

SEBASTIAN MARTIN-REFORTILLO
CATEDRATICO DE DERECHO ADMINISTRATIVO
DE LA UNIVERSIDAD AUTONOMA
ABOGADO

C-183-61

SANTIAGO ARTIGAS, 4
(ESQUINA BUACALQUIR)
TELEFONO 262 70 21
MADRID-2

JOSE A. ESCARTIN IPIENS
Notario

DICTAMEN

SOBRE LOS DERECHOS QUE ACTUALMENTE OSTENTAN LOS VECINOS
DEL QUIÑON DE PANTICOSA EN RELACION CON EL ESTABLECIMIEN
TO BALNEARIO DEL MISMO NOMBRE.

Emitido a requerimiento del
Ayuntamiento de Panticosa.

Madrid, diciembre 1.983.



Ayuntamiento de
Panticosa

Los Letrados que suscriben son invitados por el Sr. Alcalde de Panticosa para que emitan Dictámen sobre los derechos -- que actualmente corresponden al pueblo de Panticosa en relación -- con el establecimiento Balneario del mismo nombre.

Y aceptando el requerimiento que se nos hace, tenemos -- el honor de formular el presente Dictámen, partiendo a tal fin de los siguientes

A N T E C E D E N T E S

PRIMERO.- La R.O. de 18 de octubre de 1826 refiere la solicitud -- del vecino de Bubal D. Nocolas Guallart que, entre otras peticiones, formulaba la de

"Quedar extinguido cualquier derecho y acción en que se presuman los pueblos de Panticosa, Pueyo y Hoz que componen el llamado Quinón, sobre los Baños, su gobierno y administración, -- adjudicándose al Guallart la propiedad de aquellos y su dirección. Que se le de facultad para llenar en los montes inmediatos para el uso de baños y de las obras, y de pasturar en -- ellos las caballerías de los bañistas".

De acuerdo con tal petición, conforme además "con el parecer del -- Intendente de esta provincia, se ha servido la citada Real Orden acceder a esta solicitud y mandar" también



"... que no siendo justo privar absolutamente a los pueblos del Quiñón del dominio que han disfrutado y disfrutan, se les señale cierto cánon anual a su favor por el contratista, regulándolo según las utilidades líquidas que se consideren por quinquenio, deducidos los gastos conocidos en conformidad de lo que se hizo hace años con el que tiene los baños de termas en esa provincia y siendo indispensable proporcionar los auxilios y protección necesarios al fomento y conservación del establecimiento conforme a las bases que está el contratista en su exposición"

Añadiéndose seguidamente en la citada Real Orden comunicada que

"Señalará V.E. un terreno o circuito inmediato a los baños para que puedan pasturar las caballerías de los que concurrirán a ellos, bajo la intervención de V.E. como Juez conservador, concedera permiso al contratista Gualart para cortar la madera y leña necesaria á las obras que haya de ejecutar en dicho establecimiento, pero con sugestión a las Ordenanzas de montes y plantíos".

SEGUNDO.- La aplicación de la citada Real Orden suscitó sin duda alguna determinadas dudas en su aplicación. Principalmente, por lo que se refiere al sistema de liquidar el pago del cánon establecido y a las posibles responsabilidades de los vecinos del Quiñón en caso de ocurrir algún incendio. Extremos éstos que fueron aclarados de modo inmediato por la R.O. de 4 de abril de 1827 en la que, también de acuerdo con el parecer del Intendente de la Provincia, se resolvía

"... en cuanto al primer punto, que atendido el estado ruinoso del mencionado Establecimiento, y que hay que practicar en él reparaciones, y obras de consideración, sin que pueda proporcionar al propietario (sic) Gualart utilidades de ninguna especie durante la estación de invierno por ser terreno



árido y destemplado clima, pague éste á los pueblos del Quiñón por el usufructo de los baños, aguas y leñas muertas para el consumo de las cocinas, la retribución anual de dos mil reales libres de todo descuento".

Asimismo, la misma R.O. de 4 de abril de 1827 "con el objeto de evitar encuentros y desaveniencias entre los referidos pueblos del Quiñón y el propietario de estos Baños" establecía -- siete reglas para la buena administración de los mismos, "conci-- liando los intereses del propietario y los pueblos, con el mejor servicio al público", entre las que deben destacarse:

"4ª.- Fijará V.E. con citación de los pueblos del Quiñón un terreno ó radio en las inmediaciones del Baño donde puedan -- pasturar las caballerías de los concurrentes, demarcándolo -- con toda claridad, formalizando expediente al efecto. 5ª.- Se permitirá la extracción de leñas secas ó muertas, para el consumo de las cocinas del edificio, y por retribución de su valor contribuirá con el cánón anual equivalente al capital de cuatro mil reales según propone V.E. 6ª.- Para el corte de ma-- deras necesarias a los edificios que se redifiquen y construyan, se formalizara expediente por la Subdelegación de montes y plantíos del partido con arreglo á las órdenes vigentes, -- permitiéndole la operación bajo la regulación y pago de su -- corte, según aquellas".

TERCERO.- En cumplimiento de lo previsto en las disposiciones citadas en los apartados anteriores de estos Antecedentes, por orden -- del Gobernador político y militar de Jaca, Juez protector y conservador del Establecimiento balneario, se lleva a cabo los días 4 y 5 de octubre de 1831 "la demarcación del terreno o radio de -- los baños de Panticosa y fijación de las señales o mojones del mismo". En el acta de este amojonamiento, se habla de que se trata del



cumplimiento de una Sentencia, que desconocemos, y se señalan - las trece cruces que se marcan en los correspondientes mojones.

Interesa insistir que esta delimitación es consecuencia de la concreción llevada a cabo en una Sentencia que se des conoce, extremo al que también alude el documento que más adelan te se cita en el punto quinto de estos antecedentes.

Este Acta de deslinde de octubre de 1831 refleja la - ejecución del amojonamiento que se lleva a cabo, así como tam- bién la protesta formal al mismo de los tres comisionados de la Junta del Quiñón, en los términos siguientes:

"Se presentó hacia donde estaba yo el Exmo. Síndico de Panti cosa Domingo Pueyo sacando un papel, que visto aparece ser - la protesta de estos actos, diciendo que los tres comisiona dos de la Junta concurrentes lo heran para manifestar con di cho papel cuanto en él se halla escrito y que me referia for malmente para que se lo pusiese por fé y diligencia entregán doles testimonio de él para lo que me presentaban una hoja - de sello y cuarto mayor y en virtud de dicho requerimiento - quedando unido y por mí rubricado antes de esta hoja de que les he librado dicho testimonio se finalizó este acto que -- firmaron los que saben y yo".

Desconocemos también el texto de este documento en el - que los Comisionados de la Junta del Quiñón manifestaron las razo nes por las que se oponían al deslinde y amojonamiento llevado a cabo en 1831, y que fija un determinado perímetro que en los tér minos expuestos se cede al titular de los Baños. De todos modos, resulta incontrovertida la oposición del Quiñón a la fijación de



este perímetro.

CUARTO.- Continuaron sin duda alguna las diferencias entre los - vecinos del Quiñón y el Establecimiento balneario. Con el fin de concluir las, se otorgó una Escritura de transacción con fecha 29 de septiembre de 1838, oportunamente inscrita en el Registro de Jaca, suscrita entre D. Domingo de Lope, Alcalde de Panticosa y Presidente de la Junta del Quiñón, debidamente autorizado para ello, y a quien acompañan Regidores y vecinos de los pueblos, y el Sr. Guallart, que han "deliberado el cortar para siempre las diferencias" por medio de esta Escritura de "transacción, ajuste y convenio", cuya finalidad básica es:

"Primeramente es pacto que desde hoy en adelante quedan concluidos y sobreseidos todos los pleytos, cuestiones, diferencias que ha habido y hay pendientes sobre los expresados Baños, sus casas, terreno llamado radio, y sobre otro cualquiera incidente referente a los mismos, de suerte que ni una ni otra parte podrá proseguirlos, ni principiar otros por ninguna causa ni motivo y si se hiciese sobre la propiedad, ni otra cosa relativa a dichos Baños, no devera tener efecto alguno, ni aún admitirse separadamente de esta Escritura, pues solo por no cumplirse los pactos en ella estipulados podrá gestionarse judicialmente".

En esta Escritura se pacta también

"Que desde hoy en adelante perpetuamente, podrá el dicho D. - Nicolas Guallart y sus habientes derechos disfrutar y ser dueños de los dichos Baños llamados de Panticosa, sus edificios, aguas minerales, valsa titulada Ibon, y terreno llamado radio, que mas adelante se especificara, sito todo en los terminos de dicho Quiñón, y partida llamada Plandigon, confrontante lo uno con lo otro, y todo junto con dichos terminos que lo ro-



dean, para disfrutarlo todo independientemente de dicho Quiñón, a quien por esta cesión de sus derechos que hace a favor del nombrado D. Nicolás Guallart, debera satisfacer este cánón ó retribución anual de tres mil setecientos cincuenta reales de vellón, deviendo entregarlo en moneda metálica so nante a la Junta de dicho Quiñón, en el lugar de Panticosa, el día primero de Octubre de cada año, sin deducción alguna".

La Escritura detalla muy minuciosamente los derechos -- que, además del de percepción del cánón, corresponden a los vecinos del Quiñón y fija una nueva y distinta delimitación del radio, más reducido que el que se había establecido en 1831, quedando -- concretado al terreno que se encuentra dentro de la nueva línea -- que se señala. Por su parte, la citada Escritura transaccional señalaba igualmente

"Que no cumpliendo el referido D. Nicolas Guallart y sus herederos con el pago de la expresada pensión, y con la observancia de todos y cada uno de los pactos, y condiciones de esta Escritura, en el tiempo, modo y forma referidos, caeran dichos Baños y Establecimiento que ha sido del Quiñón en común, y se repetirá por los tramites de la ley contra dicho Establecimiento y demás bienes que posea D. Nicolas Guallart, hasta que los tres pueblos queden satisfechos de lo que se les adeude y sean puntualmente observados dichos pactos. Item estipularon: Que cumpliendo el citado D. Nicolas Guallart, y -- sus sucesores con todas y cada una de las condiciones puestas en esta Escritura no podrá la Junta, ni dichos tres Pueblos, ni cada uno de ellos, ni sus vecinos en común ni en particular ponerle ovica ni embarazo alguno en disfrutar de dichos Baños, aguas y terreno, con lo demas que antes se ha expresado, antes por lo contrario prometen y se obligan por si, y en nombre de los referidos tres Pueblos, sus vecinos y habitantes que hoy son y por tiempo serán a mantenerlo y ampararlo en la pacífica posesión de todo ello, sin permitir se contraveniga a lo dicho en tiempo, ni por causa alguna.



