que ningún beneficio nuevo obtendría.

Entre las facultades del superficiario está igualmente la de poder disponer de su derecho por actos de última voluntad y, en consecuencia, transmitirlo a sus herederos, en tanto que en el caso de Lepe sólo hay transmisión de vecino a vecino por el hecho de serlo, hasta el punto que si el hijo de uno de aquéllos deja de ostentar tal calificación por ausentarse de la villa u otras causas pierde los derechos que su padre tuviera en relación con «El Piorno».

El superficiario, verdadero dueño de la superficie, es indiscutible que no sólo puede enajenarla por actos entre vivos y de última voluntad, sino también gravarla con servidumbre o con hipoteca, salvo las limitaciones con que resulte constituido *ab origine* el derecho de superficie. Tampoco en Lepe, y por las razones ya expuestas al hablar de las transmisiones por actos entre vivos y a causa de muerte, pueden los vecinos de aquella mentada villa gravar sus derechos sobre algunos apovechamientos de «El Piorno» (los que tienen reconocidos), habida cuenta del carácter personal de tales derechos, exclusivos de quienes sean vecinos de la tan citada localidad.

Visto lo antes expuesto, que en los derechos del común de vecinos de Lepe sobre la dehesa «El Piorno» no se dan algunas de las notas que caracterizan la superficie o que constituyen algunos derechos u obligaciones del superficiario, tenemos que desechar aquélla como institución en que puedan encuadrarse tales derechos.

Comunidad de bienes.—También algunos han pensado en que el caso de la dehesa «El Piorno» es el de una comunidad de bienes, criterio que igualmente hemos de rechazar.

Primeramente vamos a examinar algunas sentencias del Tribunal Supremo en las que el mismo parece haber tenido momentos de titubeo, orientando el asunto que estamos estudiando en el sentido de la comunidad de bienes, claro es que exclusivamente, y como en las propias sentencias se expresa, a efectos del retracto de comuneros (46), y así en la sentencia de 9 de marzo de 1893 se dice que, aunque no haya comunidad en todos los disfrutes o aprovechamientos de una finca, no puede menos de reputarse como copropietarios de cosa común el que tiene el derecho de siembra y aquel a quien pertenece el arbolado, ya por estar éste adherido al suelo y no poder subsistir separado de él, ya porque los derechos de ambos dueños están subordinados y relacionados de modo que el uno en el cultivo nada puede hacer que redunde en menoscabo o detrimento de los árboles, ni tampoco es lícito al otro el utilizarse de ellos ni impedir o perjudicar la explotación agrícola del suelo; deduciéndose, en consecuencia, por el citado Alto Tribunal que, debiendo calificarse de copropietario de cosa común al dueño del suelo y al del arbolado, es manifiesta la procedencia del retracto del artículo 1.522 del Código Civil (retracto de comuneros) cuando alguno de ellos enajena

(46) Art. 1.522 del Código Civil.

su respectivo derecho. Tal doctrina ha sido reiterada con posterioridad, formulándose más exactamente al considerar a los disfrutes de que se trata como relaciones jurídicas análogas a la comunidad de bienes; así se declara, con relación a una finca rústica, que los distintos disfrutes de hierbas, pastos y agostaderos por una persona, y por otras los de siembra en determinados sitios, aunque no constituyan comunidad, en el sentido del artículo 392 del Código Civil, engendran una relación jurídica análoga entre los legítimos explotadores de la heredad que autoriza para reputarlos, a los efectos del retracto, dados los fines económicos de esta institución, como condueños o propietarios de una cosa común (S. T. S. 9 julio 1903), y correspondiendo a una persona el derecho de labor o siembra, quedando a otra el aprovechamiento de hierbas y pastos en el tiempo y en la parte del inmueble no sembrados, hay que réputar a ambos como copropietarios, tanto porque el derecho de cada uno se halla adherido al terreno, y separado de éste no puede subsistir, cuanto porque los distintos disfrutes de aprovechamientos y de labor engendran entre ambos dueños relación jurídica análoga a la comunidad del artículo 392 del Código Civil (S. T. S. 6 julio 1920).

