

VII. CONCLUSIONES.

La tarea compiladora del Derecho civil privativo de Navarra ha sido congruente con la esencia y exigencias de su peculiar sistema.

La Compilación se ha elaborado con perspectiva histórica y, a partir de ella, se afirman, sin mutilaciones, sus principios inspiradores.

Al menos con las Compilaciones una cosa se ha logrado, «comprobar que el Código civil, expresivo de la uniformidad en el Derecho privado, no es técnicamente superior a la variedad existente» (69).

Entiendo que esa unidad ha de hacerse a partir de las soluciones, de esos «repertorios de soluciones» de que dispondría el Derecho civil de España, y no a partir de un elenco apriorísticamente prefijado. Y así también los conflictos de Derecho interregional conducirán a una «armonía de soluciones», basada en la comparación y radicada en la vida. En último término, el bien común no excluye la variedad, sino que más bien se hace desde ésta (70).

A mi juicio, el método a seguir para dicho estudio comparativo de soluciones pudiera ser este:

1. Examinar qué soluciones a unos mismos problemas prevalecen y dominan en cada sistema; si su expansión corresponde a ser las más correctas, o al pie forzado del propio sistema que las acoge como tales: cómo se han introducido, por vía legislativa, costumbre, etc. De ese estudio dependerá el carácter que haya de darse en cada sistema a la interpretación; si son o no imperativas o dispositivas las normas que formulan una determinada solución, y, sobre todo, podrá disponerse de un fondo común de soluciones (71), de auténticas reglas de derecho reconocidas como tales por un Tribunal.

no mirar la riqueza de matices de los sistemas españoles. En tal sentido, entiendo que se abre una nueva panorámica para ese conocimiento más profundo del Derecho civil de España, a la luz del Código y las Compilaciones.

La expresión clásica de dicha fundamentación estatista puede verse en E. PARESCE, *Diritto, norma, ordenamiento*, en «Rev. Inale di Filos. di Diritto», XV (1935), 37.

(69) La unificación del Derecho privado, dice d'ORS, debe buscarse por la formación de una jurisprudencia común y no por la aspiración a una legislación uniforme, A. D'ORS, *Hacia un Derecho común*, Estrato de M. Rotondi: *Inchieste di Diritto Comparato*. Vol II (Padova, 1973), 176.

(70) Sobre el estudio comparativo de las Compilaciones, A. FUENMAYOR, *A revisión periodica do Codigo e das Compilacions civis*, separata do libro «Estudos do Derecho Civil de Galicia». Estamos hoy, dice, en un período de convivencia de los diferentes Derechos hispánicos y presidida por la idea orientadora de su futuro trasvase al nuevo Código civil; es precisa una honda renovación de nuestra ciencia del Derecho civil por medio del estudio comparativo del Código y de las Compilaciones, según una aspiración sentida desde antiguo y renovado a lo largo de los años.

(71) En ocasiones, al decidir sobre temas concretos, incidentalmente, la propia jurisprudencia expresa esa necesidad y hasta la da por ya introducida con extensión general. Así, por ejemplo, afirma como elaborada «la doctrina general de la interpretación «de los actos» en S. 30 de abril de 1971; en S. de 23 de noviembre de 1965 declara que «el engaño, el dolo o la violencia son de general

2. Por qué un determinado sistema abandona una solución compartida en los demás; incluso, de ese modo, podrá explicarse el porqué concreto de la influencia de modelos extranjeros: lo traído de fuera, acaso inspiración de momento, y lo nacido de las cosas mismas, la tradición, las reglas, las normas, los juicios (72).

3. La razón motivadora de la aplicación permanente de una determinada solución o, por el contrario, de su fugacidad nos permitirá penetrar en el transfondo institucional, familiar o social, que presta su vigor a una y se lo niega a otra.

aplicación en todos los tiempos y Códigos»; en S. 27 de mayo de 1967, con referencia a la legítima catalana, recoge los «remedios del nominalismo», entre ese fondo común ya logrado por los avances de la doctrina y de la jurisprudencia. En S. 31 de enero de 1968, recoge la doctrina del abuso del derecho y el concepto de institución de equidad, con relación a un caso de prescripción de servidumbre de luces en Cataluña (art. 283 de la Compilación).

(72) Jurisprudencia comparativa, «foral» y común. S. 25 de marzo de 1972: compara la mejora de labrar y poseer con el art. 1.056, y con instituciones análogas de las Compilaciones de Cataluña y Baleares.

S. 26 de febrero de 1971: compara el carácter orgánico de la institución del albaceazgo con el «Derecho común», art. 902. Sobre la necesidad de extraer de un estudio comparativo las líneas maestras del usufructo vidual, sus perfiles fundamentales conforme a la realidad viva, en su expresión consuetudinaria y según la práctica notarial. Vid. V. M. GARRIDO DE PALMA, *El usufructo universal de viudedad*, en «ADC», XXVI (1973), 501.

El sistema de los derechos reales en el Fuero Nuevo de Navarra

FRANCISCO DE ASIS SANCHO REBULLIDA
Catedrático de Derecho civil

SUMARIO: 1. Doble acepción y significado del sistema de tipicidad en los derechos reales.—2. *Status quaestionis* referida al Derecho español: A. Sistema del *numerus clausus*: a) Argumentos legales; b) Argumentos doctrinales.—B. Sistema del *numerus apertus*: a) Argumentos legales; b) Argumentos doctrinales.—3. Jurisprudencia y doctrina de la Dirección General de Registros.—4. Conclusiones.—5. El Libro III del Fuero Nuevo de Navarra; apreciación comparativa del sistema seguido.—6. Significado práctico de la tipicidad de los derechos reales; las «corralizas» y las «vecindades foranas» en la Compilación de Navarra.

1. De tipicidad se habla, con referencia a los derechos reales, en dos sentidos diferentes, por cuanto el segundo supone una mayor rigidez respecto del primero; se habla de tipicidad, bien en el sentido de que la voluntad privada no puede constituir nuevos tipos de derechos reales distintos de los regulados por la ley, bien en el de que la voluntad privada no puede contradecir ni modificar la disciplina legal que regula cada uno de aquellos tipos (1). Me parece oportuno aclarar, desde el principio, esta dualidad progresiva de acepciones, porque acaso pueda ser de alguna utilidad para el esclarecimiento de la vieja polémica entre el sistema del *numeros clausus* y del *numeros apertus*; acaso quepa hablar de un sistema de *numerus clausus* con disponibilidad del contenido normal de cada tipo.

Pero, además, en el régimen de los derechos reales —en cierto contraste con el de los contratos— el concepto de tipicidad y la técnica que comporta, sigue teniendo función práctica incluso más allá de las dos acepciones indicadas: incluso en un sistema de *numerus apertus*.

2. Limitando la referencia al Derecho español, la diversidad de opiniones se manifiesta también en un doble plano: de *iure condito*, en cuanto interpretación del sistema vigente, y de *iure condendo* o, al menos, del deber ser doctrinal; también esta distinción habrá de estar presente en la valoración de los respectivos argumentos, pues buena parte de

(1) En cierto sentido, *Typenzwang* y *Typenfixierung*; cfr. BAUR, *Lehrbuch des Sachenrechts*, 7.^a ed., Munich, 1973, págs. 3 y 4.

los autores y varias RR. de la D. G. de Registros entienden que rige en nuestro Derecho el sistema de *númerus apertus*, pero que sería preferible el de *númerus clausus*, lo cual conduce a una interpretación restrictiva y a una aplicación cuidadosa de aquel sistema vigente.

En esquema muy simplificado, pueden ordenarse así tales argumentos:

A. SISTEMA DE «NÚMERUS CLAUSUS».

a) *Argumentos legales*.

1.º No hay en el Código civil ningún precepto que, con carácter general, permita a la autonomía de la voluntad configurar o crear derechos reales distintos de los regulados en el propio Código; rige para los derechos reales un sistema contrario al que establece para los derechos de crédito el art. 1.255 C. c. y, por ello, mientras pueden existir contratos innominados o atípicos, diversos de los que en el Código se mencionan y regulan, los derechos reales son formas típicas y, en términos generales, no existe la posibilidad de su libre creación.

2.º En principio al menos, la libertad contractual proclamada por el art. 1.255 C. c. es relativa: *inter partes*; y tiene, además de los límites establecidos en el propio precepto, el resultante de la naturaleza de las cosas; así, no puede pactarse la imposición de un derecho real sobre una cosa inmaterial.

3.º Los arts. 467, 523, 598, etc., permiten la alteración del contenido normal de los tipos establecidos por la ley, pero no la creación de tipos distintos y nuevos.

4.º Que el art. 2 Lh. permita la inscripción de los derechos por él nombrados y, además, «otros cualesquiera reales», significa una mención colectiva de verdaderos derechos reales típicos, existentes en nuestro ordenamiento, pero que no han sido mencionados expresamente en el precepto citado, quizá por las dudas a la sazón existentes sobre su naturaleza jurídica, aunque ya predominase su consideración como derechos reales (superficie, anticresis, retracto, tanteo, y opción) (2).

El art. 7 Rh. admite, en efecto, la inscripción de «cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en Derecho, modifique desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio... o inherentes a derechos reales». Pero es de señalar que, conforme a este precepto, los que «no tienen nombre propio en Derecho», no son los derechos reales, sino los contratos que modifican «desde luego o en el futuro» el contenido de los derechos reales, los cuales sí tienen nombre propio: «las facultades del *dominio*» o las facultades «inherentes a *derechos reales*».