QUINTO.- Como consecuencia directa de la Escritura de Concordia a la que se alude en el punto anterior, y en cumplimiento de lo establecido en la misma, se fija un nuevo radio del Establecimiento balneario que determina una superficie menor que la establecida en 1831, señalándose en la Escritura de amojonamiento - de 19 de junio de 1844 lo siguiente:

"... por cuanto se redujo a menor extensión por dicho convenio, de las que antes, por señalamiento de Tribunal se le había dado, no habiendo podido hacer dicha diligencia en la época prefijada en la escritura por inconvenientes que las ocupaciones de ambas partes habían ocasionado, siendo ya indispensable el practicar esta diligencia con el fin de continuar el Quiñón y D. Nicolas Guallart en la armonía que -- desde el convenio recíprocamente observan, habían citado como misionado dichos sugetos para que en representación de los tres pueblos que constituyen el Quiñón de Panticosa, y con D. Nicolas Guallart demarcasen dicho nuevo radio del referido establecimiento, y por ello estando todos en el mismo en presencia de mí el Escribano y testigos que se diran, manifestaron que de su buen grado, cierta ciencia y certificados de todo su derecho, los expresados individuos de Ayuntamiento y comisionados por sí, y en representación de los tres pueblos como dueños directos estos del expresado establecimiento ó Baños, si quiere como representantes de los derechos que en ellos tienen con arreglo á las Reales Ordenes que -- han mediado en la materia, y lo pactado en la calendada escritura, que con los que unicamente les pertenecen, y al referido D. Nicolas Guallart, también por sí, iban a poner en ejecución dicha amojonación, como así lo hicieron y en efecto dieron principio á ello".

La anterior Escritura de amojonamiento de 1844 reitera además:

"Y así hecho dicho amojonamiento y demarcación, las dichas partes, y cada una de ellas en los referidos nombres respectivos digeron: Que se guarde y cumpla en todas sus partes -- desde ahora para siempre, sin contradicción alguna, así como



por los vecinos y habitantes que son del Quiñón de Panticosa como por los que lo serán; por D. Nicolas Gualart, - como por sus herederos...".

SEXTO.- Por Resolución gubernativa de 26 de diciembre de 1849, y aludiendo en la motivación a distintos recursos precedentes desestimatorios todos para los intereses del Quiñón, se señala que se

"... ha resuelto acordar que los pueblos de Panticosa, el Pueyo y Hoz, no pongan impedimento de ninguna clase al propietario de los Baños D. Nicolas Gualart, siempre que este interesado, ateniéndose a las disposiciones generales de las Ordenanzas de Montes de 22 de diciembre de 1833 y demás publicadas con posterioridad, tengan necesidad de extraer de los montes comunes de los referidos pueblos las leñas que sean indispensables para proveer de combustible las cocinas del establecimiento, resolver asimismo que los Ayuntamientos de los tres referidos pueblos no vuelvan en lo sucesivo a reproducir nuevas pretensiones, que tiendan a poner en tela de juicio las sentencias de los Tribunales y resoluciones del gobierno de S.M., y prestar mi superior aprobación a la escritura de transacción, ajuste y convenio otorgada en 29 de Septiembre de 1838, a cuyas cláusulas y bases deberán atenderse, tanto los referidos Ayuntamientos, cuanto el propietario D. Nicolas Gualart, a excepción de las que hace referencia al radio de los Baños que quedan modificadas en la parte que se opone al señalamiento de las lindes prefijadas en los días 4 y 5 del mes de octubre del año 1831 por el Arquitecto D. Mariano Laoliva, Comisionado al efecto por el Tribunal de Jaca".

Esta resolución, pues, aprueba la Escritura de Concordia de 1839 excepción hecha de la delimitación del radio contenida en la misma, punto en el que, como se señala, debe estarse a lo establecido en 1831.



SEPTIMO.- No obstante compromisos y admoniciones contenidos en los documentos señalados debio continuar la situación litigiosa. Así se deduce de que el 4 de septiembre de 1904 se formaliza Acta de nuevo Acuerdo entre la Junta general del Quiñón y ya la -- Sociedad Aguas de Panticosa, S.A. a la que el Sr. Guallart ha -- transmitido sus derechos. En ese Acta se alude a la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1872, contraria también a las pretensiones del Quiñón y con la que concluyen acciones guber -- nativas instadas por este. Ahora en 1904 se trata de formalizar una nueva transacción digna y suficientemente remuneratoria, "que tendrá favor y acogimiento reciproco en las disposiciones del Quiñón y de la compañía explotadora de los Baños". Se aumenta la cuantía del cánon, a cuyo cambio la Sociedad Anónima "Aguas de Panticosa" -- disfrutará "libre e independientemente y será propietaria absoluta sin restricción ni limitaciones de ningún género del Balneario de Panticosa". Se señala también que los terrenos "que por virtud del aumento del cánon quedan de la libre y exclusiva propiedad de la -- Compañía serán los comprendidos dentro de un perímetro" que se señale, que hace referencia a un posible amojonamiento llevado a cabo en 1902 y que desconocemos, perímetro éste que sensiblemente -- coincide con los puntos señalados en 1831. Se establecen también -- minuciosamente en este Acuerdo los derechos de los vecinos al uso -- del agua y, asimismo, se derogan todos los convenios, acuerdos y -- contratos precedentes que se pongan a los pactos que ahora se establecen.

COMARCA
VALLEGOAyuntamiento
Panticosa

Este Acta de 1904 recoge las bases de un Acuerdo transaccional que fueron aprobadas, y que habían de elevarse a Escritura pública "previo cumplimiento de cuantos requisitos son exigidos por el derecho civil, administrativo y mercantil para que dicho documento público logre toda su eficacia". Tales trámites, sin embargo, no se llevaron a cabo y consecuentemente el documento transaccional citado no se elevó a Escritura pública.

OCTAVO.- Los pueblos de Panticosa, Hoz de Jaca y El Pueyo de Jaca ejercieron por su parte acción reivindicatoria contra la inscripción que un vecino del primer pueblo había hecho a su favor, a través de una información posesoria, de una caseta situada en el Monte de Plan de Ibon, acción que fué estimada por el Juzgado de Jaca en Sentencia de 28 de Octubre de 1915. Se apoyaba, a tal fin, en la exclusión del citado Monte de Plan de Ibon de la obligación de venta impuesta por la Desamortización, en el amparo gubernativo que deben encontrar los montes inscritos en el Catálogo y en prueba testifical, que acreditó que el Quiñón ostenta la propiedad de ese Monte en la parte en la que se ha construido la citada caseta. La localización de la construcción objeto del litigio parece que se encontraba, pues, en el anillo que resulta de la diferencia de los perímetros establecidos en 1831 y en 1832. La citada Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia de Jaca fué confirmada por la de la Audiencia Territorial de Zaragoza de 11 de diciembre de 1916.

NOVENO.- Se nos facilita también Informe registral de las inscripciones correspondientes al establecimiento Aguas de Panticosa en



las que consta desde el comienzo que tiene .

"... un radio de un cuarto de hora partiendo del centro don de se hallan los mencionados edificios y confronta: por los cuatro vientos, con terrenos de los pueblos de Panticosa, - Hoz y de El Pueyo, que componen el Quiñón de Panticosa".

No hay mayor concreción que la expuesta en la determinación de los linderos. Asimismo, se señala que toda "la finca está afecta al pago anual de tres mil setecientos reales de vellón" -- gravamen que se califica de irredimible. Los linderos del Balneario se determinan en esta inscripción de la forma siguiente:

"... confrontante el referido perímetro por Oriente, con majada de Abete y Puente de Estatiecho; por Poniente, con término de las Falaguerras; por Norte, con Puente Luniacha y Bra chimaña, y Mediodía, con dicho Puente de Estatiecho y Gleras del Humo; todas estas confrontaciones son montes comunes pertenecientes mancomunadamente al Quiñón que forman los pueblos de Panticosa, Pueyo y Hoz".

Se señala igualmente que D. Nicolas Guallart y Pérez

"adquirió dichos Baños en su totalidad en virtud de escritura de Transacción, Ajuste y Convenio, otorgada entre él mismo y la Junta de El Quiñón de Panticosa, certificada por el - Escribano D. Miguel Casas, residente de Panticosa, el 29 de Septiembre de 1838, de la que consta haberse tomado razón el 1 de octubre de 1838 a los folios 248 vto, 249, 250, 251 del legajo correspondiente a la hipoteca del Valle de Tena, ya citada".

Asimismo, se referencia también registralmente



"... la obligación de satisfacer la Compañía Aguas de Panticosa a partir del día en que fué constituida a la Junta del Quijón de los pueblos de Panticosa, El Pueyo y Hoz de Jaca, el canon anual de novecientas treinta y siete pesetas cincuenta céntimos en metálico el día 1 de octubre de cada año, y con la obligación de haber de suministrar gratuitamente a los vecinos de los citados tres pueblos el agua de los baños en el mismo Establecimiento y en general con cuantos derechos y deberes se determinan en la escritura de concordia de fecha - 29 de Septiembre de 1838".

DECIMO.- Se nos entregan asimismo dos Dictámenes de Letrados evacuados en relación con los temas sometidos a consulta. Uno de junio de 1926 de D. Emilio Laguna Azorin de 5 folios y otro de 13 folios suscrito por el Letrado D. Juan Antonio Abós en julio de 1976.

Los documentos referenciados en esta exposición de Antecedentes se nos facilitan en fotocopias que lo son a su vez de copias, algunas de las cuales, no todas, señalan la localización de los documentos originales.

Y aceptando el requerimiento que se nos hace por el Sr. Alcalde de Panticosa tenemos el honor de formular el siguiente



D I C T A M E N

1.- El punto de partida que se asume en el presente Dictámen.

Unas consideraciones de carácter previo para justificar el que establecemos como punto de partida del presente Dictámen. En concreto, la Real Orden de 18 de octubre de 1.826.