No obstante la doctrina contenida en las tres sentencias citadas, que es vacilante en lo que a comunidad se refiere y que tiende en forma exclusiva a facilitar el ejercicio del retracto de comuneros, el Tribunal Supremo tiene establecida una acertada y explícita doctrina en su sentencia de 22 de junio de 1897, elocuente y diáfana, sobre el asunto que estudiamos. Manresa (47) escribe a este respecto: «La jurisprudencia del Tribunal Supremo, después de fijar que para que la comunidad exista han de concurrir como sujetos de ese estado jurídico dos o más dueños (S. 15 abril 1857), ha establecido con perfecta claridad que el condominio absoluto, o sea el que por pactos o disposiciones especiales no esté limitado en el tiempo ni en la extensión de los aprovechamientos de la cosa, consiste en el libre goce de la misma y de sus productos por todos los partícipes, y en iguales partes o en proporción a sus respectivas participaciones... Y rechaza el disfrute exclusivo de la cosa común y de cualquier parte de ella en beneficio singular de uno de los condueños (S. 22 junio 1892)...» Doctrina que pone fuera de la comunidad el caso de Lepe.

Nuestro Alto Tribunal de Justicia completa, por así decirlo, su doctrina, que antes comentamos, al conocer de cuestiones, como la

(47) «Comentarios al Código Civil Español». quinta edición, tomo III pág. 402.

de los vecinos de Lepe, que pudieran encuadrarse a primera vista, claro que erróneamente, en la comunidad, tipificándola el Supremo fuera de tal institución, ya que tales derechos del vecindario los considera como un gravamen o limitación de la propiedad, como una servidumbre. Así, en la sentencia de 6 de julio de 1918, se dice que «el derecho reconocido en favor de una comunidad de vecinos para el aprovechamiento de pastos de una dehesa constituye sólo una servidumbre de pastos y no una verdadera comunidad», sentencia que parece estar hecha para el caso que estudiamos de la dehesa «El Piorno», como también las citadas en la parte segunda del presente título, «Cuestiones de Derecho Privado» (48).

La concordancia que actualmente existe entre la doctrina establecida por el Tribunal Supremo y la opinión de los jurisconsultos y tratadistas de nuestros días es perfecta (49). Consecuente con esto nos dice el ilustre jurista, gloria de la vida pública de España, don Antonio Maura: «Donde hay condominio ninguna partícula de la cosa indivisa se sustrae a la coparticipación, siquiera sea mínima la cuota de ésta» (50), de lo que resulta que si las participaciones de los vecinos de Lepe en la dehesa de «El Piorno» las tipificáramos de comunidad, absolutamente ninguna de las partes integrantes del mencionado predio, el arbolado, por ejemplo, quedarían excluidas del aprovechamiento por los vecinos de la villa, y vemos cómo la realidad es bien distinta.

Manresa, refiriéndose a la teoría de la copropiedad (51), expone que es «manera de presentarse el Derecho privado de dominio cuando en lugar de ser éste ejercido por el propietario de modo exclusivo sobre las cosas o derechos a ellas afectas son dos o más los propietarios y unos mismos los bienes o derechos indivisos en los cuales aquél recae». Y después agrega: Común es, en efecto, entre todos los copropietarios el derecho dominical que cada uno de por sí y el total de los partícipes ejercen sin detrimento de lo absoluto, que es esencial al dominio; recíprocas, las obligaciones que una verdadera

(48) Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1919, 14 de noviembre de 1924, 18 de febrero de 1932 y 27 de noviembre de 1933.

(49) Ver S. T. S. 6 octubre 1951. Aranzadi, 2.159, sobre servidumbre (de pastos y leñas) y su diferencia con la comunidad.

(50) «Dictámenes», Madrid 1929, tomo II, pág. 78. dictamen 4, fechado el 2 de junio de 1912.