Ambos preceptos, por lo demás, son adjetivos y no prejuzgan una cuestión claramente sustantiva: si son derechos reales, son inscribibles.

(2) Cfr. HERNÁNDEZ GIL, *Derecho de obligaciones*, Madrid, 1960, págs. 47 y siguientes.

Téngase en cuenta, además, que al Registro tienen acceso algunos derechos que no son reales (arrendamiento cualificado); y, por último, que, como recuerda Messineo, la tipicidad no supone que el legislador no pueda crear nuevos derechos reales —a los que también se referirían nuestros arts. 2 Lh y 7 Rh.— sino que es un límite a la autonomía de la libertad privada (3).

b) *Argumentos doctrinales.*

1.º Así como el derecho de obligaciones satisface las necesidades individuales, del derecho real se ha de servir el individuo tal y como ha sido modelado por las necesidades colectivas. El principio del *numerus cláusus* sirve de garantía, en cuanto representa una limitación del número de tipos de derecho real admitidos, con predeterminación de su contenido; supone sustraer a la autonomía de la voluntad la configuración del contenido de los derechos reales, que se estiman más importantes que otros derechos para el orden jurídico de las comunidades (4).

2.º De las características y función de los derechos reales se derivan para su régimen jurídico algunas tendencias o directrices; tanto por suponer una atribución duradera de bienes, como por la eficacia que alcanzan ante todos, el ordenamiento jurídico ha de rodear los derechos reales de ciertas prevenciones y garantías que se manifiestan especialmente en dos aspectos, en cuanto a su ostensibilidad o posibilidad de reconocimiento por todos, y en cuanto a la determinación de su contenido posible; las directrices más seguidas para cumplir estas prevenciones son las de someter los derechos reales a la publicidad y al principio del *numerus cláusus*. Los caracteres del derecho real hacen que no puedan considerarse como tales los resultados de pactos o convenciones, que, según el criterio de la ley, jurisprudencia y doctrina carezcan de los requisitos constitutivos de tal figura jurídica y que, a lo más, sólo alcanzan a tener trascendencia en perjuicio de terceros como carga o gravamen real, pero sin que por ello lleguen a atribuir al favorecido ningún derecho subjetivo de carácter verdaderamente real (5). La voluntad puede elaborar nuevos tipos de derechos reales, pero su configuración de tales sólo puede otorgarla la doctrina de la D. G. de Registros (6).

(3) *Manuale di diritto civile e commerciale*, II-1, 8.ª ed., Milán, 1952, páginas 417 y ss.

(4) Cfr. DÍEZ PICAZO, *Lecciones de Derecho civil.—III. Derecho de cosas*, Madrid, 1967, págs. 9 y ss.; MARTÍN PÉREZ, *La posesión*, Zaragoza, 1950, página 19; Ehrlich, citado por CASTÁN, *Derecho civil español, común y foral.—II-1. Los derechos reales en general. El dominio. La posesión*, 10.ª ed., Madrid, 1971, página 57; BAUR, *Op. cit.*, pág. 427; etc.

(5) Cfr. ROCA SASTRE, *Derecho hipotecario*, II, 5.ª ed., Barcelona, 1948, página 204 (cfr., también, 6.ª ed., Barcelona, 1968, pág. 636); MARTÍN PÉREZ, *Op. cit.*, pág. 18.

6. SERVAT, *Derechos reales y pactos de trascendencia real*, en la «Revista Crítica de Derecho Inmobiliario», 1948, págs. 754 y ss.

«Los contratantes sobre un derecho real —escribía don Jerónimo González— no pueden modificar su esencia (por ejemplo crear un tipo especial de propiedad) ni transformar en cosa corpórea lo que no lo es, para establecer un derecho real (p. e., gravar la cuarta parte indivisa de un predio con servidumbre de paso), ni constituir un derecho independiente sobre una porción integrante de una cosa (p. e., transferir la propiedad de la piel de un tigre que sigue encerrado en un parque zoológico)» (7).

3.º Facilita la labor calificadora del Registrador, favorece los cálculos de terceros adquirentes y evita cargas ambiguas (8).

B. SISTEMA DE «NÚMERUS APERTUS».

a) *Argumentos legales.*

1.º Si en el Código no hay ningún precepto general permisivo de la creación de nuevos derechos reales, tampoco hay ninguno que lo prohíba.

2.º Por el contrario, la libertad contractual concedida por el artículo 1.255 confiere a la autonomía privada esta virtualidad creadora, siempre que dote a la nueva figura de los caracteres esenciales del derecho real. Aunque con referencia a los derechos reales —dice Albaladejo— no se formule expresamente un precepto general como el art. 1.255, tiene sin embargo el mismo principio claras aplicaciones concretas, como los arts. 467, 523, 598, etc.; por otra parte, al ser recogido el principio en materia contractual hace posible que por contrato se modelen figuras de derecho real distintas de las reguladas por la ley (9).

3.º El C. c. regula un número determinado de derechos reales; pero, en su regulación, deja un amplísimo margen a la autonomía de la voluntad (cfr. arts. 392, 467, 523, 594 y 598). Así, la conocida S. 30 noviembre 1908 considera como servidumbre personal *ex art.* 531 el derecho concedido a una persona o las que ésta designase, de ocupar el balcón o ventana de una casa para presenciar los festejos que se celebran en la plaza mayor de la localidad.

4.º Del art. 2 Lh. y 7 Rh. se deduce inequívocamente, el sistema de *numerus apertus* en el Derecho positivo español.

b) *Argumentos doctrinales.*

1.º Si es cierto que los derechos reales interesan a la comunidad y no sólo a los particulares que los establecen, lo es sólo hasta cierto pun-

(7) *Estudios de Derecho hipotecario*, Madrid, 1924, págs. 28 y ss. (también, *Estudios de Derecho hipotecario y Derecho civil*, III, Madrid, 1948, págs. 173 y siguientes.

(8) R. 21 diciembre 1943 y otras; aun reconociendo, de *iure condito*, el sistema *numerus apertus*. Cfr., también, SERRANO Y SERRANO, *El Registro de la propiedad en el Código civil suizo comparado con el Derecho español*, 1934, página 165.

(9) *Derecho civil*.—III. *Derecho de bienes*.—1. *Parte General y derecho de propiedad*, Barcelona, 1974, pág. 26; cfr., también, Díez PICAZO, *Op. cit.*, pág. 9.

to y no puede enervar el sólido apoyo que para el sistema de lista abierta representa el reconocer la libertad de cada uno de imponer sobre sus bienes los derechos que apetezca. No se trata, por lo demás, de que esta libertad carezca de todo límite, sino de que estos límites sean sólo los necesarios. El crear derechos reales depende de la voluntad en el sentido de que los particulares pueden querer un poder directo e inmediato sobre la cosa aunque no esté regulado en la ley, mas no de que puedan querer como derecho real un poder que objetivamente no sea directo e inmediato sobre la cosa (10). Ello supuesto, la no desviación de los tipos normales debe ser, no impuesta por la ley, sino libremente practicada por el tráfico jurídico (11).

2.º La facilidad que el *númerus clausus* proporciona a la función calificadora de los Registradores, no es argumento; es algo así como sostener que para evitar las dificultades que a los Tribunales puedan ocasionarse para fijar con exactitud la naturaleza de los contratos que se les someten, hubiese también un *númerus clausus* de éstos (12).

3.º ¿Para qué sirve, prácticamente, el *númerus clausus* si casi todos los derechos reales pensables cabe establecerlos, no como nuevos, sino como uno de los subtipos o variedades de los elásticos tipos de los derechos reales «oficiales» que acogería la ley? (13).

3. La jurisprudencia y, sobre todo, la doctrina de la D. G. de Registros, parece responder a los siguientes presupuestos: a) En Derecho español rige el sistema *númerus apertus*; b) es más conforme con la naturaleza y con los caracteres del derecho real el sistema de *númerus clausus*; c) aquel sistema debe interpretarse restrictivamente y aplicarse cuidadosamente; d) el sistema de *númerus apertus* no autoriza la constitución de cualquier relación jurídica con el carácter y los efectos de un derecho real:

«La doctrina condensada en la frase *númerus apertus* no autoriza la constitución de cualquier relación jurídica inmobiliaria con el carácter y los efectos de un derecho real, no significa que la voluntad pueda configurar situaciones hipotecarias contra los preceptos civiles» (R. 11 abril 1930; cfr., también, SS. 23 noviembre 1934 y 4 junio 1964 y RR. 23 noviembre 1934, 13 mayo 1936, 22 febrero y 21 diciembre 1943, 4 mayo 1944, 27 marzo y 27 octubre 1947, 20 septiembre 1949, 31 mayo 1951, etc.).

«Aunque la legislación vigente no contiene una categoría agotadora de derechos reales y, por consiguiente, pueden los interesados regular otros de igual naturaleza que los enumerados por la ley o modificar éstos, la manifestación de voluntad que determina tales derechos reales inscritos ha de llenar los requisitos de fondo y forma que impone la especial naturaleza de los mismos» (R. 1 marzo 1939).

(10) Cfr. S. 4 junio 1964 y R. 21 septiembre 1966.

(11) ALBALADEJO, *Op. cit.*, págs. 28 y ss.

(12) ALBALADEJO, *Op. y loc. cit.*

(13) ALBALADEJO, *Op. y loc. cit.*; cfr., también CASTÁN, *Op. cit.*, pág. 56.