Hay que señalar en primer lugar, cómo en el texto de la misma tal y como se ha dicho, reproduce la solicitud del vecino -- de Bual D. Nicolás Guallart de que se le entregue la propiedad y dirección de los Baños de Panticosa, solicitud a la que accede la Real Orden citada, estableciendo además una serie de condiciones que más adelante se analizarán. Desconocemos cual era el régimen jurídico al que con anterioridad estaban sometidos los citados -- Baños. E insistimos que nos referimos exclusivamente a las aguas y al Establecimiento balneario. De la citada Real Orden, se deduce expresamente que estaban explotados por el Quiñón, ignorando si -- éste a su vez era titular o no de concesión alguna. El caso es -- que, por el abandono en que se encuentran los Baños, la referida -- Real Orden los adjudica al peticionario. Se trata de un punto de --



partida -adjudicación de los Baños- que hay que asumir con todas sus consecuencias.

Y se recoge esta afirmación porque entendemos que no - cabe cuestionar ahora jurídicamente la citada Real Orden, estimán dola contraria a derecho por considerar que se opone a los llama dos Privilegios del Valle de Tena otorgados a sus habitantes en - 1386 por el Rey Pedro IV y confirmados poco después por el Rey Al fonso V de Aragón en 1427. Estos textos, que por otra parte, se - refieren básicamente al uso y posesión, al aprovechamiento, de -- hierbas y montes, difícilmente permiten justificar un título pa-- trimonial sobre todo el Valle que pueda ser reconducible a una hi potética relación dominical a favor exclusivamente de los Ayunta mientos y Municipios del mismo, de forma que fuera contraria a de recho el otorgamiento de cualquier derecho de uso o disfrute al - margen de los citados Privilegios. Se trata de una argumentación obvia que impide fundamentar en los citados Privilegios la oposi ción a cualquier derecho que pudiera haberse concedido. Esos, más que la atribución directa de un título dominical son más bien en - su origen, una concesión real para el uso y aprovechamiento de -- unos montes y, por otra parte, responden a una configuración de -- los derechos patrimoniales que tiene muy poco que ver con la que - esos mismo derechos presentan al otorgarse la citada Real Orden. - No cabe, pues, aducir razonablemente la posible ilegalidad de esta Resolución de 18 de octubre de 1826 por entenderla contraria a -- los Privilegios del Valle de Tena de 1386 y 1427.



En segundo lugar y a mayor abundamiento, hay que señalar también que son reiteradas y constantes las manifestaciones de aceptación por parte de los vecinos del Quiñón de Panticosa - del contenido de la Real Orden de 18 de octubre de 1826, que han quedado recogidas y reflejadas en los Antecedentes. La controversia es desde luego permanente; pero debe notarse que se refiere a otros temas. Es, basicamente, en relación con la determinación del perímetro que debe entornar el Establecimiento balneario. La adjudicación de los Baños al Sr. Guallart ha sido reiteradamente admitida y reconocida por todos los pueblos en numerosos acuerdos y concordias. Incluso, expresión muy directa de tal reconocimiento es el cobro del propio cánón establecido en la Real Orden que ha venido haciendose de forma ininterrumpida desde entonces. Esta circunstancia, por sí sólo, impide ahora, con verdadero carácter obstativo, desconocer el contenido y la validez de la referida Resolución administrativa. Dicho en otros términos: en ningún momento pueden ahora los Ayuntamientos del Quiñón de Panticosa rechazar la Real Orden de 1826 estendiendo que es contraria a los Privilegios de 1386 y 1427, cuando explicitamente la han reconocido en determinados acuerdos y han percibido además el cánón - previsto en ella. En este punto, y sin necesidad de desarrollar - el tema, baste referir como fundamento de la posición que se sus-tentá el conocido principio de que nadie puede ir contra sus pro-prios actos -"venire contra factum proprium"- para llegar a conclu-siones tajantes en orden a la imposibilidad de que los vecinos -- del Quiñón cuestionen ahora la validez de la tantas veces citada Real Orden de 18 de octubre de 1826.

Estableciendo en los términos que han quedado expuestos



el que debemos considerar punto de partida de nuestro estudio, es necesario profundizar en su contenido para tratar de encuadrarlo en el esquema general de los procedimientos de actuación de la Administración en aquel entonces. ¿Cuál es el sentido y alcance de la citada Real Orden?. En nuestra opinión, no parece que haya lugar a dudas en que una sosegada lectura del texto de la Real Orden de 18 de octubre de 1826 nos permite señalar que estamos, obviamente, frente a un supuesto de ejercicio de la técnica concesional por parte del Estado. Nótese por otra parte, y el argumento es importante, que en ningún momento hubiera podido hacerse atribución alguna de propiedad a través de una Real Orden. Se trata de una consideración que hay que tener muy en cuenta para determinar el contenido de esa Resolución administrativa y que se deduce tanto del texto de la misma como de la consideración institucional del procedimiento a que responde. Ejercicio de técnica concesional, en concreto, sobre unos Baños, con independencia de la terminología con que se expresa, común por otra parte en la época y sobre la que más adelante se insistirá. Se accede a la solicitud formulada, de acuerdo con el procedimiento de la concesión rogada, y lo que se adjudican son las aguas minerales y las instalaciones; en una palabra, los Baños. Fórmula concesional inequívoca y que aparece con firmada además por la explícita calificación que la citada Real Orden hace del Sr. Guallart como contratista. Adjudicación de -- unos Baños; la referencia a los terrenos tiene un marcado carácter complementario, de indiscutible accesoriedad en relación con lo que constituye el objetivo principal de la concesión. Los terrenos se ordenan en la medida en que lo requiere el aprovechamiento de los Baños. No hay transmisión ni cesión alguna de derechos sobre ellos con carácter autónomo; sólo en la medida en que



lo requiera la explotación de los baños: terrenos para pastar ca-
ballerías de los que concurren a aquellos, madera y leña para --
las construcciones, etc. etc. La fórmula es común por otra parte
en toda técnica concesional: toda concesión supone también la de
los terrenos que son necesarios para la explotación de la misma.
Un esquema que, como es sabido generalizaría años después la Ley
general de obras públicas de 13 de abril de 1877.

El esquema expuesto resulta en nuestra opinión inequí-
voco. Para su reconocimiento no es óbice que en ocasiones, de --;
acuerdo con una práctica común en la época, se califique de pro-
piedad lo que no es sino una relación concesional. El tema presen-
ta históricamente una explicación clara por demás de carácter ge-
neral en relación con todo el sistema concesional, a la que ya --
nos hemos referido en otra ocasión (S. MARTIN-RETORTILLO, De las
Administraciones autónomas de las aguas públicas, Sevilla 1960,
78 ss) y que es plenamente aplicable también al caso que nos ocu-
pa. Son numerosos los textos de las mismas disposiciones del Es--
tado, de la Jurisprudencia y de Ordenanzas de distinto tipo que --
refieren el derecho de propiedad al titular de un derecho de apro-
vechamiento. Problemática ésta que de modo contundente analizó y
aclaró en el Consejo de Estado en su Dictámen de 29 de noviembre
de 1952, referido precisamente a un supuesto también del Altoara-
gón, al señalar como exclusivamente históricas las razones que --
han podido inducir a tal confusión terminológica de calificar como
propiedad lo que no son sino situaciones derivadas de relaciones --
concesionales. La sólida argumentación del Consejo de Estado aunque
referida al supuesto de una concesión de aguas de un río, es tam--
bién plenamente aplicable al caso que nos ocupa y habremos de refe-



rirlo en su totalidad no obstante su extensión. Dice así:

"De este modo el empleo del término propiedad exclusiva hace mención tan solo al otorgamiento de una concesión demanial por tiempo indefinido en la que el pago usual de un canon periodico se sustituye por el abono del capital al comienzo... La causa de haberse utilizado la inadecuada expresión de propiedad puede encontrarse en primer término en la confusión terminologica que ha hecho decir que la concesión es una "propiedad firmísima del particular" (R.D. C. de 30 de diciembre de 1805). Más existe un segundo motivo más trascendental. Ya este Consejo de Estado expuso su parecer respecto a la otra razón general que motiva el empleo, totalmente inadecuado, del término propiedad particular... Se trata en este aspecto de una reminiscencia, quizás inconscientemente conservada, de lo que en el momento de surgir el concepto de la concesión administrativa demanial tenía indudablemente una adecuada significación. La idea de la concesión de dominio surge en efecto, como se indica en el Preamble de la Ley de Aguas, a partir de las regalías medievales, suponiendo en consecuencia un ámbito de facultades y poderes que reservados en principio al Príncipe puede éste trasladar a manos de particulares, implicando sin embargo -- este traspaso de funciones y poderes una dación al subdito -- de modo limitado, esto es, conservando siempre el concedente una facultad exorbitante que en la terminología de esta época de los dominios divididos, aparece bajo los calificativos de dominio útil y dominio directo... Ligada la idea concesional al concepto imperante de los censos, no es extraño por ello que en la mayor parte de las concesiones que arrancan de esta época, se emplee el término de dominio y de propiedad aludiéndose siempre al dominio y propiedad útil, que desgajado del dominio eminente... permitía estructurar dos suertes de propiedades heterogéneas en las regalías menores: algunas Sentencias, las de 5 de abril de 1905 y 6 de diciembre de 1911, utilizan esta misma terminología de dominio útil y dominio directo al hablar de las concesiones de dominio. Implica todo esto en consecuencia que lo único que puede pasar a manos del particular es el dominio útil reservándose siempre el poder público el dominio directo sobre la cosa. Esta terminología censual (de concesione ad emphyteusis valet argumentum) es en la actualidad totalmente impropia, más sin embargo, hay que acudir a ella como adecuada interpretación, cuando bien en textos legislativos, en convenio o estatutos... se encuentra utilizada la expresión. En este sentido hay que entender que hallí donde se hable...