(51) Comentario al artículo 392 del Código Civil, obra y tomo citados, páginas 401 y siguiente.

relación jurídica les impone; mutuas, las responsabilidades de la administración, y comunes, en conclusión, las cosas o derechos poseídos y las acciones que del estado especial de la comunión surgen...». Si vamos analizando las características expuestas y refiriéndolas al caso que nos ocupa del vecindado de Lepe, fácilmente advertiremos que aquéllas no se dan, pues el derecho dominical no es común al Marquesado y al vecindario, como tampoco son mutuas las responsabilidades de aquéllos derivadas de la administración, que es exclusiva del antiguo señor, resultando también no ser comunes las cosas o derechos poseídos por las partes, habida cuenta que al Marqués de Ayamonte corresponden la propiedad del suelo y del arbolado, el derecho a sembrar y a entrar ganados en la finca y el derecho de conceder algunas maderas a los vecinos; en cambio, éstos sólo tenían derecho a sembrar en lo que no labrara el Marquesado, a obtener leñas y algunas maderas, a pastos y a nada o poco más. Naturalmente, ante derechos tan dispares las acciones nacidas de aquéllos no pueden ser comunes, faltándonos, por tanto, también en el caso de la dehesa «El Piorno», que estudiamos, esa característica de la comunidad.

El maestro don José Castán Tobeñas escribe (52): «Sucede a veces que una misma cosa pertenece a varios propietarios, cada uno de los cuales tiene derecho a obtener de ella productos diferentes. El caso más frecuente es el de corresponder a una persona el derecho de siembra, o sea el de explotar el suelo, y a otra el arbolado. Pues bien; ¿puede hablarse en tales hipótesis de una comunidad de bienes? A nuestro juicio—dice el señor Castán—, la figura técnica del condominio, tal como la construye la doctrina y la regula el Código Civil español, no aparece clara en los casos de que se trata. Para que exista el condominio es indispensable la unidad o indivisión material del objeto o, lo que es igual, que el derecho de los propietarios recaiga sobre la totalidad e integridad de la cosa, de tal modo que cada uno pueda gozar de ella y de sus productos en proporción de su respectiva cuota (art. 393), sin más limitaciones que las derivadas de la concurrencia de los demás partícipes y del interés general de la comunidad (art. 394). Y nada de esto sucede cuando están separadas la propiedad del suelo y la del arbolado, pues el dueño del suelo excluye de su aprovechamiento al propietario del arbolado,

(52) «Derecho Civil Español Común y Foral». 5.^a edición, Madrid 1941, tomo II, página 210.

fuera de la parte ocupada por este último, y a la inversa. Más que una verdadera copropiedad lo que hay en estos casos es un concurso o yuxtaposición de derechos de propiedad distintos sobre una misma cosa (Colin y Capitant) o, quizá mejor, un derecho de superficie.»

El propio Sr. Castán, al tratar de los «aprovechamientos comunales de leñas y pastos» (53), dice: «Teóricamente y en principio es sencillísimo diferenciar el derecho real de servidumbre y la comunidad de bienes; pero en la práctica se ofrecen casos de disfrutes como los de pastos y aprovechamientos forestales en los que se hacen muy difícil deslindar el campo de una y otra institución. El mismo Código civil se muestra perplejo ante el problema empleando como sinónimas en los artículos 600 a 603 las expresiones de comunidad de pastos y servidumbre de pasto. En realidad, los disfrutes de que se trata pueden existir a título de servidumbre o a título de condominio, y en la práctica habrá que atender en cada caso concreto al origen, carácter y extensión de aquéllos para resolver las dificultades entre ambas figuras jurídicas.»

Consecuente con lo anterior, recordemos que la dehesa «El Piorno», como la tierra toda de las villas del antiguo Marquesado, según anteriormente decimos (54), fueron del señorío, pasando algunos aprovechamientos de aquélla al común de vecinos de Lepe (55). Luego, como consecuencia de la abolición de las prestaciones señoriales (56), queda el Marqués convertido en propietario, cuyo pleno dominio sobre los terrenos, montes y arbolado del término de Lepe (por tanto, incluido «El Piorno») reconoce el común de vecinos en la cláusula primera de la escritura de transacción de 1847 y en la cláusula sexta, redactada expresamente sobre la dehesa que nos ocupa, en la que el Marqués reconoce, por su parte, que la villa gozará libremente los demás aprovechamientos del expresado terreno, reconocimiento y aprovechamiento en los que pretenden encontrar la causa de una «comunidad» quienes así tipifican el caso que estudiamos.