«La escritura calificada no configura un derecho que reúna los requisitos y caracteres de los derechos reales sobre cosa inmueble, sino más bien contiene una declaración unilateral obligatoria sin trascendencia real que para ser inscrita al amparo del criterio de amplitud admitido por el art. 7 Rh., tropieza con la reiterada doctrina de la jurisprudencia de este Centro, que no autoriza a constituir cualquier relación jurídica inmobiliaria con el carácter y efectos del derecho real» (R. 1 agosto 1959; también, 7 julio 1949, 29 marzo 1955 y 20 septiembre 1966).

4. A la vista de los términos en que se halla planteada la polémica y teniendo en cuenta la doble acepción que advertíamos del término tipicidad, acaso pudiera concluirse que el Código civil sigue el sistema de tipicidad con disponibilidad del contenido normal de los tipos legales. Sistema de *númerus clausus* en cuanto a la imposibilidad de crear nuevos tipos, figuras estructuralmente distintas de las reguladas en la ley; y sistema de *númerus apertus* en cuanto a la posibilidad de modificar negocialmente el contenido normal u ordinario de cada una de las figuras legales.

Para reducir la oposición que a primera vista aparece entre los dos sistemas —dice Martín Pérez— debemos tener en cuenta lo que realmente significan los llamados tipos de derecho real: tomemos como ejemplo la servidumbre; y encontramos un derecho real que puede admitir una gran diversidad de contenidos; vemos cómo el art. 594 C. c. nos dice que «todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por conveniente, y en el modo y forma que bien le pareciere, siempre que no contravenga a las leyes ni al orden público»; la servidumbre puede asumir cualquier contenido, por tanto; y entre estos contenidos unos tienen «nombre en Derecho» y regulación en el Código (servidumbre de paso, servidumbre de aguas, etc.), mientras que otros serán libremente configurados por las partes en uso de las facultades que se les concede. Y lo que existe para la servidumbre lo encontramos igualmente para el usufructo, pues, según el art. 467 C. c. «el usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos, con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa»; parece, pues, que hasta la más fundamental prescripción del usufructo, conservación de la forma y sustancia de la cosa usufructuada, puede ser modificada por la autonomía de la voluntad de las partes. Pudiera entenderse que la libertad de creación que parece establecerse en el art. 2 Lh. y 7 Rh., es interna, de variedad de contenidos innominados dentro de cada tipo, mejor que de creación de tipos nuevos (14).

Sin duda que ello supone una notable relajación del sistema *númerus clausus* y una aproximación de ambos sistemas.

Acaso por esta consideración, la doctrina más reciente encara este problema con un cierto agnosticismo. Puede afirmarse —escribe Roca

(14) MARTÍN PÉREZ, *Op. cit.*, pág. 22.

Sastre que también en nuestro Derecho positivo viene a regir prácticamente la regla del *numerus clausus*, aunque formalmente se diga que impera la del *numerus apertus*. En el fondo, un juego de palabras (15). Albaladejo, desde una posición doctrinal originariamente contraria, concluye: ¿Para qué sirve prácticamente el *numerus clausus*, si casi todos los derechos reales pensables cabe establecerlos, no como nuevos, sino como uno de los subtipos o variedades de los elásticos tipos de los derechos reales «oficiales» que acogería la ley? Y éste es realmente uno de los más eficaces razonamientos, no ya contra la tesis del *numerus clausus*, sino contra la discusión *apertus-clausus*, discusión que casi hay que suprimir por inoperante en la práctica; y en la que, en todo caso, no se comprende cómo ciertos defensores del *numerus clausus* no vean la casi inutilidad de su tesis por la razón dicha, ni vean tampoco la incoherencia de defenderla sin, a la vez, pedir la supresión de la autonomía (proclamada en el Código) de la voluntad en la modificación de los prototipos de los derechos reales que la ley acoge (16).

Con todo, y a lo que entiendo, alguna utilidad comporta el sereno examen de la cuestión y la muy relativizada conclusión de la tipicidad con disponibilidad del contenido. Con ella, se conserva la imposición de respeto a una categoría estructural amplia, con posibilidad de combinaciones internas; lo cual supone, también, la determinabilidad subsidiaria del contenido, que será el legalmente establecido en todo cuanto no haya sido modificado por la voluntad privada, con lo cual se salvaguarda en buena parte el fundamento y finalidad del sistema *numerus clausus*.

Pero esta suerte de agnosticismo terminal de la vieja polémica, me hace pensar si su planteamiento no adolece de algún defecto originario. Posiblemente en la polémica doctrinal haya habido una excesiva polarización comparativa con el art. 1.255 C. c., la libertad contractual y los contratos atípicos; y ello, tanto en una tesis cuanto en la opuesta. Se dice: Así como en los contratos es amplísimo el margen concedido a la autonomía de la voluntad, porque sólo producen efectos *inter partes* y componen intereses privados, en materia en derechos reales aquel margen es más reducido, tiene que serlo por su eficacia *erga omnes* y su incisión en el interés colectivo; o bien: si los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas, y condiciones que tengan por conveniente, es evidente que pueden utilizar esta libertad contractual para modelar figuras de derecho real distintas de las reguladas por la ley; etc. Pero en la propia naturaleza del contrato y del derecho real existe una diferencia que, a lo que entiendo, no puede ser superada por la ley ni por la doctrina. Conforme a la naturaleza del contrato, la atipicidad no tiene, en principio, más límites que los de la imaginación humana; vendrán luego los límites —leyes, moral, orden público— impuestos por razones de política legislativa; pero, incluso los contratos inmorales, p. ej., son posibles, aunque no sean legales ni lícitos. Y no hay ningún contrato

(15) *Op. cit.*, pág. 637 de la 6ª edición.

(16) *Op. cit.*, pág. 30.

—ni siquiera la compraventa— que compendie las posibilidades sucesivas: los derechos y obligaciones originados por el contrato de compromiso no se hallan, ni en germen, en el de compraventa. En cambio en el ámbito de los derechos reales, al margen de las limitaciones legales (cfr. art. 348 C. c.) o impuestas por el Derecho natural o la moral social —función social de la propiedad— existe otro límite impuesto por su propia naturaleza: las virtualidades de goce y aprovechamiento inmediato y directo que los bienes son susceptibles de proporcionar a su titular. Así, el dominio se erige por la naturaleza misma de las cosas, en paradigma de los derechos reales que, de algún modo, encuentran en él su referencia obligada. No significa este modo de plantear la cuestión la adhesión a la concepción del dominio como un haz de facultades aisladas; reconociendo su abstracción y su elasticidad me parece evidente que, incluso los derechos reales tipificados por la ley, en el fondo no suponen sino un modo de disponibilidad —legal en este caso— del normal contenido del dominio.

La secular elaboración y la evolución del Derecho civil, al compás de las necesidades del tráfico y de su normal satisfacción, han ido decantando, en cada ordenamiento, amplias categorías estructurales de contenido, a su vez, disponible y que, recogidas y reguladas por la ley, constituyen los tipos.

De este modo sí, por una parte, la disponibilidad del contenido de los tipos legales relativiza la rigidez del sistema *númerus clausus*, por otra, la amplitud del *númerus apertus* queda también relativizada por la existencia de un *derecho-tipo*, el dominio, que compendia y refiere todos los demás derechos reales; por la estructura del mismo que, pese a su abstracción y elasticidad, limita y condiciona de alguna manera las posibilidades de la autonomía privada y, a la vez, la actividad tipificadora del tráfico que, a la larga, redundará en la tipicidad legal; y por la propia naturaleza y caracteres de los derechos reales, que no pueden ser contrarios por la voluntad privada.

Nótese que esta última observación no sólo relativiza la amplitud del sistema *númerus apertus*, sino que mantiene dentro de él la función útil de la tipicidad.

Con lo que puede pensarse que, en cualquiera de los sistemas, *númerus apertus* o *números clausus*, lo que sigue teniendo una función técnica, más o menos brillante, más o menos decisiva, pero práctica, es la tipicidad: la existencia de unos tipos estructurales amplios, acuñados primero por el tráfico y después —todos o algunos— por la ley, adecuados a la naturaleza y a los caracteres del derecho real, en el ámbito de las posibilidades del dominio y que, en exclusiva —*númerus clausus*— o dejando algún margen, no muy amplio por lo dicho —*númerus apertus*—, a la autonomía privada, ayudan a determinar la naturaleza, el contenido y sus límites de situaciones reales dudosas y, con ello, la regulación básica y el régimen supletorio de las mismas.

Creo que esta función práctica de la tipicidad tiene algunas manifestaciones interesantes en la Compilación de Navarra.

5. La Compilación o Fuero Nuevo de Navarra, de 1 de marzo de 1973, dedica su Libro III, bajo la rúbrica *de los bienes*, a tratar «de la propiedad y posesión de las cosas» (Título I: leyes 346 a 369), «de las comunidades de bienes y derechos» (Título II: leyes 370 a 392), «de las servidumbres» (Título III: leyes 393 a 407), «del usufructo, habitación, uso y otros derechos similares» (Título IV: leyes 408 a 426), «del derecho de superficie y otros derechos similares» (Título V: leyes 427 a 444), «de los retractos y otros derechos de adquisición preferente» (Título VI: leyes 445 a 462), y «de las garantías reales» (Título VII: leyes 463 a 487); los restantes títulos del Libro III tratan de las obligaciones.

Una primera atención al contenido de estas leyes da la impresión de que la Compilación de Navarra se adscribe con mayor decisión que el Código civil al sistema de *numerus apertus*; que, en su planteamiento, va implícita la libre existencia de derechos reales atípicos.

La ley 365, al clasificar las limitaciones de la propiedad, dice que «son impuestas por la ley o de *carácter voluntario*, como las servidumbres u *otros derechos reales* constituidos sobre cosa ajena».