de una propiedad atribuida a los particulares sobre el mismo, se esta hablando en realidad de un dominio público y de una concesión demanial sobre el mismo, o si se quiere, para emplear los términos que se utilizaban en la época en que el concepto de la concesión de dominio surgió como tipo jurídico, de una separación de dominio útil y del dominio directo y de la atribución del primero en particular. En principio, este término de propiedad alude directamente a que el dominio público va a ser utilizado en adelante por un particular con exclusión de los demás administrados que con anterioridad tenían derecho a un uso general sobre el dominio; es decir, se verifica una concreción y delimitación de los titulares del aprovechamiento sobre el dominio público, que con anterioridad eran todos los particulares y después del otorgamiento de la concesión será solamente el particular concesionario. A esto se alude con el término de propiedad exclusiva: de un lado, el término exclusivo en cuanto a que, después, de la concesión, el aprovechamiento general de todos se especifica, concreta y limita, y así, este aprovechamiento sólo podrá ser disfrutado por el concesionario; y de otro, en cuanto al término de propiedad, que el uso y aprovechamiento del dominio público pasa en su aspecto de dominio útil al concesionario. La interpretación que se ha dejado expuesta es la única admisible en Derecho... A esta posición se ofrece, sin embargo, una alternativa, la de interpretar la manera adecuada dentro de la normativa general administrativa, lo que quiso decirse en el término de propiedad exclusiva del pantano. Esta alternativa debe en todo caso solucionarse partiendo del principio hermenéutico según el cual "verba cum effectu sunt accipienda" (art. 1248 del Código Civil, S.T.S. Civiles, de 10 de marzo de 1920 y 15 de diciembre de 1926) en el sentido de interpretar que con el término de propiedad exclusiva del pantano solamente quiso indicarse que se otorgaba la concesión administrativa sobre las aguas de dominio público. De otro lado, esta interpretación no fuerza el contexto literal del R.D. de 1903, ni lesiona indebidamente los derechos del Sindicato de X. En efecto, propiedad y concesión en materia de aguas viene en último término a convertirse en algo común, un simple título para el uso de las mismas de modo exclusivo. En este sentido, se ha podido afirmar por vía jurisprudencial que el uso y aprovechamiento de las aguas se confunde con el dominio de las mismas, en cuanto éste implica sólo más bien que un "jus in re", una vocación al derecho real concreto... En el Pream



bulo de la Ley de Aguas se indica que "no pueden jamás reputarse a los concesionarios de aguas públicas como verdaderos dueños de éstas, ni aún después de separarlas de sus cauces naturales, sino como meros usuarios, limitados al objeto que se les concedió y sujetos siempre a la vigilancia de la Administración, encargada de precaver todo abuso o desperdicio". En igual sentido se pronuncia la R.O. de 13 de abril de 1881, STS. de 22 de noviembre de 1889 y 18 de enero de 1919, R.D.C. de 8 de febrero de 1898, 10 de octubre de 1918, Decreto de 28 de junio de 1947, Sentencia Civil de 5 de mayo de 1934".

El texto transcrito ha sido quizá excesivamente largo - pero hemos creído necesaria su reproducción porque, como después se verá en él está la clave para una correcta calificación jurídica del contenido de la Real Orden de 18 de octubre de 1826, texto cuyo valor jurídico no puede desconocerse y en el que, como se ha dicho, debe estar el punto de arranque de cualquier análisis que pretenda llevarse a cabo sobre las posibles pretensiones de los vecinos del Quiñón de Panticosa.

2.- El valor jurídico del Acuerdo de 1904 entre el Quiñón de Panticosa y la Sociedad Aguas de Panticosa, S.A.

El último convenio suscrito entre los vecinos del Quiñón y los titulares del establecimiento balneario, como ha quedado reflejado en los Antecedentes, es el de 1904. Su análisis tiene unas indiscutibles consecuencias, y hay que abordar su estudio con prioridad a cualquier otro tema ya que de entender que el citado convenio había sido formalizado jurídicamente en los términos debidos y podía producir los efectos previstos, habría que estar natu-



ralmente a lo establecido en él, por ser el último suscrito entre las partes en litigio.

Debe notarse, en primer lugar, que en el Acta que refleja el citado Convenio se alude a la Sentencia de la Sala IV -- del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1872 denegatoria de -- las pretensiones del Quiñón así como a otra de la Audiencia Territorial de Zaragoza de 7 de octubre de 1901 que también desestima la acción interpuesta por el Quiñón que había reclamado a través de la vía interdictal "la posesión pacífica de terrenos inmediatos a la fuente de La Laguna". Datos éstos que nosotros desconocemos -- pero que hay que tener muy en cuenta, que son conocidos por los vecinos de Panticosa según refleja explícitamente el Acta citada y a -- los que en su intervención alude el Sr. Alcalde.

El Acta en cuestión, que en cierto modo trata de llevar a cabo el cumplimiento de las Sentencias citadas, refleja muy claramente en palabras del Alcalde de Panticosa que quieren zanjarse

"más de sesenta años de lucha judicial en honrosísima defensa de sus derechos, con gastos cuantiosos siempre y resultados desagradables sin lograr reivindicación alguna y que debe concluirse con una situación tan anómala y lesiva, mediante -- una transacción digna y suficientemente remuneratoria que tendrá favor y acogimiento recíproco en las disposiciones del -- Quiñón y de la compañía explotadora de los Baños".

El pueblo, se reconoce, no ha logrado reivindicación alguna en esas Sentencias. Quedan pues derogados se dice explícitamente, todos los contratos y convenios anteriores. Y deben notarse que las relaciones que se convienen se refieren a tres aspectos fundamentalmente: cuantía y pago del cánon, derechos al uso del Estable



cimiento balneario por los vecinos del Quiñón y el siempre debatido tema del radio del terreno, que es el tema permanentemente controvertido. En relación con él hay que señalar que se acuerda por el Quiñón un perimetro que es practicamente coincidente con el delimitado en 1831 y al que en aquél entonces, cuando se estableció, se habían opuesto los representantes de los pueblos pero que en 1904 se acepta.

El problema a dilucidar ahora es, obviamente, el de de terminar la naturaleza jurídica de este texto de 1904 y las consecuencias que de él pueden deducirse. En tal sentido, no parece que haya duda en que la lectura del mismo permite deducir muy claramente que se trata del establecimiento de unas bases de -- acuerdo entre las partes en litigio, que se comprometen a formalizar la correspondiente Escritura de transacción, según esas mismas bases, una vez obtenidas las autorizaciones preceptivas. Son estas expresiones que literalmente se contienen en el Acta.

Y conviene notar que, según la información facilitada, ninguno de estos trámites posteriores se llevó a cabo, desconociendo cuales pudieron ser las razones que determinaron tales comportamientos. Trámites que, nótese bien, eran por otra parte obligados para que las citadas bases pudieran surtir efecto alguno; incluso para que pudiera entenderse formalizado y válido el negocio jurídico. Está, en primer lugar, la necesidad de formalizar la correspondiente Escritura de transacción: contrato sobre bienes inmuebles propiedad de los Ayuntamientos. Por otra, la tajante prescripción del art. 1.812 del Código civil que señala que "las Corporaciones que tengan personalidad jurídica sólo podrán transigir en la forma y con los requisitos que necesiten para enajenar sus bie-



nes". Un precepto que, condicionando naturalmente la validez del negocio obligaba naturalmente a estar a lo dispuesto en el art. 85 de la ley municipal de 2 de octubre de 1877 referido a la enajenación de bienes municipales, pero de aplicación también a los supuestos transaccionales, según el cual era preceptiva la aprobación del Gobierno de las transacciones que los Ayuntamientos - realizaran, previo informe del Gobernador, oyendo a la Comisión provincial.

Ninguno de estos dos requisitos -aprobación gubernativa y elevación a Escritura pública- se llevó a cabo en relación - con estos Acuerdos que refleja el Acta de 1904. La no formalización de todos estos extremos -ignoramos si por no haber obtenido las autorizaciones necesarias o porque ni siquiera fueran solicitadas- nos conducen a unas conclusiones clara por demás. El acuerdo de 1904 contiene evidentemente unas determinadas declaraciones de voluntad de las partes contendientes, de las que, incluso, podrán derivarse determinadas consecuencias jurídicas. No obstante no es posible deducir del referido convenio efecto alguno y debe considerarse como no existente en cuanto no se han cumplido los - trámites que preceptivamente vienen requeridos a tal fin. De este modo quedan eliminadas cualquier tipo de consecuencias que se pretendieran deducir de este Acuerdo de 1904.

3.- El valor de la Escritura de transacción de 29 de septiembre de 1838 y el de la Orden aprobatoria de 26 de septiembre de 1849.

Habida cuenta lo razonado en el apartado precedente, es obligado analizar el anterior Convenio, celebrado entre los titu-



lares del Establecimiento balneario y el Quiñón en 1834. Explicí-
tamente se señala en el texto del mismo que por medio de él quie-
ren ordenarse las diferencias existentes por vía de convenio en-
tre todos los interesados, "llevandolo a efecto de buen grado" -
para que así sea aceptado por todos ellos. Incluso, y según hemos
referido en los Antecedentes se entiende que es de este convenio
de donde derivan los derechos del Sr. Guallart. Diríase que en --
cierto modo quiere establecerse por vía de pacto lo que con ante-
rioridad había sido establecido unilateralmente por la Real Orden
de 18 de octubre de 1826.

La razón de ser del convenio que estudiamos responde al
común intento de zanjar las cuestiones litigiosas existentes en--
tre el titular del Establecimiento y los pueblos del Quiñón y a -
tal fin se formaliza la correspondiente Escritura de transacción
que, menos en un punto concreto, recibe la correspondiente aproba-
ción gubernativa por Orden comunicada al Jefe Civil de Jaca de 26
de septiembre de 1849. Orden ésta que aprueba el citado convenio,
excepción hecha, como se acaba de decir de la delimitación que en
él se hace del perímetro de los Baños, punto en el que, según se -
dice, debe estarse al deslinde y amojonamiento practicado en 1.831.

Es así cómo en relación con el último de los puntos ci--
tados surge la cuestión que principalmente ha sido objeto de deba-
te. ¿Debe estarse en su totalidad al Convenio de 1836, incluida --
también la nueva delimitación del perímetro que establece o, por --
el contrario, hay que entenderlo de acuerdo con la Resolución admi-
nistrativa de 1849 aprobatoria del mismo, y por tanto, hay que re-
conocer la vigencia de la Escritura de transacción en todas sus -
partes menos en la relativa a la fijación del radio, punto en el
que hay que estar al más amplio establecido en el deslinde de - -
1831?. En el interrogante planteado radica, obviamente, una de las
cuestiones centrales de las sometidas a debate.



En tal sentido, y con carácter previo, queremos advertir que mientras los Letrados que anteriormente han dictaminado sobre este tema se muestran decididos partidarios de la primera de las hipótesis planteadas, es decir, la que señala un menor -- perímetro al Establecimiento Balneario, la nuestra difiere de -- ella, entendiendo que hay que asumir con todas sus consecuencias y en su totalidad la Resolución administrativa de 26 de septiembre de 1849. Y ello por las razones que seguidamente señalamos.