En nuestro parecer, y teniendo en cuenta la moderna doctrina del Tribunal Supremo antes indicada y la opinión de los juristas citados, no hay dicha «comunidad», pues, según nuestro Código Civil, es in-

(53) Obra y tomo citados, pág. 212.

(54) Parte II de «Cuestiones de Derecho Privado».

(55) Por concesión del Marquesado y, por tanto, en forma unilateral.

(56) Decreto-ley de 6 de agosto de 1811, que citamos y parcialmente se copia al hablar del «Feudo».

admisible técnicamente una comunidad distinta a la que atribuye a cada titular un derecho de dominio en común sobre una parte o cuota intelectual o ideal de la cosa no dividida materialmente (57), y de la citada cláusula sexta resulta incuestionable el reconocimiento del dominio directo en favor del Marqués y el fraccionamiento del dominio útil, que se reparte desigualmente, ya que unos aprovechamientos corresponden a aquél y otros al vecindario de Lepe, separándose en forma material el derecho de cada parte interesada.

Además, si con dicha escritura de 1847 se trataba de poner fin a los disgustos y rozamientos existentes, no resulta lógico que la voluntad del Marqués y del Ayuntamiento de la villa fuera crear una «comunidad», semillero constante de pleitos: «comunitas mater discordiarum».

Servidumbre.—Decíamos antes que, por hablarse en la cláusula sexta de la ya tan repetidísima escritura de transacción de 1847 que corresponde al Marqués el dominio directo del terreno de la dehesa «El Piorno», de ello se hacía derivar, erróneamente, que los goces o derechos de los vecinos de Lepe sobre aquel inmueble constituían el dominio útil, bastando para apreciar el error por nosotros advertido no sólo el que la separación de ambos dominios sólo cabe en la «enfiteusis» o en la «superficie», en las que no podemos encuadrar el caso que estudiamos, según ya hemos visto, sino además por la siguiente breve consideración.

El dominio útil está integrado por el derecho de poseer el inmueble y de gozar del mismo, en el sentido más lato de la palabra, y lo mismo que podría hacerlo quien tuviera el dominio pleno; además, aquel dominio útil se extiende a todos los productos de la finca y de sus accesiones (art. 1.632 del Código Civil), en tanto que el dominio directo se reserva al dueño. Ya antes hemos dicho que el enfiteuta y lo mismo el superficiario pueden disponer de los derechos sobre el predio y sobre sus accesiones por actos entre vivos o «mortis causa», dejando a salvo los derechos del dueño directo (art. 1.633 del Código Civil), circunstancias que ya hemos visto que no se dan en relación con el vecindario de Lepe y la dehesa «El Piorno».

Si, partiendo de lo expuesto, vamos discriminando cuáles sean los aprovechamientos en aquella dehesa del común de vecinos de Lepe, forzosamente concluiremos según hemos afirmado.

(57) Concepción romana del condominio.

El arbolado existente y el que naciere en forma natural son propiedad del Marqués (cláusula sexta citada), lo que se explica por ser el suelo lo principal y el arbolado accesorio de aquél, razón de las prohibiciones del Marquesado; así, a los vecinos les estaba vedado por expresa y antigua disposición entrar en la dehesa puercos, cabras y ovejas, a tenor de la Ordenanza sobre «Guarda de heredades» (recopilación de 15 de abril de 1542), (58), así como tampoco podían entrar yeguas y mulas (Ordenanza citada, folio 31 vuelto), limitaciones indudables impuestas por el Marquesado al libre goce por los vecinos de parte del dominio útil.

Por tanto, al común de vecinos sólo le quedaba el derecho a rozar para sembrar en lo no hecho por la casa del Marqués, procurándose no dañar el arbolado (Ordenanza sobre «Guarda de heredades» (59) y Provisión de 18 de marzo de 1567 (60); a pastar con ganado mayor (61) levantadas las sementeras, a utilizar maderas muertas, a tener colmenas y a poco o nada más. ¿Puede decirse, con fundamento lógico y jurídico, que tales reducidísimos aprovechamientos constituyen el dominio útil de un predio de las características de «El Piorno», una extensísima dehesa con encinas, alcornoques, pinos y monte bajo? Indudablemente que no.