En cuanto a las comunidades de bienes y derechos que regula el Título II, la ley 371 establece como fuentes de su régimen «el título de constitución» y, en su defecto, «los usos y costumbres» y «las disposiciones del presente Título»; y, después de regular la comunidad proindiviso —régimen que la misma ley 371 establece como supletorio de las comunidades especiales y de las corralizas, por ser aquélla la forma más ordinaria de comunidad— regula las comunidades especiales (Capítulo III: leyes 376 a 378; comprende las pertenencias comunes (17), la comunidad en mano común y la comunidad solidaria), las corralizas (Capítulo IV: leyes 379 a 383), las facerías, helechales, dominio cencellar y vecindades foranas (Capítulo V: leyes 384 a 392). Pues bien, respecto de la comunidad proindiviso, expone la ley 373 que «los titulares pueden *modificar el régimen* de la comunidad *mediante convenio*, que valdrá entre ellos como contrato de sociedad»; la ley 377 regula «la comunidad en mano común que *exista por costumbre* o establecida *por voluntad de los constituyentes*»; y la 378 establece que «la comunidad en la propiedad o en cualquier derecho real a favor de varios titulares será solidaria *cuando así se disponga en el título de su constitución*» (18).

La ley 380 dispone que las corralizas se regirán «*por el título y los usos*, en su defecto, *por la costumbre* local o general», y la 381 dispone que «el derecho de pastos en la corraliza se entenderá limitado, a no

(17) Al servicio de varias fincas: paredes, muros, cercas o vallados medianeros, molinos, hornos, eras, pozos, norias, acequias y *belenas* o *etxeoartas*.

Belena: callejón, hueco o pasadizo entre casas, corrales o huertos; patio entre casas, de uso público; patio interior del común disfrute de dos o más casas, cerrado al tránsito público (IRIBARREN, *Vocabulario navarro*, Pamplona, 1952, página 78). *Echecoarte*: hueco entre dos edificios; espacio angosto entre dos casas (*Ibidem*, pág. 203).

(18) Negado, para el Derecho del C. c., por la R. 20 diciembre 1946.

haber pacto, uso o costumbre en contrario, al tiempo en que estuvieren levantadas las cosechas y deberá ejercitarse respetando las sobreaguas y los terrenos riciados» (19).

Según la ley 384, «la facería consiste en una servidumbre recíproca entre varias fincas de propiedad colectiva o privada» y se rigen «*por el título, pactos o concordias* que hubiese establecidos, por las disposiciones de esta Compilación a ellas referentes y, en lo no previsto, por lo dispuesto *para las servidumbres y las comunidades en su caso*». Según la 386 «la comunidad facera consiste en la concurrencia de varios titulares dominicales que constituyen una comunidad para un determinado aprovechamiento solidario» y dispone que «se registrá por lo dispuesto en las leyes 377 (comunidad en mano común) y 378 (comunidad solidaria) en cuanto no se opongan a lo establecido en este capítulo». La ley 388 define los helechales como «los derechos de aprovechamiento de las producciones espontáneas de helecho de montes comunales». La 391 dispone que «el patrimonio forestal y cualesquiera otras propiedades, aprovechamientos o derechos pertenecientes a las Juntas Generales de los Valles del Roncal y Salazar, y que estén destinados a satisfacer necesidades colectivas de sus vecinos, son de dominio concellar» y que «se regulará por las ordenanzas, acuerdos legalmente adoptados, *convenios y costumbres locales*». Y la 392, que «la participación en el disfrute de los bienes comunales, concedida por los municipios como vecindad forana, aún constituida por título administrativo, tiene naturaleza civil y carácter de derecho real» (Capítulo V: leyes 384 a 392).

La ley 393 define las servidumbres como «los derechos reales establecidos sobre una finca en beneficio de otra colindante o vecina, y que consisten en el ejercicio de *un determinado uso* de élla, o en la limitación *de cualquiera de las facultades del propietario*»; negativamente, aclara la ley 394 que «no son servidumbres: 1. Las limitaciones legales por razón de vecindad.—2. Los derechos de uso o aprovechamiento establecidos en favor de una persona sobre finca ajena, con independencia de toda relación entre predios, los cuales se registrarán por lo establecido en el Capítulo II del Título IV de este Libro» (habitación, uso y otros derechos similares). Pueden constituirse por actos inter vivos o mortis-causa (ley 396), bajo término o condición (ley 395). La ley 400 regula la posible ampliación de la servidumbre de paso; y la 401 la modificación.

En el título IV la ley 408 declara que «el derecho real de usufructo

(19) Se entiende por sobreaguas la prohibición de penetrar los ganados que pastan en una corraliza en las fincas particulares enclavadas dentro de la misma después de haber llovido y cuando hubiese corrido el agua por los canales del término durante media hora. Esta prohibición solía ser de dos o tres días después de la lluvia, según fuera en verano o en invierno (IRIBARREN, *Vocabulario*, cit., pág., 471). Terreno riciado: el que conserva las plantas de cereales después del tiempo de la recolección, cuando no se ha efectuado ésta por la escasez de fruto; cuando el terreno riciado forma parte de una corraliza, suele labrarse la tierra seguidamente, para recoger la cosecha del año siguiente, contra lo que ocurre de ordinario con dichas tierras, que son de año y vez, quedando *de lieco* para el disfrute de pastos el año que no se cultivan (*Ibidem*, pág. 449).

concede a su titular, por tiempo limitado, las facultades dominicales con exclusión de la de disponer de la cosa objeto del usufructo y la 411 dispone que «el usufructo será vitalicio, salvo que *conste haberse constituido* por tiempo determinado». En la ley 417, las reglas sobre el usufructo de montes se establecen «salvo que el *título* de su constitución ordenare otra cosa» y se acomodan «a los *usos* del lugar» (Capítulo I: leyes 408 a 492). La ley 423 dispone que «los derechos de habitación, uso u *otros similares* de aprovechamiento parcial de cosa ajena se rigen por lo establecido en el *título* de su constitución y, en su defecto, por las disposiciones siguientes». La 424 presume la constitución del derecho de habitación «a no ser que el *título* hubiese *limitado* el derecho». Y la 425 se refiere al «uso y *otros derechos*» (Capítulo II: leyes 423 a 426).

En el Título V, la ley 427 establece la presunción de «que lo unido inseparablemente al suelo accede a la propiedad de éste», pero añade que «puede existir *un derecho real* sobre lo edificado o plantado en suelo ajeno, *como derechos de superficie*, de sobreedificación o subedificación, de propiedad horizontal y de plantación». Según la ley 430 «el derecho real de superficie confiere la facultad de construir en suelo ajeno y de mantener separada la propiedad de lo construido. Este derecho puede referirse también a edificación subterránea»; y, respecto a las cargas, la ley 431 respeta el «*pacto en contrario*» (Capítulo II: leyes 430 a 434). La ley 435 describe «los derechos reales de sobreedificación y subedificación» como aquellos que «conceden a su titular la facultad de construir una o más plantas sobre un edificio o por debajo de éste, respectivamente, en un edificio ya existente o que se construyere con posterioridad». Y también las leyes 437 y 438 respetan el pacto en contrario respecto de su extinción, y la 440 respecto de la declaración de obra nueva (Capítulo III: leyes 435 a 442). La ley 443 determina que «podrá constituirse un derecho real de plantación en suelo ajeno. En tal caso, pertenece al concesionario la propiedad de la plantación separadamente del dominio del suelo» (Capítulo IV: leyes 443 y 444).

En el Título VI la ley 445 declara que «los derechos de tanteo y retracto legal y los *demás derechos reales de adquisición* limitan el poder de disposición del dueño de la cosa y facultan a su titular para adquirirla, con preferencia a terceros, en caso de transmisión onerosa». Después, la ley 451 describe el retracto gracioso en los siguientes términos: «En todos los casos de ejecución patrimonial, el deudor ejecutado podrá retraer los bienes definitivamente adjudicados, en el plazo de nueve días, mediante el pago del precio y gastos de legítimo abono» (Capítulo II: ley 451); la 452, el gentilicio: «El retracto gentilicio, familiar o de sangre, podrá ejercitarse para rescatar determinados bienes inmuebles o cuotas indivisas de éstos» (Capítulo III: leyes 452 a 459). La ley 460 dispone que «los «derechos de opción, tanteo y retracto voluntarios tendrán carácter real *cuando así se establezcan*» y que «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad u otros Registros que corresponden en razón de su objeto» (Capítulo IV: leyes 460 a 462). Toda-

vía, dentro del Título XIV, la ley 576 describe un derecho real de recuperación: «por el contrato de venta con pacto de retro o a carta de gracia, el vendedor se reserva el derecho real de recuperar la cosa vendida mediante el reintegro del precio recibido, los gastos del legítimo abono y las impensas necesarias y útiles».

Finalmente, en el Título VII se regulan las garantías reales; algunas de las que enumera la ley 463 suponen derechos reales típicos de realización de valor —prenda (leyes 468 y ss.), hipoteca (ley 464), anti crisis (ley 471)— o de recuperación —pacto de retro (ley 475)—; otras son un modo de adquirir frente a terceros el dominio o la titularidad formal de un derecho —fiducia (ley 466)—, o suponen un pacto de trascendencia real accesorio de una obligación principal —arras (ley 467)—, o una retención posesoria —derecho de retención (ley 473), depósito en garantía (ley 474)—, o bien limitaciones del contenido normal del dominio —prohibiciones de disponer (leyes 481 y 482)—, o una alteración en el efecto transmisivo de la compraventa —reserva de dominio (ley 483)—, o en su mecanismo de resolución —pacto comisorio (ley 486)—.