En primer lugar, resulta realmente difícil cuestionar ahora la corrección jurídica de la Resolución administrativa citada, que por otra parte se dicta como consecuencia de una serie de actuaciones administrativas y judiciales, desestimatorias, todas ellas de las pretensiones del Quiñón de Panticosa, y en ejercicio de la obligada aprobación que en cumplimiento de las disposiciones entonces en vigor debe hacer la autoridad gubernativa -- de determinadas actuaciones municipales. Un texto, el de la Orden de 26 de septiembre de 1849 que, por otra parte, en ningún momento ha sido impugnado ni cuestionado por el Quiñón. En términos estrictamente jurídicos no vemos razón alguna para que pueda prescindirse ahora del contenido de la citada Orden. Por otra parte, tampoco parece que sea correcto admitir la validez de la misma sólo en algunos extremos --en cuanto aprueba los restantes pactos de la Escritura de transacción-- rechazandola, por el contrario, en lo que se remite al deslinde anterior. Es obvio que quien está a lo que le beneficia no puede eliminar ni prescindir aquellas otras cláusulas que puedan perjudicar a sus derechos.

El hecho concreto de que tal Resolución parezca haber sido ignorada en un tiempo por el Ayuntamiento, en el sentido de



que únicamente fuera comunicada al Sr. Gualart, tampoco permite sacar las consecuencias que se pretenden. En primer lugar, - había que constatar y probar la exactitud de tal extremo. La citada Resolución fué además aportada en un pleito entre el Establecimiento balneario y el Quiñón, con lo que éste adquirió pleno conocimiento de la misma. Por otra parte, fué también protocolizada notarialmente en 1854. Considerese además que de negar validez y eficacia alguna a la citada Resolución administrativa nos encontraríamos frente a la paradógica situación de que el - Convenio de 29 de septiembre de 1838 no podría producir efecto alguno al estar sometida su eficacia a la auténtica condición de su ulterior aprobación gubernativa. No vemos razones jurídicamente consistentes para desconocer en todas sus consecuencias la Orden de 26 de septiembre de 1849, posición que incluso nos atreveríamos a calificar de temeraria.

Más sutil, sin embargo, es el argumento que se recoge para negar igualmente valor alguno de la Orden de 26 de septiembre de 1849 en el sentido de la innecesariedad de tal aprobación gubernativa, al entender que, en el fondo, lo que la Escritura - de 1838 recoge es una renuncia a sus derechos por parte del Sr. Gualart; renuncia al perímetro anterior, más amplio, para convenir uno nuevo, más restringido. Renuncia, se dice, perfectamente válida en nuestro derecho desde las disposiciones de la ley - de Partidas -ratificada- posteriormente por el propio Código Civil- y que al no suponer ejercicio de disposición alguna por parte de los Ayuntamientos, operaría con todos sus efectos desde el momento de su formalización notarial por no requerir posterior - aprobación administrativa. En definitiva, la Orden de 26 de septiembre de 1849 resultaría innecesaria y por consiguiente no pue



de ni debe producir consecuencias jurídicas de ningún tipo, desde el momento que lo que se había convenido era exclusivamente - la renuncia del Sr. Guallart a sus derechos.

Tal planteamiento, sin embargo -sin entrar por otra - parte en la corrección jurídica del mismo- entendemos que es difícilmente referible al Convenio de 29 de septiembre de 1.838. - Aparte de la calificación explícita del documento como "Escritura de transacción, ajuste y convenio, con los pactos y condiciones..." todo él está muy lejos de reflejar una simple renuncia a unos derechos por parte del Sr. Guallart. Se conviene, se pacta. Hay además prescripciones explícitas sobre el derecho de propiedad; y no sólo por parte del titular de los Baños sino por la de los pueblos. A mayor abundamiento, al hablar del perímetro se dice "...para disfrutarlo todo independientemente de dicho Quiñón, a quién por esta cesión de sus derechos que hace a favor del nombrado D. Nicolás Guallart, deberá satisfacer éste el cánón...". Es decir: acuerdo transaccional en el que, por lo que al terreno se refiere, el que cede es precisamente el Quiñón. Declaración expresa, inequívoca, y que en nuestra opinión impide configurar el acto jurídico que refleja la citada Escritura como un acto de renuncia de sus derechos por parte del Sr. Guallart, único supuesto en el que, en su caso, podría resultar innecesaria la posterior aprobación gubernativa. Como puede verse, tampoco desde esta perspectiva resulta posible eludir las consecuencias jurídicas -- que se derivan de la Resolución administrativa que comentamos.



Por su parte, las razones que pueden derivarse de la doctrina contenida en las Sentencias del Juzgado de 1ª Instancia de Jaca y de la Audiencia Territorial de Zaragoza a las que hemos aludido en el punto octavo de los Antecedentes, tampoco parece que puedan asumirse para justificar con carácter general el que pudieramos considerar perímetro reducido. Aparte de venir referidas a un punto concreto, aquél en el que el vecino de Panticosa construyó la correspondiente caseta, de difícil localización por otra parte, no pueden extrapolarse tales razonamientos para determinar todo un perímetro, razonamientos cuyos resultados se apoyan fundamentalmente en prueba testifical, sin que en la referida litis se debata la posible contradicción entre los distintos radios, tema que circunscrito a las relaciones entre el Quiñón de Panticosa y el Sr. Guallart no fué prácticamente planteado en los autos a que hacen referencia las citadas Sentencias.

No creemos, pues, que de las citadas Sentencias puedan deducirse conclusiones para sostener con carácter general que es el perímetro reducido el que debe considerarse como válido. Aparte, de que podría argumentarse de contrario partiendo de los distintos litigios entre el Quiñón de Panticosa y el Establecimiento balneario que refiere la documentación que se nos ha facilitado, en ninguno de los cuales prosperaron las pretensiones de los vecinos de quél.

En nuestra opinión la Escritura de transacción de 29 de septiembre de 1838 y la Orden que la aprueba de 26 de septiembre de 1849 forman en cierto modo un cuerpo único que hay que asumir en su totalidad. El acto aprobado y el aprobatorio están



siempre intimamente conexiados y el contenido de aquél, a veces, hay que entenderlo en los términos mismos en que posteriormente es refrendado. Es ésta la posición que entendemos más razonable. Defender la contraria, es decir la que debe considerarse como válido el perímetro menor, cancelando cualquier efecto de la Orden de 26 de septiembre de 1849, no parece ofrezca consistencia bastante, supondría postular una solución que incluso podría resultar temeraria desde el momento en que no hay razones que directamente permitan apoyarla.

En este punto, entendemos que resulta obligado valorar en su conjunto las distintas cláusulas contenidas en la Escritura de 29 de septiembre de 1838 que determinan las relaciones entre el Quiñón y el titular del Establecimiento balneario. De ellas se deducen en su misma heterogeneidad los derechos que actualmente conservan los vecinos del Quiñón; de modo especial por lo que se refiere a la utilización de los baños, habitaciones, cocinas, etc. etc. Una situación que, conviene tener muy presente en todo momento, es jurídicamente exigible y que es necesario completar, únicamente, por lo que se refiere al radio que se adscribe al Establecimiento balneario, con la Orden de 26 de septiembre de 1.849.



DICTAMEN

SOBRE LOS DERECHOS QUE ACTUALMENTE OSTENTAN LOS VECINOS
DEL QUIÑON DE PANTICOSA EN RELACION CON EL ESTABLECIMIENT
TO BALNEARIO DEL MISMO NOMBRE.

Emitido a requerimiento del
Ayuntamiento de Panticosa.

Madrid, Junio de 1.984



Ayuntamiento de
Panticosa

El Letrado que suscribe es invitado por el Sr. Alcalde de Panticosa para que emita Dictámen sobre los derechos que actualmente corresponden al pueblo de Panticosa en relación con el establecimiento Balneario del mismo nombre.

Y aceptando el requerimiento que se nos hace, tenemos el honor de formular el presente Dictámen, partiendo a tal fin de los siguientes

A N T E C E D E N T E S

PRIMERO.- La R.O. de 18 de octubre de 1826 refiere la solicitud del vecino de Bubal D. Nicolás Guallart que, entre otras - peticiones, formulaba la de

"Quedar extinguido cualquier derecho y acción en que se - presuman los Pueblos de Panticosa, Pueyo y Hoz que componen el llamado Quiñón, sobre los Baños, su gobierno y administración, adjudicándose al Guallart la propiedad de - aquéllos y su dirección. Que se le de facultad para leñar en los montes inmediatos para el uso de baños y de las -- obras, y de pasturar en ellos las caballerías de los bañistas".

De acuerdo con tal petición, conforme además "con el parecer - del Intendente de esta provincia, se ha servido la citada Real Orden acceder a esta solicitud y mandar" también



"... que no siendo justo privar absolutamente a los pueblos del Quiñón del dominio que han disfrutado y disfrutan, se les señale cierto cánon anual a su favor por el contratista, regulándolo según las utilidades líquidas que se consideren por quinquenio, deducidos los gastos conocidos en conformidad de lo que se hizo hace años con el que tiene los baños de termas en esa provincia y siendo indispensable proporcionar los auxilios y protección necesarios al fomento y conservación del establecimiento conforme a las bases que está el contratista en su exposición"

Añadiéndose seguidamente en la citada Real Orden comunicada que

"Señalará V.E. un terreno o circuito inmediato a los baños - para que puedan pasturar las caballerías de los que concurrirán a ellos, bajo la intervención de V.E. como Juez conservador, concedera permiso al contratista Guallart para cortar la madera y leña necesaria á las obras que haya de ejecutar en dicho establecimiento, pero con sujeción a las Ordenanzas de montes y plantíos".

SEGUNDO.- La aplicación de la citada Real Orden suscitó sin duda alguna determinadas dudas en su aplicación. Principalmente, por lo que se refiere al sistema de liquidar el pago del cánon establecido y a las posibles responsabilidades de los vecinos del Quiñón en caso de ocurrir algún incendio. Extremos éstos que fueron aclarados de modo inmediato por la R.O. de 4 de abril de 1827 en la que, también de acuerdo con el parecer del Intendente de la Provincia, se resolvía

"... en cuanto al primer punto, que atendido el estado ruinoso del mencionado Establecimiento, y que hay que practicar en él reparaciones, y obras de consideración, sin que pueda proporcionar al propietario (sic) Guallart utilidades de ninguna especie durante la estación de invierno por ser terreno

árido y destemplado clima, pague éste á los pueblos del Quiñón por el usufructo de los baños, aguas y leñas muertas para el consumo de las cocinas, la retribución anual de dos mil reales libres de todo descuento".