A dicho predio, al igual que a las restantes fincas del Marquesado (según hemos visto en la parte segunda del presente título, «Cuestiones de Derecho privado»), es de aplicación, en nuestro modesto parecer, la doctrina sentada por el Tribunal Supremo (62) que tipifica los derechos del común de vecinos a que nos venimos refiriendo de servidumbres personales, conforme al estudio hecho en la aludida parte segunda (63) del título «Cuestiones de Derecho privado».

(58) Epígrafes «de puercos en prado» (folio 31); «De puercos y vacas, ovejas y carneros en dehesa» (folio 36 y vuelto); «De carneros en el prado y dehesas» (folio 34 vuelto).

(59) Epígrafe. «De fuego» (folio 33 vuelto).

(60) Epígrafe sobre «Chaparros y ceniza» (folio 88 vuelto y 89).

(61) En la Provisión dice el Marqués: «... como yo permito y consiento que los labradores desta Villa puedan traer en la dhâ dehesa todos sus bueyes de labor que tuvieren y hasta cuatro vacas no mas cada uno». (De la Provisión de 4 de mayo de 1602). Autorización del Marqués, que en cierto modo da el carácter de dehesa boyal al «Piorno».

(62) Sentencias de 6 julio 1918, de 30 noviembre 1919, 14 noviembre 1924, 18 febrero 1932 y 27 noviembre 1933 (Ver su resumen en la parte segunda de «Cuestiones de Derecho Privado»).

(63) «La tierra del término municipal de Lepe».

Puede, por tanto, defenderse el criterio, y a ello nos inclinamos, de que, suprimidos los señoríos, existía un pleno dominio a favor del Marquesado de Ayamonte sobre el campo de Lepe (salvo lo cedido, donado o enajenado por aquél en favor de la villa y particulares con justos y legítimos títulos) (64), limitado por una servidumbre de carácter personal a favor de los vecinos de la villa, conforme al artículo 531 del Código Civil, criterio que se apoya, de una parte, en el contenido de las cláusulas primera a sexta de la escritura tan mentada de julio de 1847, y de otra parte, en las varias antiguas Ordenanzas del Marquesado a que nos hemos referido, encuadramiento al que no puede sustraerse «El Piorno», que está en el campo de Lepe, formando parte del término de la villa, si bien la servidumbre que le afecta beneficia en común a los vecinos de aquella y a los de Villablanca.

Tiempos modernos: La desorientación actual ante los ocupantes de parcelas.

Llamamos tiempos modernos a los transcurridos después de la desaparición de los señoríos, o, más concretamente, después del otorgamiento de la escritura de transacción de 28 de julio de 1847 (en que se recoge el estado de derecho anterior traducido al momento de aquel otorgamiento), hasta nuestros días. En realidad, y estudiada ya como lo ha sido aquella escritura de 1847, cuanto se refiere a tal período de tiempo no es propio de nuestro estudio, circunscrito a cuanto pueda derivar de las antiguas concesiones del Marquesado a los vecinos de la villa sobre «El Piorno» con un estado de derecho recogido bien en la mentada escritura de transacción, bien en las Ordenanzas para el gobierno y regimiento de Lepe, que reflejan aquellas concesiones, Ordenanzas desaparecidas en su aplicación al suprimirse los señoríos. No obstante, vamos a efectuar brevemente una exposición, pues hemos querido referirnos a esos tiempos modernos para esbozar los hechos más salientes producidos, a fin de dar una visión lo más completa posible hasta nuestros días de las vicisitudes de la dehesa «El Piorno» y de los problemas de tipo jurídico que presentan, derivados de la consideración de aquellas vicisitudes a través de los últimos cien años.