Analizando con cierto detenimiento el contenido de estas leyes, en relación con lo expuesto (*supra* núm. 4), creo pueden deducirse las siguientes observaciones:

a) Dentro del modesto papel que la efectiva «aproximación de sistemas» asigna a la decisión de si un sistema es de *númerus apertus* o de *númerus clausus*, parece evidente que la Compilación de Navarra responde al primero. Ello, por otra parte, es perfectamente coherente con el principio de libertad civil —«esencial en el Derecho navarro»— proclamado en la ley 8 y con el de prevalencia de la voluntad privada —«paramiento fuero vienze»— proclamado en la 7 (20).

b) Pero el principio de libertad civil y la autonomía de la voluntad tienen —en el navarro como en cualquier ordenamiento jurídico— un significado muy distinto en materia real que el que tienen en materia obligacional y que se deriva de la naturaleza misma de las cosas: y así, no cabe configurar negocialmente un derecho real innominado que no esté positiva o negativamente compendiado en el dominio.

c) Tampoco en nuestro Derecho, la adopción del sistema de *númerus apertus* hace ociosa la tipicidad de los derechos reales. La Compilación es —cuantitativamente al menos— de mayor tipicidad que el Código. De una parte, la tradición jurídica navarra ha permitido decantar en la Compilación un mayor número de tipos, tanto de la estructura del condominio —en mancomún, solidario— cuanto de los derechos reales limitados —helechales, vecindades foranas—. De otra parte, la época de su formulación ha permitido a la Compilación tipificar figuras usuales —de previa tipificación social o negocial— no privativas de Navarra y lucrar la elaboración científica a ellas referen-

(20) Cfr. SALINAS QUIJADA, *Derecho civil de Navarra*, II, Pamplona, 1972, págs. 307 y ss.

te —derechos de adquisición preferente, superficie, sobreedificación, subedificación—.

d) También en el aspecto cualitativo es la Compilación más rigurosa que el Código, al limitar, por ejemplo, el tipo servidumbre a las prediales, excluyendo de su régimen inadecuado los derechos reales de uso o aprovechamiento establecidos en favor de una persona sobre finca ajena, con independencia de toda relación entre predios. Por otra parte, se diferencian también del tipo de servidumbre predial, lo que no son sino normas reguladoras de relaciones de vecindad. Por último, la Compilación distingue los retractos legales del retracto convencional con estructura semejante a la de aquéllos y que sólo como subespecie posible, contiene la retroventa: en efecto, la ley 460, en su párrafo segundo, dispone que los derechos de opción, tanteo y retracto voluntarios «pueden constituirse por actos *inter-vivos* o *mortis-causa*, a título oneroso y lucrativo, bien por constitución directa mediante enajenación o concesión, bien mediante reserva o retención en un acto de transmisión de la propiedad»: distingue, a su vez, el pacto de retroventa que tenga función de garantía, la cual, incluso, se presume en determinados supuestos (ley 475, párrafo segundo).

e) Aparecen en la Compilación —especialmente en el Título VII del Libro III— perfectamente diferenciables los derechos reales y los pactos con trascendencia real que significan una limitación o una carga del dominio, pero sin que por ello lleguen a atribuir al favorecido ningún derecho subjetivo de carácter verdaderamente real (21): fiducia, condiciones resolutorias, arras, pacto comisorio, condiciones revocatorias, retracto en función de garantía, retención, depósito, prohibiciones de disponer, etc. La manifestación que en este campo tiene la autonomía de la voluntad no afecta, propiamente, al sistema de la tipicidad de los derechos reales.

f) La tipicidad sigue jugando el papel práctico que, compatiblemente con el sistema de *numerus apertus*, le sigue correspondiendo: la cognoscibilidad de los derechos reales en sus grandes líneas estructurales y la aplicación supletoria del régimen jurídico del tipo correspondiente.

6. Una manifestación que juzgo interesante de esta funcionalidad práctica de la tipicidad en los derechos reales, la ofrece el Derecho navarro al confrontar dos figuras genuinas de su ordenamiento y que, prescindiendo de su respectiva referencia al tipo, podrían confundirse en cuanto a su tratamiento: las corralizas y las vecindades foranas.

Efectivamente, en su manifestación actual y en su contenido económico y agronómico más común, ambas instituciones son semejantes; consisten normalmente en un «derecho de hierbas y aguas» (naturales) sobre terrenos muchas veces comunales. Es más, yo pienso que antes de existir y generalizarse en Navarra las corralizas, comenzó a designarse usualmente con este nombre a las vecindades foranas —deno-

(21) Cfr. ROCA SASTRE, Op. cit., II, pág. 636.

minación que había ido perdiendo todo su significado histórico— y que fue el contenido normal de aquéllas el que inspiró denominar así a las corralizas cuando—como institución mucho más tardía—comenzaron a establecerse, primeramente por los Ayuntamientos y sobre terrenos comunales.

Ambas figuras, empero, tienen —expuestos en esquema— los siguientes rasgos diferenciales:

A. El origen.

a) El de las vecindades foranas se encuentra vinculado —en las más remotas raíces del Fuero General— con los privilegios de la hidalguía en relación con el contenido patrimonial de la vecindad en su sentido normal de residencia.

Los vecinos de cada pueblo concurrían, ordenadamente y según su clase, al goce de los pastos comunales y, en su caso, de los límites a su término («fazeros»); en esta concurrencia, los vecinos que fuesen hidalgos o infanzones tenían diversos beneficios y privilegios: cercar dehesas para el pasto de sus caballos, en determinadas condiciones y tiempos (Fuero General, 6, 1, 1); percibir doble porción de leña que los villanos con licencia de los labradores (F. G., 6, 2, 1, y Novísima Recopilación 1, 20, 10), etc. Por otra parte, si los hidalgos tenían en un pueblo que fuera de realengo o abadengo casa o casal y tierra equivalente a una vecindad «entegra» —en el sentido sucesorio—, aunque no residieran en el pueblo, podían pacer en él sus ganados (F. G., 3, 17, 17 y 3, 7, 8; también 6, 1, 18).

A este derecho de concurrencia privilegiada en el aprovechamiento comunal, por parte de infanzones o hidalgos no residentes, pero que tuviesen en el lugar de realengo o abadengo casa o casal, llamóse descriptivamente «vecindad forana»; privilegio que algunos pueblos debieron conceder, más o menos legítimamente, como donación remuneratoria a personalidades que habían hecho algún señalado beneficio o servicio al lugar: honor y ventaja patrimonial: ser vecino, aunque se fuese forastero («forano»); y, en tal concepto, concurrir con sus propios ganados al disfrute de los pastos comunales, con porción de hidalgo.

Pasaron los años; y, como no podía suceder de otro modo, comenzaron los abusos de los foranos y las consiguientes tensiones con los vecinos residentes, las tensiones se agravaron cuando los residentes —principalmente labradores— comenzaron a roturar la tierra y, más todavía, cuando comenzó la aplicación de los abonos minerales que relativizaba la importancia del abono dejado por el ganado.

En la Novísima Recopilación, bajo la rúbrica «de las vecindades y pastos» (1, 20), se incluyen una serie de leyes que evidencian alguna de aquellas tensiones y de sus consecuencias: la posibilidad de gozar vecindad forana aunque no se tenga casa o casal y sin que los residentes puedan hacerles vedado alguno a quienes llevasen más de cuarenta años en tal disfrute (Leyes 3, 4 y 5): la precisión de que los ganados

de los foranos podían pastar en suelo vecinal sin más requisitos que el de ser libre y franco (Ley 6); la obligación de la guarda concejil de tales ganados (Ley 9); la posibilidad de juntar ganados de los foranos (Ley 12); la prohibición, a los vecinos residentes, de «hacer concierto de no arrendar a los foranos sus cubiertos y corrales» (Ley 14); la extensión del derecho de pastos de los foranos a los términos faceros (Ley 15); la prohibición de que los residentes, sin consentimiento de los foranos, concediesen contra precio nuevas vecindades foranas (Leyes 16 y 18); etc.

En cualquier caso, el origen de las vecindades foranas es siempre público; hoy lo llamaríamos administrativo: es una concesión de los municipios, del señor del mismo o del común de vecinos del pueblo.

LACARRA, atento a este origen histórico, sitúa la vecindad forana dentro del género próximo vecindad privilegiada: era ésta la residencia personal que, para los hidalgos, llevaba aneja «la facultad de hacer dehesas vedadas» y «disfrutar de los pastos» bajo ciertas condiciones: tenían doble porción en leñas y roturas que labradores, pero no podían cortar árboles ni roturar «sin permiso de los mismos»; esta «vecindad privilegiada» alargó su virtualidad hasta la que pudiéramos llamar «privilegiada y simbólica»: aunque el hidalgo no residiese en el pueblo, si éste era de realengo o abadengo y tenía en él casa o casal cercado de seto, mantenía el derecho a concurrir en los aprovechamientos comunales: «de ésta proceden —concluye LACARRA— las que después se llamaron vecindades foranas» (22).

Este derecho, en los documentos anteriores al siglo XVIII, aparece siempre denominado como «vecindad forana»; con posterioridad, se le denomina simultánea e indistintamente «vecindad forana», o «corraliza»; predominando en los documentos del siglo pasado esta segunda denominación.

b) Frente al origen de las vecindades foranas, el de las corralizas es mucho más reciente: LACARRA lo refiere a la primera guerra carlista y a la guerra de la independencia (23). DE ARIN y DORRONSORO sitúa su origen a finales del siglo XVIII (24). Y AIZPÚN TUERO dice que en el siglo XIX se encuentra ya utilizada esta palabra en su actual sentido y con generalidad que hace pensar en que llevaba algún tiempo, quizá mediado el siglo XVIII, con este significado (25).