Asimismo, la misma R.O. de 4 de abril de 1827 "con el objeto de evitar encuentros y desaveniencias entre los referidos pueblos del Quiñón y el propietario de estos Baños" establecía -- siete reglas para la buena administración de los mismos, "conci-- liando los intereses del propietario y los pueblos, con el mejor servicio al público", entre las que deben destacarse:

"4ª.- Fijará V.E. con citación de los pueblos del Quiñón un terreno ó radio en las inmediaciones del Baño donde puedan -- pasturar las caballerías de los concurrentes, demarcándolo -- con toda claridad, formalizando expediente al efecto. 5ª.- Se permitirá la extracción de leñas secas ó muertas, para el consumo de las cocinas del edificio, y por retribución de su valor contribuirá con el cánón anual equivalente al capital de cuatro mil reales según propone V.E. 6ª.- Para el corte de ma deras necesarias a los edificios que se redifiquen y construyan, se formalizara expediente por la Subdelegación de montes y plantíos del partido con arreglo á las órdenes vigentes, -- permitiéndole la operación bajo la regulación y pago de su -- corte, según aquellas".

TERCERO.- En cumplimiento de lo previsto en las disposiciones citadas en los apartados anteriores de estos Antecedentes, por orden del Gobernador político y militar de Jaca, Juez protector y conservador del Establecimiento balneario, se lleva a cabo los días 4 y 5 de octubre de 1831 "la demarcación del terreno o radio de los baños de Panticosa y fijación de las señales o mojones del mismo". En el acta de este amojonamiento, se habla de que se trata del

COMARCA
ALTO GÁLLEGOAyuntamiento de
Panticosa

cumplimiento de una Sentencia, que desconocemos, y se señalan - las trece cruces que se marcan en los correspondientes mojonos.

Interesa insistir que esta delimitación es consecuencia de la concreción llevada a cabo en una Sentencia que se des conoce, extremo al que también alude el documento que más adelan te se cita en el punto quinto de estos antecedentes.

Este Acta de deslinde de octubre de 1831 refleja la - ejecución del amojonamiento que se lleva a cabo, así como tam- - bién la protesta formal al mismo de los tres comisionados de la Junta del Quiñón, en los términos siguientes:

"Se presentó hacia donde estaba yo el Exmo. Síndico de Panti cosa Domingo Pueyo sacando un papel, que visto aparece ser - la protesta de estos actos, diciendo que los tres comisiona- dos de la Junta concurrentes lo heran para manifestar con di cho papel cuanto en él se halla escrito y que me referia for malmente para que se lo pusiese por fé y diligencia entregán doles testimonio de él para lo que me presentaban una hoja - de sello y cuarto mayor y en virtud de dicho requerimiento - quedando unido y por mí rubricado antes de esta hoja de que les he librado dicho testimonio se finalizó este acto que -- firmaron los que saben y yo".

Desconocemos también el texto de este documento en el - que los Comisionados de la Junta del Quiñón manifestaron las razo nes por las que se oponían al deslinde y amojonamiento llevado a cabo en 1831, y que fija un determinado perímetro que en los tér- minos expuestos se cede al titular de los Baños. De todos modos, resulta incontrovertida la oposición del Quiñón a la fijación de

este perímetro.

CUARTO.- Continuaron sin duda alguna las diferencias entre los - vecinos del Quiñón y el Establecimiento balneario. Con el fin de concluir las, se otorgó una Escritura de transacción con fecha 29 de septiembre de 1838, oportunamente inscrita en el Registro de Jaca, suscrita entre D. Domingo de Lope, Alcalde de Panticosa y Presidente de la Junta del Quiñón, debidamente autorizado para ello, y a quien acompañan Regidores y vecinos de los pueblos, y el Sr. Guallart, que han "deliberado el cortar para siempre las diferencias" por medio de esta Escritura de "transacción, ajuste y convenio", cuya finalidad básica es:

"Primeramente es pacto que desde hoy en adelante quedán concluidos y sobreseidos todos los pleytos, cuestiones, diferencias que ha habido y hay pendientes sobre los expresados Baños, sus casas, terreno llamado radio, y sobre otro cualquier incidente referente a los mismos, de suerte que ni una ni otra parte podrá proseguirlos, ni principiar otros por ninguna causa ni motivo y si se hiciese sobre la propiedad, ni otra cosa relativa a dichos Baños, no devera tener efecto alguno, ni aún admitirse separadamente de esta Escritura, pues solo por no cumplirse los pactos en ella estipulados podrá gestionarse judicialmente".

En esta Escritura se pacta también

"Que desde hoy en adelante perpetuamente, podrá el dicho D. - Nicolas Guallart y sus habientes derechos disfrutar y ser dueños de los dichos Baños llamados de Panticosa, sus edificios, aguas minerales, valsa titulada Ibon, y terreno llamado radio, que mas adelante se especificara, sito todo en los terminos - de dicho Quiñón, y partida llamada Plandigon, confrontante lo uno con lo otro, y todo junto con dichos terminos que lo ro -

dean, para disfrutarlo todo independientemente de dicho Quiñón, a quien por esta cesión de sus derechos que hace a favor del nombrado D. Nicolás Guallart, debera satisfacer este cánón ó retribución anual de tres mil setecientos cincuenta reales de vellón, deviendo entregarlo en moneda metálica so- nante a la Junta de dicho Quiñón, en el lugar de Panticosa, el día primero de Octubre de cada año, sin deducción alguna".

La Escritura detalla muy minuciosamente los derechos -- que, además del de percepción del cánón, corresponden a los vecinos del Quiñón y fija una nueva y distinta delimitación del radio, más reducido que el que se había establecido en 1831, quedando -- concretado al terreno que se encuentra dentro de la nueva línea -- que se señala. Por su parte, la citada Escritura transaccional señalaba igualmente

"Que no cumpliendo el referido D. Nicolas Guallart y sus herederos con el pago de la expresada pensión, y con la observancia de todos y cada uno de los pactos, y condiciones de esta Escritura, en el tiempo, modo y forma referidos, caeran dichos Baños y Establecimiento que ha sido del Quiñón en comiso, y se repetirá por los tramites de la ley contra dicho Establecimiento y demás bienes que posea D. Nicolas Guallart, hasta que los tres pueblos queden satisfechos de lo que se les adeude y sean puntualmente observados dichos pactos. Item estipularon: Que cumpliendo el citado D. Nicolas Guallart, y -- sus sucesores con todas y cada una de las condiciones puestas en esta Escritura no podrá la Junta, ni dichos tres Pueblos, ni cada uno de ellos, ni sus vecinos en común ni en particular ponerle ovice ni embarazo alguno en disfrutar de dichos Baños, aguas y terreno, con lo demas que antes se ha expresado, antes por lo contrario prometen y se obligan por si, y en nombre de los referidos tres Pueblos, sus vecinos y habitantes que hoy son y por tiempo serán a mantenerlo y ampararlo en la pacífica posesión de todo ello, sin permitir se contravenga a lo dicho en tiempo, ni por causa alguna.

COMARCA
ALTO GÁLLEGOAyuntamiento de
Panticosa

QUINTO.- Como consecuencia directa de la Escritura de Concordia a la que se alude en el punto anterior, y en cumplimiento de lo establecido en la misma, se fija un nuevo radio del Establecimiento balneario que determina una superficie menor que la establecida en 1831, señalándose en la Escritura de amojonamiento - de 19 de junio de 1844 lo siguiente:

"... por cuanto se redujo a menor extensión por dicho convenio, de las que antes, por señalamiento de Tribunal se le había dado, no habiendo podido hacer dicha diligencia en la época prefijada en la escritura por inconvenientes que las ocupaciones de ambas partes habían ocasionado, siendo ya indispensable el practicar esta diligencia con el fin de continuar el Quiñón y D. Nicolas Guallart en la armonía que -- desde el convenio recíprocamente observan, habían citado comisionado dichos sugetos para que en representación de los tres pueblos que constituyen el Quiñón de Panticosa, y con D. Nicolas Guallart demarcasen dicho nuevo radio del referido establecimiento, y por ello estando todos en el mismo en presencia de mí el Escribano y testigos que se diran, manifestaron que de su buen grado, cierta ciencia y certificados de todo su derecho, los expresados individuos de Ayuntamiento y comisionados por sí, y en representación de los tres pueblos como dueños directos estos del expresado establecimiento ó Baños, si quiere como representantes de los derechos que en ellos tienen con arreglo á las Reales Ordenes que -- han mediado en la materia, y lo pactado en la calendada escritura, que con los que unicamente les pertenecen, y al referido D. Nicolas Guallart, también por sí, iban a poner en ejecución dicha amojonación, como así lo hicieron y en efecto dieron principio á ello".

La anterior Escritura de amojonamiento de 1844 reitera además:

"Y así hecho dicho amojonamiento y demarcación, las dichas partes, y cada una de ellas en los referidos nombres respectivos digeron: Que se guarde y cumpla en todas sus partes -- desde ahora para siempre, sin contradicción alguna, así como



COMARCA
ALTO GÁLLEGO



Ayuntamiento de
Panticosa

por los vecinos y habitantes que son del Quiñón de Panticosa como por los que lo serán; por D. Nicolas Gualart, - como por sus herederos...".

SEXTO.- Por Resolución gubernativa de 26 de diciembre de 1849, y aludiendo en la motivación a distintos recursos precedentes de-- sestimatorios todos para los intereses del Quiñón, se señala que se

"... ha resuelto acordar que los pueblos de Panticosa, el - Pueyo y Hoz, no pongan impedimento de ninguna clase al pro- pietario de los Baños D. Nicolas Gualart, siempre que este interesado, ateniéndose a las disposiciones generales de -- las Ordenanzas de Montes de 22 de diciembre de 1833 y demás publicadas con posterioridad, tengan necesidad de extraer de los montes comunes de los referidos pueblos las leñas que - sean indispensables para proveer de combustible las cocinas del establecimiento, resolver asimismo que los Ayuntamientos de los tres referidos pueblos no vuelvan en lo sucesivo a reproducir nuevas pretensiones, que tiendan a poner en tela de juicio las sentencias de los Tribunales y resoluciones -- del gobierno de S.M., y prestar mi superior aprobación a la escritura de transacción, ajuste y convenio otorgada en 29 - de Septiembre de 1838, a cuyas cláusulas y bases deberán aten- narse, tanto los referidos Ayuntamientos, cuanto el prope- tario D. Nicolas Gualart, a excepción de las que hace refe- rencia al radio de los Baños que quedan modificadas en la -- parte que se opone al señalamiento de las lindes prefijadas en los días 4 y 5 del mes de octubre del año 1831 por el Ar- quitecto D. Mariano Laoliva, Comisionado al efecto por el -- Tribunal de Jaca".