Decíamos anteriormente, al tipificar de servidumbre los derechos del vecindario de Lepe sobre «El Piorno», que dicha servidumbre «beneficia en común a los vecinos de aquella villa y a los de Villablanca»; pues bien, ya en los tiempos modernísimos, a partir de

(64) Cláusula 1.ª de la escritura de transacción de 1847.

1860, el aprovechamiento por ambos vecindarios fué reglamentado por una Ordenanza de aquel año (65) vigente hasta nuestros días, siendo modificado su artículo 149 en sesión celebrada por el Ayuntamiento de Lepe en 12 de diciembre de 1932, con asistencia de una representación del Concejo de Villablanca, acordándose separar las porciones de «El Piorno» en que cada vecindario podía llevar a cabo su derecho de pastaje, quedando así disuelta la comunidad de pastos que había existido desde el siglo xvi (66).

Después de la escritura de compromiso tantas veces citada de 28 de julio de 1847 hasta el año 1929, «El Piorno» y los otros inmuebles del Marquesado enclavados en el término municipal de Lepe sufrieron no pocas usurpaciones, al igual que hasta nuestros días ha ocurrido con los terrenos propios del común de Lepe, cuyos baldíos y «Ejido» (67), y hasta algún que otro camino municipal (68), han

(65) Art. 148.—La dehesa del «Piorno» como propio su pastaje de esta Villa y de la Villablanca, a fin de mejorarlo y de beneficiar a ambos pueblos, se dividirá aquélla en siete partidos, sembrándose uno cada año, según convenio de ambos Ayuntamientos de 1.º de diciembre de 1850, quedando lo demás para el ganado y por si alguno se sembrase fuera, se entenderá baldío.—El señalamiento de estos partidos se hará por peritos de ambas Villas. Art. 149. Para el cumplimiento de esta disposición nadie podrá tener derecho a la siembra en la Dehesa del Piorno sin permiso de las Autoridades de ambas Villas, respectivamente, el que se concederá en el partido que toque y se dividirá por iguales partes lo que corresponda entre los concurrentes al sitio para la designación de las suertes el día de San Miguel de cada año, perdiendo el derecho a la siembra el que no concurra, así como también se entenderá desahuciada la suerte si para primero de abril no se ha principiado a cultivar por su dueño, para lo cual se pasarán entre los Ayuntamientos las comunicaciones convenientes, según dicho convenio verificado.

(66) Villablanca se funda en 1537.

(67) Sobre tales terrenos se lee en el acta de la sesión celebrada por el Ayuntamiento el día 25 de junio de 1931 (informe de la Comisión de Policía Rural) lo siguiente: «Existía también una extensión de treinta y ocho hectáreas, sesenta y cuatro áreas de terreno al sitio conocido por el Prado o Ejido de este término municipal. que en 23 de mayo de 1928 fueron enajenados por el Excelentísimo Marqués de Astorga a don Francisco Abréu Gómez, de esta localidad, sin título legítimo para ello, por entender esta Comisión que dichos terrenos pertenecen a los bienes comunales de este Municipio, según pasamos a demostrar: «Son bienes comunales...», y apoyándose dicha Comisión en varios textos legales, mereciendo citarse el artículo 137, de las Ordenanzas Municipales de 1865, se demuestra que el Prado Ejido tiene el carácter de comunal. El contenido del documento que nos ocupa, así como el acta del Pleno del día 17 de enero de 1936, en la que se acuerda el rescate del Prado Concejil y de porciones de «El Piorno», son muy sabrosos. Hasta la fecha, nada se ha actuado; «todo se ha perdido, menos...».

(68) Aparte de otros, es recientísimo el caso del camino del «Pocito de don»

desaparecido como bienes de la Villa para constituir patrimonios privados.

Hemos citado el año 1929 refiriéndonos a la dehesa «El Piorno», que en sesión de la Comisión Permanente Municipal celebrada el día 3 de abril de aquel año se acuerda comprar los derechos y acciones (69) que a la casa y estados del Marquesado de Astorga pertenecan «sobre el terreno agrícola de la finca denominada dehesa de «El Piorno», intento de compra no conseguido hasta el otorgamiento de la escritura de 7 de febrero de 1946.