En su origen debieron influir, a mi juicio — sin que pase de simple conjetura— los modos de aprovechamiento comunal y la existencia de vecindades foranas, acaso ya llamadas corralizas. Las hierbas del monte comunal servían para pastar los ganados concejiles; las sobrantes —incluidas, seguramente, las de fincas particulares enclavadas en

(22) *Instituciones de Derecho civil navarro*, ed. 1965 revisada por LACARRA DE MIGUEL, e integrada en la «Biblioteca de Derecho Foral», VI, pág. 77.

(23) *Op. cit.*, pág. 279.

(24) *Estudio jurídico-social de las corralizas, servidumbres, etc.*, Segovia, 1930, págs. 8 y 19.

(25) *Comunidades de bienes, sacerías, vecindades foranas, servidumbres*, en «Curso de Derecho Foral Navarro», Pamplona, 1958, pág. 80.

comunales— se arrendaban a los ganaderos: a este arrendamiento se debió llamar ya «corraliza» (26). Según FLORISTAN, aun con la permanente protesta de los ganaderos, que lograron el dictado de algunas leyes favorables, se hicieron pequeñas presuras y escalios, muchas veces como ocupación transitoria y de naturaleza comunal, sin que significase, por tanto, adquisición de dominio privado sobre la tierra roturada; otras, sin embargo, se fueron transmitiendo por herencia los terrenos comunales roturados, permaneciendo comunales las hierbas y aguas de los mismos (27). En estas condiciones, las primeras manifestaciones legítimas —no abusivas, como las anteriores— de las corralizas debieron tener también origen administrativo, pero no público; y por vía de contrato, no de concesión. El empobrecimiento de los erarios municipales a consecuencia de aquellas guerras o de costosas obras regionales o municipales —diques de contención, principalmente— y la aplicación de leyes desamortizadoras, dieron lugar a que muchos pueblos de la Navarra media y de la Ribera trataran de resarcirse de los extraordinarios gastos mediante la venta de terrenos o aprovechamientos comunales; y como acaso el objeto de venta fuese originariamente el derecho de hierbas —o, en la de terrenos, se reservara este derecho comunal—, al derecho nacido de esta enajenación, se le siguió llamando «corraliza», por mimetismo con las vecindades foráneas y con los arrendamientos de las hierbas comunales. Mas la enajenación no fue obra exclusiva de los Ayuntamientos; a las veces, enclavados en terrenos de propios o comunales, existían fincas particulares sobre las cuales se constituía también el derecho enajenado. En otras ocasiones eran los mismos particulares quienes realizaban la enajenación sobre fincas de su dominio.

En estas condiciones ya se comprende la diversidad de contenido que ofrecen las corralizas. En las merindades de Tafalla y Estella se vendieron, generalmente, los derechos de hierbas y aguas; en la de Tudela, muchas veces, el dominio del suelo, aunque con reserva de derechos vecinales (pastos, leña, etc.) (28). Así las corralizas son, algunas veces, un dominio gravado con derecho de aprovechamientos comunales; otras, un condominio especial, indivisible, resultante de la concurrencia de derechos de distinta naturaleza: principalmente el derecho de hierbas y el de siembra; otras, en fin, se trata sólo de un derecho de pastos.

LACARRA describe este derecho en los siguientes términos: se compone de terrenos yermos y cultivados, formando estos últimos fincas pertenecientes a distintos propietarios; en tal caso, el dueño o arrendatario de la corraliza puede disfrutar de las hierbas y aguas del te-

(26) Cfr. SALINAS QUIJADA, *Op. cit.*, pág. 530.

(27) *La Ribera tudelana de Navarra*, Zaragoza, 1951, págs. 88 y 89.

(28) FLORISTAN, *Op. cit.*, pág. 89; cfr. también *La desamortización de bienes pertenecientes a corporaciones civiles y al Estado de Navarra*, separata del volumen homenaje al excelentísimo señor don Amando Melon y Ruiz de Gordejuela, Zaragoza, 1966, págs. 113 y 114.

rreno erial en todo tiempo y de las hierbas de la finca en cultivo después de levantadas las cosechas, respetando las sobreaguas y el terreno riciado... El disfrute de las hierbas figura en las escrituras de venta hechas por los Ayuntamientos, porque tales fincas estaban en terrenos comunales o venían disfrutándolas los Ayuntamientos desde tiempo inmemorial (29).

B. La naturaleza jurídica.

a) Parece evidente que, originariamente, el derecho de vecindad forana era un derecho personalísimo y privilegiado, dimanante de una cualidad o atributo personal de naturaleza feudal o clasista. En las Cortes de Pamplona de 1780-1781 se prescribe que, para disfrutar vecindad forana, es necesario justificar la condición de hidalgo.

Paulatinamente fue desapareciendo este originario carácter de privilegio personal y de clase; el derecho se patrimonializó; pero, al hacerlo, no pudo superar el alcance máximo que le había conferido su origen: derecho real de goce sobre tierras comunales que, sin participar en el dominio de las mismas, facultaba al titular para el aprovechamiento de alguna de sus producciones, generalmente las hierbas y aguas naturales. Muchas veces este aprovechamiento era concurrente, aunque en mayor proporción, con el de los vecinos residentes; otras veces —acaso por un progresivo abuso, tal vez por el privilegio de los hidalgos vecinos residente de cercar dehesas— era exclusivo; pero en todo caso concurría con el derecho de los residentes —verdaderos titulares del dominio, al constituir el «común de vecinos»— al cultivo de las tierras; pese a los esfuerzos de los foranos por ejercitar una especie de *ius prohibendi* de la roturación, su derecho de pastos no podía ser ejercido hasta después de levantadas las cosechas.

Incluso su origen, siempre personal, y su objeto, siempre comunal, dejó otra huella notable: la indeterminación, en muchos casos, del lugar en que ejercitar el derecho, que tenía, así, un cierto carácter ambulatorio; existían, en algunos pueblos vecindades foranas y «lotes» de vecindad en el monte comunal que cada año se sorteaban.

En suma, y por lo que a las vecindades foranas subsistentes respecta, sólo pueden consistir en un derecho real de goce semejante a lo que en el Código civil se denomina servidumbre de pastos.

b) Las corralizas pueden tener esta misma naturaleza u otra diversa. Su origen negocial, su objeto unas veces de dominio comunal, otras de dominio privado —a través, en algunos casos, de la desamortización—, hace que sus posibles variedades respondan a naturaleza diversa y que, en cada caso, dependa ésta del título de constitución. En algunos, se enajenan el dominio del suelo con reserva del derecho a cultivarlo, o con reserva del derecho de pastos, etc.; en otros, se establece una verdadera concurrencia —comunidad especial— de derechos dominicales de diversa naturaleza; en otros, en fin, se enajena

(29) *Op. cit.*, págs. 278 y ss.

sólo, como derecho real limitado, el derecho de pastos: únicamente en este último supuesto coincide el derecho de corraliza con el de vecindad forana.

LACARRA destacó las dudas y cuestiones que ha ocasionado la poca claridad de las escrituras de enajenación, pues en muchas —dice— no se precisan los derechos que se transmiten, si son el dominio del terreno, o el usufructo, o únicamente la servidumbre de pastos. En general no se puede determinar *a priori* el derecho o la suma de derechos que al dueño de una corraliza corresponden en los terrenos que ella comprende, dependiendo tales derechos del título de adquisición en concurrencia con los que otros puedan tener sobre tales terrenos o parte de ellos. Desde luego —concluye—, cuando existen fincas enclavadas en las corralizas y tienen dueño conocido, el derecho de los dueños de las corralizas no se extiende más que a los pastos, después de levantadas las cosechas, con las limitaciones que la escritura de adquisición o la costumbre hayan establecido (30). La Sentencia de la Audiencia de Pamplona de 6 de abril de 1891 declaró que «correspondían al corralicero los derechos consignados en las escrituras y las Concordias, y que al Ayuntamiento correspondían todos los demás derechos de propiedad».

DE ARIN y DORRONSORO reconoce también que la corraliza no tiene un contenido jurídico determinado ni único, si bien el tipo que predomina es el de disfrute de hierbas; y, por razón del contenido de los derechos transmitidos, establece la siguiente clasificación: 1.º, aquellas en que se transmite el pleno dominio del terreno y todos los disfrutes dominicales del mismo; 2.º, la transmisión afecta sólo a las hierbas y aguas del término, y 3.º, se transmite la plenitud de los derechos dominicales del terreno comunal y las hierbas y aguas de los terrenos particulares. Finalmente establece como presunción de contenido el reseñado en segundo lugar, por las razones y argumentos a que luego aludiré (31).

AIZPÚN TUERO se muestra de acuerdo con los anteriores, en cuanto a la falta de univocidad del término «corraliza» y a la variedad de contenido según los títulos. Cuando el Ayuntamiento por escritura de tal fecha vendió una corraliza —se pregunta—, ¿qué ha vendido?, ¿solamente las hierbas y aguas? ¿o una finca rústica con la plenitud de facultades integrantes del dominio?...; y concluye que no se puede dar un concepto general de corraliza; que este término se emplea con muy diferente alcance y contenido en los diversos casos y, tratar de reducirlo a una definición, es vano intento condenado indefectiblemente al fracaso (32).