Esta resolución, pues, aprueba la Escritura de Concor-- dia de 1839 excepción hecha de la delimitación del radio conteni- da en la misma, punto en el que, como se señala, debe estarse a - lo establecido en 1831.



Este Acta de 1904 recoge las bases de un Acuerdo transaccional que fueron aprobadas, y que habían de elevarse a Escritura pública "previo cumplimiento de cuantos requisitos son exigidos por el derecho civil, administrativo y mercantil para que dicho documento público logre toda su eficacia". Tales trámites, sin embargo, no se llevaron a cabo y consecuentemente el documento transaccional citado no se elevó a Escritura pública.

OCTAVO.- Los pueblos de Panticosa, Hoz de Jaca y El Pueyo de Jaca ejercieron por su parte acción reivindicatoria contra la inscripción que un vecino del primer pueblo había hecho a su favor, a través de una información posesoria, de una caseta situada en el Monte de Plan de Ibon, acción que fué estimada por el Juzgado de Jaca en Sentencia de 28 de Octubre de 1915. Se apoyaba, a tal fin, en la exclusión del citado Monte de Plan de Ibon de la obligación de venta impuesta por la Desamortización, en el amparo gubernativo que deben encontrar los montes inscritos en el - Catálogo y en prueba testifical, que acreditó que el Quíñon ostenta la propiedad de ese Monte en la parte en la que se ha construido la citada caseta. La localización de la construcción objeto del litigio parece que se encontraba, pues, en el anillo que resulta de la diferencia de los perímetros establecidos en 1831 y en 1838. La citada Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia de Jaca fué confirmada por la de la Audiencia Territorial de Zaragoza de 11 de diciembre de 1916.

NOVENO.- Se nos facilita también Informe registral de las inscripciones correspondientes al establecimiento Aguas de Panticosa en

las que consta desde el comienzo que tiene

"... un radio de un cuarto de hora partiendo del centro don de se hallan los mencionados edificios y confronta: por los cuatro vientos, con terrenos de los pueblos de Panticosa, - Hoz y de El Pueyo, que componen el Quiñón de Panticosa".

No hay mayor concreción que la expuesta en la determinación de los linderos. Asimismo, se señala que toda "la finca está afecta al pago anual de tres mil setecientos reales de vellón" -- gravamen que se califica de irredimible. Los linderos del Balneario se determinan en esta inscripción de la forma siguiente:

"... confrontante el referido perímetro por Oriente, con majada de Abete y Puente de Estatiecho; por Poniente, con término de las Falaguerras; por Norte, con Fuente Lumiacha y Bra chimaña, y Mediodía, con dicho Puente de Estatiecho y Gleras del Humo; todas estas confrontaciones son montes comunes pertenecientes mancomunadamente al Quiñón que forman los pueblos de Panticosa, Pueyo y Hoz".

Se señala igualmente que D. Nicolas Guallart y Pérez

"adquirió dichos Baños en su totalidad en virtud de escritura de Transacción, Ajuste y Convenio, otorgada entre él mismo y la Junta de El Quiñón de Panticosa, certificada por el - Escribano D. Miguel Casas, residente de Panticosa, el 29 de Septiembre de 1838, de la que consta haberse tomado razón el 1 de octubre de 1838 a los folios 248 vta, 249, 250, 251 del legajo correspondiente a la hipoteca del Valle de Tena, ya citada".

Asimismo, se referencia también registralmente

"... la obligación de satisfacer la Compañía Aguas de Panticosa a partir del día en que fué constituida a la Junta del Quijón de los pueblos de Panticosa, El Pueyo y Hoz de Jaca, el cánón anual de novecientas treinta y siete pesetas cincuenta céntimos en metálico el día 1 de octubre de cada año, y con la obligación de haber de suministrar gratuitamente a los vecinos de los citados tres pueblos el agua de los baños en el mismo Establecimiento y en general con cuantos derechos y deberes se determinan en la escritura de concordia de fecha - 29 de Septiembre de 1838".

DECIMO.- Se nos entregan asimismo dos Dictámenes de Letrados evacuados en relación con los temas sometidos a consulta. Uno de junio de 1926 de D. Emilio Laguna Azorin de 5 folios y otro de 13 folios suscrito por el Letrado D. Juan Antonio Abós en julio de 1976.

Los documentos referenciados en esta exposición de Antecedentes se nos facilitan en fotocopias que lo son a su vez de copias, algunas de las cuales, no todas, señalan la localización de los documentos originales.

Y aceptando el requerimiento que se nos hace por el Sr. Alcalde de Panticosa tenemos el honor de formular el siguiente



Ayuntamiento de
Panticosa

D I C T A M E N

1.- El punto de partida que se asume en el presente Dictámen.

Unas consideraciones de carácter previo para justificar el que establecemos como punto de partida del presente Dictámen. En concreto, la Real Orden de 18 de octubre de 1.826.

Hay que señalar, en primer lugar, cómo en el texto de la misma tal y como se ha dicho, reproduce la solicitud del vecino - de Bubal D. Nicolás Gualart de que se le entregue la propiedad y dirección de los Baños de Panticosa, solicitud a la que accede la Real Orden citada, estableciendo además una serie de condiciones que más adelante se analizarán. Desconocemos cual era el régimen jurídico al que con anterioridad estaban sometidos los citados -- Baños. E insistimos que nos referimos exclusivamente a las aguas y al Establecimiento balneario. De la citada Real Orden, se deduce expresamente que estaban explotados por el Quiñón, ignorando si -- éste a su vez era titular o no de concesión alguna. El caso es -- que, por el abandono en que se encuentran los Baños, la referida -- Real Orden los adjudica al petionario. Se trata de un punto de --

partida -adjudicación de los Baños- que hay que asumir con todas sus consecuencias.

Y se recoge esta afirmación porque entendemos que no - cabe cuestionar ahora jurídicamente la citada Real Orden, estimán dola contraria a derecho por considerar que se opone a los llama- dos Privilegios del Valle de Tena otorgados a sus habitantes en - 1386 por el Rey Pedro IV y confirmados poco después por el Rey Al fonso V de Aragón en 1427. Estos textos, que por otra parte, se - refieren básicamente al uso y posesión, al aprovechamiento, de -- hierbas y montes, difícilmente permiten justificar un título pa-- trimonial sobre todo el Valle que pueda ser reconducible a una hi potética relación dominical a favor exclusivamente de los Ayunta- mientos y Municipios del mismo, de forma que fuera contraria a de recho el otorgamiento de cualquier derecho de uso o disfrute al - margen de los citados Privilegios. Se trata de una argumentación obvia, que impide fundamentar en los citados Privilegios la oposi- ción a cualquier derecho que pudiera haberse concedido. Esos, más que la atribución directa de un título dominical son más bien en - su origen, una concesión real para el uso y aprovechamiento de -- unos montes y, por otra parte, responden a una configuración de -- los derechos patrimoniales que tiene muy poco que ver con la que - esos mismo derechos presentan al otorgarse la citada Real Orden. - No cabe, pues, aducir razonablemente la posible ilegalidad de esta Resolución de 18 de octubre de 1826 por entenderla contraria a -- los Privilegios del Valle de Tena de 1386 y 1427.



En segundo lugar, y a mayor abundamiento, hay que señalar también que son reiteradas y constantes las manifestaciones de aceptación por parte de los vecinos del Quiñón de Panticosa - del contenido de la Real Orden de 18 de octubre de 1826, que han quedado recogidas y reflejadas en los Antecedentes. La controversia es desde luego permanente; pero debe notarse que se refiere a otros temas. Es, basicamente, en relación con la determinación del perímetro que debe entornar el Establecimiento balneario. La adjudicación de los Baños al Sr. Guallart ha sido reiteradamente admitida y reconocida por todos los pueblos en numerosos acuerdos y concordias. Incluso, expresión muy directa de tal reconocimiento, es el cobro del propio cánón establecido en la Real Orden que ha venido haciendose de forma ininterrumpida desde entonces. Esta circunstancia, por sí sola, impide ahora, con verdadero carácter obstativo, desconocer el contenido y la validez de la referida Resolución administrativa. Dicho en otros términos: en ningún momento pueden ahora los Ayuntamientos del Quiñón de Panticosa rechazar la Real Orden de 1826 entendiendo que es contraria a los Privilegios de 1386 y 1427, cuando explícitamente la han reconocido en determinados acuerdos y han percibido además el cánón - previsto en ella. En este punto, y sin necesidad de desarrollar el tema, baste referir como fundamento de la posición que se sustenta, el conocido principio de que nadie puede ir contra sus propios actos - "venire contra factum proprium" - para llegar a conclusiones tajantes en orden a la imposibilidad de que los vecinos -- del Quiñón cuestionen ahora la validez de la tantas veces citada Real Orden de 18 de octubre de 1826.

Estableciendo en los términos que han quedado expuestos



SEBASTIAN MARTIN-RETORTILLO

el que debemos considerar punto de partida de nuestro estudio, es necesario profundizar en su contenido para tratar de encuadrarlo en el esquema general de los procedimientos de actuación de la Administración en aquel entonces. ¿Cual es el sentido y alcance de la citada Real Orden?. En nuestra opinión, no parece que haya lugar a dudas en que una sosegada lectura del texto de la Real Orden de 18 de octubre de 1826 nos permite señalar que estamos, obviamente, frente a un supuesto de ejercicio de la técnica concesional por parte del Estado. Nótese por otra parte, y el argumento es importante, que en ningún momento hubiera podido hacerse atribución alguna de propiedad a través de una Real Orden. Se trata de una consideración que hay que tener muy en cuenta para determinar el contenido de esa Resolución administrativa, y que se deduce tanto del texto de la misma como de la consideración institucional del procedimiento a que responde. Ejercicio de técnica concesional, en concreto, sobre unos Baños, con independencia de la terminología con que se expresa, común por otra parte en la época y sobre la que más adelante se insistirá. Se accede a la solicitud formulada, de acuerdo con el procedimiento de la concesión rogada, y lo que se adjudican son las aguas minerales y las instalaciones; en una palabra, los Baños. Fórmula concesional inequívoca y que aparece con firmada además por la explícita calificación que la citada Real Orden hace del Sr. Guallart como contratista. Adjudicación de unos Baños; la referencia a los terrenos tiene un marcado carácter complementario, de indiscutible accesoriedad en relación con lo que constituye el objetivo principal de la concesión. Los terrenos se ordenan en la medida en que lo requiere el aprovechamiento de los Baños. No hay transmisión ni cesión alguna de derechos sobre ellos con carácter autónomo; sólo en la medida en que



lo requiera la explotación de los baños: terrenos para pastar ca-
ballerías de los que concurren a aquéllos, madera y leña para --
las construcciones, etc. etc. La fórmula es común por otra parte
en toda técnica concesional: toda concesión supone también la de
los terrenos que son necesarios para la explotación de la misma.
Un esquema que, como es sabido, generalizaría años después la Ley
general de obras públicas de 13 de abril de 1877.