Las usurpaciones a que nos hemos referido antes, o las tolerancias habidas en lo que concierne a la mentada dehesa (70), dieron por resultado el que el Ayuntamiento de Lepe, al efectuar aquella compra de 1946, se encontrara con más de doscientos colonos labrando terrenos propios de «El Piorno» sin otro título jurídico para ello que el ser «vecinos de Lepe» y sin limitación de clase alguna en favor de la propiedad del inmueble. Es decir, que esos labradores no disfrutaban de aquél como meros tenedores de los derechos que ya hemos visto que de antiguo tiene reconocido el común de vecinos y según aparece del Registro de la Propiedad como cargas de la finca; no; actúan como si ellos fueran los verdaderos propietarios.

El Ayuntamiento de Lepe, en sesión celebrada el 21 de mayo de 1943, ante la realidad de la ocupación mencionada y desorientado en el aspecto jurídico, acuerda aceptar las normas propuestas para la implantación de una renta a los terrenos de la dehesa en que hay asentados, pagadera por éstos al Municipio (71), aprobándose los

Diego», usurpado por dos propietarios, que hasta habían cortado el paso por dicha vía pública y denunciaban a los que la utilizaban. El Ayuntamiento rescató aquel camino; pero veremos si por mucho tiempo.

(69) En nuestro sentir, lo que el Marqués tenía y le compró el Ayuntamiento en 1946 es el pleno de la finca que describe la escritura (una parte de la extensísima antigua dehesa «El Piorno»), gravada, naturalmente, con las servidumbres personales, estudiadas anteriormente, que aparecen del Registro de la Propiedad, en favor del común de vecinos de la Villa.

(70) Hasta hay un acuerdo municipal, de 23 de junio de 1931, en el que se dice de invitar a los vecinos a que la ocupen. También se alentaba a los labradores a que talaran los pinos para sembrar higueras; «lo que es de España es de los españoles». Contrastando con lo anterior, el Alcalde de Lepe, en 26 de abril de 1932, don D. G. y G., publicó un Bando (dimanante de acuerdo municipal del 25), dando a conocer que estaba prohibido plantar árboles y viñedos en «El Piorno», en cuyos terrenos sólo podían obtenerse los aprovechamientos de siembra de cereales y pastoreo.

(71) No lo pagan.

distintos tipos de renta propuestos y el modelo de contrato a celebrar con los colonos, como si éstos, voluntaria y cándidamente, fueran a aceptar un estado de derecho nuevo distinto al derivado de una posesión quieta y pacífica durante muchos años. También acordó el Ayuntamiento en la citada sesión de mayo de 1943 reivindicar cierto arbolado de «El Piorno».

Después de gastar mucho dinero la Corporación Municipal y de obtener incluso un gran número de sentencias, hoy firmes, favorables al Ayuntamiento, nada se ha puesto en ejecución, y, por tanto, nada ha conseguido (los intereses creados: amigos, compadres, padrinos, etc.), y los asentados siguen en la finca gozando de su pleno dominio, ya que gran parte del arbolado antiguo fué talado y sustituido por almendros e higueras, e incluso se transmiten las parcelas por actos «inter vivos» o «mortis causa».

Puede decirse que lo único que el Ayuntamiento tiene es el aprovechamiento del arbolado en las porciones de la finca no usurpadas y en las contadísimas de aquéllas; es decir, en poder de particulares, en que no hubo talas; arbolado cada vez en aumento a causa de la repoblación que desde 1949-50 hasta la fecha se viene efectuando por la Corporación Municipal al darsé cuenta, como lo ha hecho, de la importante fuente de ingresos que dentro de algunos años ha de ser para su Hacienda la explotación de la riqueza forestal del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERACIONES FINALES

Vamos a terminar el presente estudio sobre «El Piorno» haciendo unas consideraciones de tipo jurídico; la primera, sobre la situación de los ocupantes de parcelas del inmueble.