(30) *Op. y loc. cit.*

(31) *Op. cit.*, págs. 64 a 76. Sin embargo, entiende que por la importancia del *ius pascendi* que se transmite, es determinante de una propiedad limitada y constituye a su titular en copropietario.

(32) *Op. cit.*, pág. 31. Acaso por entender que, en la tesis de ARIN, las corralizas consisten siempre y en todo caso en un derecho de pastos —y no apreciar que en el pensamiento de éste se trata sólo de una presunción *iuris tantum*—

C. La disponibilidad.

a) La vecindad forana originariamente, en cuanto cualidad o atributo personal, es un bien personalísimo, un derecho inalienable *inter vivos*. Los vecinos foranos no pueden hacer de su vecindad dos vecindades, «de manera que goce él de una vecindad y venda la otra» (Novísima Recopilación, 1, 20, 7); ni pueden concurrir al goce con ganado ajeno (*ibidem*, 1, 20, 8), etc.

En las Cortes de Pamplona de 1642 se permitió ya vender las vecindades foranas, pero únicamente a hidalgos; y donarla o cederla en dote a hija, sobrino o sobrina, dentro del segundo grado «para que casando la hija con Hijo-Dalgo o siéndolo el sobrino a quien la diere, o donare, la puedan gozar» (Novísima Recopilación, 1, 20, 17).

Cuando, finalmente, se privatizó este derecho y la costumbre lo hizo alienable, la Ley 44 de las Cortes de Tudela de 1743-1744, y la Ley 32 de las Cortes de Pamplona de 1780-1781, concedieron a los pueblos los derechos de tanteo y retracto, regulando la fijación pericial del precio: terminaba el Rey disponiendo que «en todos los Pleytos tocantes a la materia de que trata esta ley, ordeno a los Jueces y Tri-

polemiza discretamente con él, oponiendo a los suyos una serie de contraargumentos. Así, respecto de la Sentencia de la Audiencia de Pamplona —que había afirmado que los corraliceros no tenían más derechos que los expresados en la escritura— entiende AIZPÚN que no apoya la tesis de ARÍN, que la invoca, pero en estos términos: «Consideramos axiomático que corraliza no significa *por sí* y en *términos generales* la propiedad de una finca o terreno; *ordinariamente* su contenido es mucho más limitado y hace referencia al derecho de disfrutar los pastos de un coto o término con corral para el ganado» (*Op. cit.*, págs. 67 y 68); y todavía añade: «la regla general, por tanto, en la transmisión de corralizas, será la de que con ellas no se enajenaron más que las hierbas y aguas; sólo por excepción y cuando ello aparezca suficientemente especificado, deberá entenderse que juntamente con esas hierbas se vendió el suelo con los demás disfrutes dominicales» (*Op. cit.*, pág. 69). Al argumento de ARÍN de que, en la mayoría de los casos, la tasación de las corralizas que se enajenaban, se hizo por pastores, que calcularon sólo el valor de las hierbas, opone AIZPÚN que tampoco es argumento definitivo si tenemos en cuenta que al tiempo de realizarse las ventas ese era, casi exclusivamente, el único aprovechamiento (*Op. cit.*, pág. 84); pero DE ARÍN sólo, lo aportaba como uno de los «actos anteriores» que, junto a otros simultáneos y posteriores, sirven para la interpretación adecuada (*Op. cit.*, páginas 72 y ss.); etc.

Por lo demás, AIZPÚN rechaza tanto la idea de comunidad cuanto la de servidumbre y ve en las corralizas una «de las infinitas variedades que se presentan de propiedad, caracterizada por la yuxtaposición de derechos sobre una misma finca, que no hay por qué encajarla de modo forzoso en unos moldes superados por la realidad» (*Op. cit.*, pág. 91). Si le he entendido bien, AIZPÚN huye —con estupenda actitud metodológica inicial— de encajar la figura en un molde ya hecho y que no le va; pero, al mismo tiempo, trata de encajarla en un molde nuevo pero *unitario*, empeño que ya no me parece tan laudable; acaso el método más adecuado sea encajarla en varios moldes, unos ya existentes, otros más o menos adaptados: derecho real de goce (determinado) sobre finca ajena, comunidad indivisible nacida de la concurrencia de derechos de distinta naturaleza, propiedad gravada con un derecho de goce determinado. Y me parece también que, cuando la tierra era originariamente comunal, bien puede presumirse la primera de estas caracterizaciones.

bunales que, en defecto de pruebas concluyentes o en caso de duda, se juzgue siempre a favor de los Pueblos».

b) En cambio, las corralizas fueron siempre derechos patrimoniales, aptos para el comercio jurídico.

D. La tipicidad.

a) Las vecindades foranas constituyen siempre, por consecuencia de su origen, un derecho real típico. Sus grandes líneas estructurales están delimitadas en la ley 392 de la Compilación: «la participación en el disfrute de los bienes comunales».

Existió, sí, disponibilidad de su contenido: generalmente este disfrute se refiere a los pastos, a las hierbas y aguas, pero puede también referirse a otros aprovechamientos de los bienes comunales; el aprovechamiento puede ser concurrente o exclusivo; puede comportar alguna suerte de *ius prohibendi* respecto de las restantes facultades dominicales; etc. Pero nunca pueden traspasar aquellas líneas estructurales del tipo legal. En la Compilación, no puede dejar de ser un «derecho de aprovechamiento establecido en favor de una persona sobre finca ajena» (cfr. ley 394); claramente asigna o presupone este carácter de gravamen real la ley 392 cuando dice, en su párrafo segundo que «los pueblos cuyos terrenos comunales se hallen *gravados* con vecindades foranas...».

b) En cambio, las corralizas sólo gozan de una tipicidad alternativa y de una presunción de tipo: «se entiende por corraliza —dice la ley 379— bien un derecho de aprovechamiento parcial sobre la finca ajena, bien la comunidad indivisible constituida por la concurrencia de diversos titulares dominicales, con atribución a uno o a varios, de los aprovechamientos especiales de pastos, hierbas, aguas, leñas, siembras u otros similares»; y después añade: «En las corralizas constituidas sobre fincas de origen comunal se presume, a no ser que resulte lo contrario, que la propiedad del suelo corresponde al Municipio».

He aquí, pues, un ejemplo de la función práctica que sigue desempeñando la tipicidad en un sistema de franco *numerus apertus*. En Navarra, hoy, a ambos derechos se les denomina usualmente y en el tráfico, corralizas; aunque con ventaja para las vecindades foranas, todos tienen origen remoto, muchas veces ignorado por los interesados. Ello hace dudosa, en muchos supuestos, la naturaleza y el contenido y alcance del derecho en cuestión. En tales casos, si la investigación jurídica demuestra que son vecindades foranas, ya no hay duda —por referencia al tipo— de que se trata de un derecho de goce *in re aliena*; si se demuestra que son corralizas constituidas sobre terreno originariamente comunal, se presume tal consistencia, pero la prueba en contrario —de su desamortización, por ejemplo— puede asignarle un contenido más amplio: comunidad indivisible de derechos dominicales de diversa naturaleza e, incluso, dominio gravado; y, en los restantes casos, el título, sí existe, y si no, los usos y la costumbre local o general

(cfr. ley 380), serán los que determinen no sólo la posible disposición del contenido normal del derecho, sino su propia naturaleza y consistencia.

En el Anteproyecto de Compilación (33) la ley 396 definía las vecindades foranas como «la participación o disfrute de bienes comunales». Por otra parte el Capítulo IV del Título II del Libro III llevaba por rúbrica *De las comunidades especiales de derechos de distinta naturaleza*; dentro del mismo, la ley 382 describía las corralizas «salvo los casos en que la denominación aparezca exclusivamente para expresar... un derecho de aprovechamiento parcial sobre finca ajena», como «la comunidad indivisible constituida por la concurrencia de diversos titulares dominicales con atribución, a uno o varios, de los aprovechamientos especiales de pastos, hierba, aguas, leñas, siembras u otros semejantes».

Un tratamiento más riguroso respecto de su respectiva tipicidad aconsejó los retoques con que ambas figuras se contemplan y regulan en el Fuero Nuevo. En primer lugar se cambió la rúbrica del capítulo, sustituyéndola por la *De las corralizas*. En segundo lugar, se modificó levemente —pero, en el fondo, sustancialmente— la definición legal, teniendo en cuenta que las vecindades foranas no son, propiamente, «la participación o disfrute» de bienes comunales, sino «la participación en el disfrute» de los mismos. Se tuvo también en cuenta que las corralizas pueden constituir, efectivamente, una «comunidad especial de derechos de distinta naturaleza», pero que pueden ser derechos reales de goce en cosa de dominio ajeno; es más: si se constituyeron siendo su objeto comunal, así se presume; por tanto, la definición legal ha convertido también la salvedad —excepción— en alternativa al mismo nivel o incluso a nivel superior mediante la correspondiente presunción.

Por otra parte la tipicidad respectiva de ambos derechos ha servido para orientar su redimibilidad. Atendido el origen de las vecindades foranas, la ley 392 reconoce que «aun constituida por título administrativo, tienen naturaleza civil y carácter de derecho real»; pero, en su último párrafo, prescribe que «en lo sucesivo no podrán constituirse vecindades foranas» (34); y, además de establecer el derecho de

(33) Cfr. *Derecho foral de Navarra. Derecho Privado (Recopilación Privada)*, redactada por GARCÍA-GRANERO, NAGORE, AIZPÚN TUERO, D'ORS, LÓPEZ JACOÍSTE, ARREGUI, SANTAMARÍA y SALINAS, Pamplona, 1971; fue elevada a Anteproyecto por la Comisión Compiladora mediante acuerdo de 30 de junio de 1971.

34. La natural aversión de los pueblos hacia este gravamen es antigua. Ya las Reales Cédulas de 22 de septiembre de 1730 (para Gastiain, en el Valle de Lana), 25 de junio de 1731 (Galvarra, en el mismo Valle), 23 de junio y 22 de julio del mismo año (Ulivarri, Vilora y Narcue), 12 de diciembre del mismo año (Larraona, en el Valle de Amescua), 11 y 17 de febrero de 1734 (Zudaire y Ecala, en el mismo Valle), 23 de septiembre del mismo año (Eulz), 29 de enero de 1739 (Eguzquiza), etc., concedieron a estos pueblos el que no pudiese aumentar ya el número de vecinos foranos; y a otros, que nunca pudiese haberlos «aunque los pretendientes tuviesen en ellos casa o casal y verificasen todos los requisitos de las leyes». Interpuso la nobleza «reparo de agravios», por ser el goce de vecindad forana «un efecto necesario del concurso de las calidades y circunstancias que prescriben para él nuestras leyes» (siendo uno y el más principal que haya

retracto a favor del municipio en el párrafo tercero, el segundo establece su redimibilidad: «Los pueblos cuyos terrenos vecinales se hallen gravados con vecindades foranas podrán redimirlos mediante el pago de su valor a los que tengan derecho a ella. A falta de convenio, el capital para la redención se determinará en consideración al valor de los aprovechamientos y al beneficio que la redención reporte» (35).

Por ser mucho más amplia y variable su tipicidad no hay prohibición general de constituir nuevas corralizas y, en cuanto a su redención, establece la ley 382 que lo serán en los siguientes casos y circunstancias: «1. Por voluntad unánime de los partícipes. 2. Cuando graven

de justificar su limpieza de sangre e hidalguía) y un acto distintivo de la nobleza e hidalguía del Reyno»... El monarca desestimó el recurso en las Cortes de Tudela de 1743-1744 (ley 44), por haber librado sus Regentes aquellas Cédulas «en atención a que no se les aumenten vecinos foranos, dependiendo de esto su manutención y que no se despueblen».

Por su parte los pueblos procuraron dificultar el goce de las vecindades, ya negándose a arrendar corrales para los ganados de los foranos, ya oponiéndose a su guarderío. En el primer período constitucional acudieron noventa y nueve villas y lugares de Navarra a las Cortes Generales de la Nación, solicitando la abolición de las vecindades foranas, a lo cual accedieron aquéllas por Decreto de 24 de mayo de 1821, declarando que «quedaban abolidas para siempre las prerrogativas que habían disfrutado los hidalgos de Navarra, conocidas con el nombre de vecindades foranas y porciones dobles, salvándose el derecho al reintegro del capital a los que las hayan adquirido por compra u otro título oneroso». Con la reacción de 1823 y la anulación, por Decreto de 1 de octubre del mismo año, de los actos del período constitucional, se planteó la cuestión de si las vecindades foranas quedaban restablecidas. ALONSO opinó que, restablecido el gobierno representativo, lo fue también la Resolución de 24 de mayo de 1821 y, por tanto, la abolición de las vecindades foranas (*Recopilación y Comentarios de los Fueros y leyes*, ed. 1964, integrada en la «Biblioteca de Derecho Foral», cit., V-2.º, pág. 324); también SÁNCHEZ ROMÁN colacionó, como opinión general, que la vecindad forana era una institución histórica que carecía de valor en la actualidad (*Estudios de Derecho civil*, 2.ª ed., II, 1901, pág. 669); en cambio, LACARRA entendió que, al disponer el Real Decreto de 20 de agosto de 1836 que mientras las próximas Cortes deliberaran lo conveniente no se considerasen restablecidas las disposiciones emanadas de las dos épocas constitucionales, exceptuando aquellas que se hubiesen mandado observar, y no habiéndolo sido expresamente la de 24 de mayo de 1821, aboliendo las vecindades foranas, debían considerarse subsistentes. El Tribunal Supremo, en SS. 24 mayo 1867 y 30 junio 1898 las consideró subsistentes, reconociendo que carecían ya de carácter privilegiado.

(35) En la nota anterior ha quedado expuesto cómo, ya en 1821, a petición de noventa y nueve villas y lugares, las Cortes de la Nación abolieron por Decreto las vecindades foranas, así como las dudas y cuestiones que posteriormente suscitó la vigencia o no de este Decreto. También ha quedado expuesto cómo, tempranamente, se concedió a los pueblos el derecho de retracto y la recomendación que hacían a los Tribunales las Cortes de Pamplona de 1780-1781. Pues bien, en su «Memoria sobre las dudas notadas y apreciaciones en la aplicación de las disposiciones del Código civil», redactada por el Presidente de la Audiencia Territorial de Pamplona, don Diego Espinosa de los Monteros (Pamplona, 1912), se expresaba en estos términos: «La supresión, inspirándose en el Decreto de 24 de mayo de 1821, debería respetar los derechos creados y realizarse prudente y gradualmente, favoreciendo la redención, el retracto y el tanteo por los pueblos, mientras viviesen los actuales poseedores de las vecindades foranas; estableciendo la reversión a los pueblos, previa la correspondiente indemnización, cuando ocurriese el fallecimiento de aquéllos, sin perjuicio de llegar en casos especiales y extraordinarios a la expropiación forzosa de las mismas» (pág. 62).

fincas comunales, a instancia del Municipio. 3. En las demás fincas, cuando el Juez estime en juicio contencioso que la subsistencia de estos derechos dificulta notablemente el cultivo o la explotación racional de las fincas, según su naturaleza. 4. Y, en todo caso, cuando los corraliceros se opongan a las modificaciones que se introduzcan en las fincas para su mejora y que, total o parcialmente, resulten incompatibles con el ejercicio del derecho de corraliza. En los supuestos previstos en los números 2, 3 y 4, el capital que haya de abonarse por la redención se determinará en consideración al valor de los aprovechamientos y al beneficio que la redención reporte al dueño del terreno. Cuando el Juez lo considere conveniente, podrá sustituir el pago de la estimación por la adjudicación de tierra en propiedad».

Nótese cómo, cuando la corraliza grava terrenos comunales, además de presumir la ley 379 que la propiedad del suelo pertenece al municipio, el número 2 de la 382 las hace redimibles a instancia del mismo, coincidiendo así —y no en los restantes casos— con el régimen de las vecindades foranas.

Por lo demás, la ley 383 concede el derecho de retracto, pero con carácter respectivo y recíproco: «Si alguno de los titulares enajenare su derecho, los otros partícipes podrán ejercitar el retracto de comuneros, prefiriéndose, en caso de concurrencia, al retrayente titular de aprovechamiento de la misma naturaleza que el enajenado. Cuando se enajenare el derecho de cultivo sobre una parcela determinada de la finca, se dará preferencia en el retracto al que tenga derecho a cultivar la parcela de mayor extensión» (36). También aquí la diversa tipicidad ha determinado un régimen diverso al del párrafo tercero de la ley 392, para las vecindades foranas: «si se enajenare la vecindad forana, el Municipio tendrá derecho de retracto a favor de la comunidad de vecinos. Este derecho se regirá en cuanto a los

(36) La ley de 15 de junio de 1866 autorizó a los poseedores de fincas gravadas con aprovechamientos de pastos constituidas en favor de los pueblos o corporaciones, cuyos bienes estuviesen comprendidos en la desamortización, para redimirlos según las normas que establecía (cfr., también, las RR. OO. de 1 de octubre de 1867, y 13 de agosto de 1868; y el art. 11 de la ley de 11 de julio de 1878). Si los derechos reservados por los pueblos eran algo más que los pastos, ya no se permitió su redención (es el caso de algunos corraliceros de Tafalla). DE ARÍN Y DORRONSORO entendía que, aun en aquellos casos, si la redención se hacía por los corraliceros «los pueblos saldrían enormemente perjudicados y el procedimiento resultaría a todas luces injusto» y, después de demostrar que, «en la mayoría de los casos —en la casi totalidad de las ventas de los Partidos de Tafalla y Estella—, eso que los corraliceros llaman única servidumbre del pueblo, no es otra cosa que la limitación del derecho de hierbas enajenado a los corraliceros, cuya limitación, con el dominio directo del suelo, y todos los demás disfrutes naturales distintos de las hierbas, es lo que constituye la verdadera propiedad del pueblo en las corralizas», añade que, «en cambio, procedería o, por lo menos, estaría mucho más justificada la redención por el pueblo del *ius pascendi* de los corraliceros; no habría injusticia alguna en que el pueblo rescatase las corralizas pagando al comprador de ella el actual precio de las hierbas, que siempre resultaría cerca de seis veces más que el de la adquisición»; y propugnaba *de lege ferenda* un sistema de expropiación por razón de cultivo a favor de los pueblos (*Op. cit.*, págs. 92, 180 y ss., 207 a 209 y 213 y ss.).

piazos por lo establecido en la ley 458 para el retracto gentilicio, y será preferente a éste. En caso de permuta se determinará el valor de la vecindad por tasación de dos Peritos nombrados uno por cada parte, y, si hay discordia, de un tercero por acuerdo de aquéllos, o, en defecto de acuerdo, por el Juez».

Pienso que con las notas ejemplificativas que he señalado en este número, en cuanto a las vecindades foranas y las corralizas, pueden quedar justificadas las conclusiones del presente ensayo sobre la útil función de la tipicidad de los derechos reales, incluso en un sistema, como el navarro, de *númerus apertus*.