Como la finca que nos ocupa con anterioridad a 1 de diciembre de 1923 ni era del Estado, ni de propios, ni comunal, sino que, como queda dicho, pertenecía al Marquesado, si bien gravada con una servidumbre a favor del común de vecinos de Lepe, entendemos que son inaplicables al caso de la ocupación de parcelas por colonos los Decretos de 1 de diciembre de 1923 y 1 de febrero de 1924 y la R. O. de 3 de diciembre siguiente sobre roturaciones arbitrarias; esto lo decimos por si alguno de los citados ocupantes hubiera tratado de legalizar su posesión al amparo de tales disposiciones.

Por tanto, y en relación con tales ocupantes de parcelas, estamos conformes con los dictámenes emitidos por don Blas Infante Pérez.

y por don Carmelo Sanz Sainz y don Alfonso Rivera Simón, en el sentido de que, «siendo el Ayuntamiento el representante de la villa a cuyo favor se han reconocido los aprovechamientos y compitiéndole su regulación (72), es evidente que el vecino no autorizado tiene, en cuanto a esos aprovechamientos, la consideración de extraño». Esto en cuanto pueda referirse a los citados aprovechamientos; es decir, a los que posee en la finca el común de vecinos de Lepe, pues en relación con los árboles plantados y siembras efectuadas por esos colonos, o más propiamente, «detentadores», como han de reputarse de mala fe, habida cuenta de la ausencia de toda autorización y contravenir los bandos de la Alcaldía de Lepe, aquéllas, plantación y siembra, pueden ser arrancadas si conviene tal resolución al dueño del terreno, reponiendo las cosas al estado primitivo a costa del que plantó y sembró; todo ello a tenor del artículo 363 del Código Civil.

La segunda consideración que vamos a hacer se refiere a lo que el Marqués pudo vender y le compró el Ayuntamiento en 1946.

1.º El arbolado del tiempo de la escritura de transacción de 1847 y el nacido después eran del Marqués (base o cláusula sexta), pudiendo, en consecuencia, venderlo, como lo hizo.

2.º El arbolado plantado después de la mencionada escritura, como el Marquesado era, indudablemente, el propietario del suelo de «El Piorno» por corresponderle el dominio pleno, ese arbolado le pertenecía igualmente, de no existir mala fe, lo que nadie ha probado. Como de haberse plantado algún arbolado por la casa del Marqués después de la escritura de 1847, ni ello se ha demostrado, ni de haberse intentado hacer alguna plantación o siembra, el Ayuntamiento lo impidió, si estimaba que tal acto mermaba los derechos del común de vecinos (reconocidos en la base sexta de aquella escritura), ni ante la realidad de tal supuesto, siembra o plantación, dejaron de usar de sus derechos los vecinos, resulta que el Marqués vendió del antiguo «Piorno» a distintas personas lo que podía vender por serle propio, según el Registro.

- La tercera y última de las presentes consideraciones se refiere a calificaciones jurídicas de los distintos derechos que concurren en «El Piorno» actualmente.

(72) Estatuto Municipal, artículos 310, 614 y núm. 26 del 150; Ley Municipal de 31 de octubre de 1935, artículos 102 (apartado E), párrafo a), 105 (párrafo 8.º) y 147; y la Ley de Administración Local de 16 de diciembre de 1950, artículos 187, 192 a 195 y apartado b) del 101.

Una de esas partes arriba dicha vendida de la antigua dehesa es la que el Ayuntamiento adquirió, de buena fe y a título oneroso, según escritura pública de 7 de febrero de 1946, que fué inscrita en el Registro de la Propiedad; finca en la que actualmente el pleno dominio corresponde al Ayuntamiento de Lepe, teniendo, por tanto, aquel predio el carácter de «bienes de propios» y estando gravado, según del Registro aparece, con unos derechos que hemos tipificado de servidumbre, redimible, naturalmente, a tenor de los artículos 603 y 604 del Código Civil, de la que es titular el común de vecinos de la villa y constituida por los derechos tradicionales reconocidos al mismo y que se mencionan en la base sexta de la tantas veces citada escritura de transacción de 1847.

LUIS MARTÍNEZ SÁNCHEZ

Correspondiente de la Real Academia
de la Historia. Secretario de primera
categoría de Administración Local.