El esquema expuesto resulta en nuestra opinión inequí-
voco. Para su reconocimiento, no es óbice que en ocasiones, de --;
acuerdo con una práctica común en la época, se califique de pro-
piedad lo que no es sino una relación concesional. El tema presen-
ta históricamente una explicación clara por demás de carácter ge-
neral en relación con todo el sistema concesional, a la que ya --
nos hemos referido en otra ocasión (S. MARTIN-RETORTILLO, De las
Administraciones autónomas de las aguas públicas, Sevilla 1960,
78 ss) y que es plenamente aplicable también al caso que nos ocu-
pa. Son numerosos los textos de las mismas disposiciones del Es-
tado, de la Jurisprudencia y de Ordenanzas de distinto tipo que -
refieren el derecho de propiedad al titular de un derecho de apro-
vechamiento. Problemática ésta que de modo contundente analizó y
aclaró en el Consejo de Estado en su Dictámen de 29 de noviembre
de 1952, referido precisamente a un supuesto también del Altoara-
gón, al señalar como exclusivamente históricas las razones que --
han podido inducir a tal confusión terminológica de calificar como
propiedad lo que no son sino situaciones derivadas de relaciones -
concesionales. La sólida argumentación del Consejo de Estado, aunque
referida al supuesto de una concesión de aguas de un río, es tam-
bién plenamente aplicable al caso que nos ocupa, y habremos de refe-



rirla en su totalidad no obstante su extensión. Dice así:

"De este modo el empleo del término propiedad exclusiva ha ce mención tan solo al otorgamiento de una concesión demanial por tiempo indefinido en la que el pago usual de un canon periódico se sustituye por el abono del capital al comienzo... La causa de haberse utilizado la inadecuada expresión de propiedad puede encontrarse en primer término en la confusión terminológica que ha hecho decir que la -- concesión es una "propiedad firmísima del particular" (R.D. C. de 30 de diciembre de 1805). Más existe un segundo motivo más trascendental. Ya este Consejo de Estado expuso su parecer respecto a la otra razón general que motiva el empleo, totalmente inadecuado, del término propiedad particular... Se trata en este aspecto de una reminiscencia, quizás inconscientemente conservada, de lo que en el momento de surgir el concepto de la concesión administrativa demanial -- tenía indudablemente una adecuada significación. La idea de la concesión de dominio surge en efecto, como se indica en el Preamble de la Ley de Aguas, a partir de las regalías medievales, suponiendo en consecuencia un ámbito de facultades y poderes que reservados en principio al Príncipe puede éste trasladar a manos de particulares, implicando sin embargo -- este traspaso de funciones y poderes una dación al subdito -- de modo limitado, esto es, conservando siempre el concedente una facultad exorbitante que en la terminología de esta época de los dominios divididos, aparece bajo los calificativos de dominio útil y dominio directo... Ligada la idea con seccional al concepto imperante de los censos, no es extraño por ello que en la mayor parte de las concesiones que arrancan de esta época, se emplee el término de dominio y de propiedad aludiéndose siempre al dominio y propiedad útil, que desgajado del dominio eminente... permitía estructurar dos -- suertes de propiedades heterogéneas en las regalías menores: algunas Sentencias, las de 5 de abril de 1905 y 6 de diciembre de 1911, utilizan esta misma terminología de dominio -- útil y dominio directo al hablar de las concesiones de dominio. Implica todo esto en consecuencia que lo único que puede pasar a manos del particular es el dominio útil reservándose siempre el poder público el dominio directo sobre la -- cosa. Esta terminología censual (de concesione ad emphyteusis valet argumentum) es en la actualidad totalmente impropia, más sin embargo, hay que acudir a ella como adecuada -- interpretación, cuando bien en textos legislativos, en convenio o estatutos... se encuentra utilizada la expresión. En este sentido hay que entender que hallí donde se hable...



de una propiedad atribuida a los particulares sobre el mismo, se esta hablando en realidad de un dominio público y - de una concesión demanial sobre el mismo, o si se quiere, para emplear los términos que se utilizaban en la época en que el concepto de la concesión de dominio surgió como tipo juridico, de una separación de dominio útil y del dominio directo y de la atribución del primero en particular. En principio, este término de propiedad alude directamente a que el dominio público va a ser utilizado en adelante por un particular con exclusión de los demás administrados que con anterioridad tenían derecho a un uso general sobre el - dominio; es decir, se verifica una concreción y delimitación de los titulares del aprovechamiento sobre el dominio público, que con anterioridad eran todos los particulares y después del otorgamiento de la concesión será solamente el particular concesionario. A esto se alude con el término de propiedad exclusiva: de un lado, el término exclusivo en -- cuanto a que, después, de la concesión, el aprovechamiento general de todos se especifica, concreta y limita, y así, este aprovechamiento sólo podrá ser disfrutado por el concesionario; y de otro, en cuanto al término de propiedad, que el uso y aprovechamiento del dominio público pasa en su aspecto de dominio útil al concesionario. La interpretación - que se ha dejado expuesta es la única admisible en Derecho... A esta posición se ofrece, sin embargo, una alternativa, la de interpretar la manera adecuada dentro de la normativa general administrativa, lo que quiso decirse en el término de propiedad exclusiva del pantano. Esta alternativa debe en - todo caso solucionarse partiendo del principio hermeneútico según el cual "verba cum effectu sunt accipienda" (art. 1248 del Código Civil, S.T.S. Civiles, de 10 de marzo de 1920 y 15 de diciembre de 1926) en el sentido de interpretar que con el término de propiedad exclusiva del pantano solamente quiso indicarse que se otorgaba la concesión administrativa sobre las aguas de dominio público. De otro lado, esta interpretación no fuerza el contexto literal del R.D. de 1903, ni lesiona indebidamente los derechos del Sindicato de X. En -- efecto, propiedad y concesión en materia de aguas viene en - último término a convertirse en algo común, un simple título para el uso de las mismas de modo exclusivo. En este sentido, se ha podido afirmar por vía jurisprudencial que el uso y -- aprovechamiento de las aguas se confunde con el dominio de - las mismas, en cuanto éste implica sólo más bien que un "jus in re", una vocación al derecho real concreto... En el Pream

COMARCA
ALTO GÁLLEGOAyuntamiento de
Panticosa

bulo de la Ley de Aguas se indica que "no pueden jamás reputarse a los concesionarios de aguas públicas como verdaderos dueños de éstas, ni aún después de separarlas de sus -- cauces naturales, sino como meros usuarios, limitados al objeto que se les concedió y sujetos siempre a la vigilancia de la Administración, encargada de precaver todo abuso o -- desperdicio". En igual sentido se pronuncia la R.O. de 13 de abril de 1881, STS. de 22 de noviembre de 1889 y 18 de enero de 1919, R.D.C. de 8 de febrero de 1898, 10 de octubre de 1918, Decreto de 28 de junio de 1947, Sentencia Civil de 5 de mayo de 1934".

El texto transcrito ha sido quizá excesivamente largo - pero hemos creído necesaria su reproducción porque, como después se verá en él está la clave para una correcta calificación jurídica del contenido de la Real Orden de 13 de octubre de 1826, texto cuyo valor jurídico no puede desconocerse y en el que, como se ha dicho, debe estar el punto de arranque de cualquier análisis que pretenda llevarse a cabo sobre las posibles pretensiones de los - vecinos del Quiñón de Panticosa.

2.- El valor jurídico del Acuerdo de 1904 entre el Quiñón de Panticosa y la Sociedad Aguas de Panticosa, S.A.

El último convenio suscrito entre los vecinos del Quiñón y los titulares del establecimiento balneario, como ha quedado reflejado en los Antecedentes, es el de 1904. Su análisis tiene unas indiscutibles consecuencias, y hay que abordar su estudio, con prioridad a cualquier otro tema, ya que de entender que el citado - - - convenio había sido formalizado jurídicamente en los términos debidos y podía producir los efectos previstos, habría que estar natu-



ralmente a lo establecido en él, por ser el último suscrito entre las partes en litigio.

Debe notarse, en primer lugar, que en el Acta que refleja el citado Convenio se alude a la Sentencia de la Sala IV -- del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1872 denegatoria de las pretensiones del Quiñón, así como a otra de la Audiencia Territorial de Zaragoza de 7 de octubre de 1901 que también desestima la acción interpuesta por el Quiñón, que había reclamado a través de la vía interdictal "la posesión pacífica de terrenos inmediatos a la fuente de La Laguna". Datos éstos que nosotros desconocemos -- pero que hay que tener muy en cuenta, que son conocidos por los vecinos de Panticosa según refleja explícitamente el Acta citada y a los que en su intervención alude el Sr. Alcalde.

El Acta en cuestión, que en cierto modo trata de llevar a cabo el cumplimiento de las Sentencias citadas, refleja muy claramente en palabras del Alcalde de Panticosa que quieren zanjarse

"más de sesenta años de lucha judicial en honrosísima defensa de sus derechos, con gastos cuantiosos siempre y resultados desagradables sin lograr reivindicación alguna y que debe concluirse con una situación tan anómala y lesiva, mediante una transacción digna y suficientemente remuneratoria que tendrá favor y acogimiento recíproco en las disposiciones del Quiñón y de la compañía explotadora de los Baños".

El pueblo, se reconoce, no ha logrado reivindicación alguna en esas Sentencias. Quedan pues derogados se dice explícitamente, todos los contratos y convenios anteriores. Y deben notarse que las relaciones que se convienen se refieren a tres aspectos fundamentalmente: cuantía y pago del cánón, derechos al uso del Estable

cimiento balneario por los vecinos del Quiñón y el siempre debatido tema del radio del terreno, que es el tema permanentemente controvertido. En relación con él hay que señalar que se acuerda por el Quiñón un perimetro que es practicamente coincidente con el delimitado en 1831 y al que en aquél entonces, cuando se estableció, se habían opuesto los representantes de los pueblos pero que en 1904 se acepta.

El problema a dilucidar ahora es, obviamente, el de determinar la naturaleza jurídica de este texto de 1904 y las consecuencias que de él pueden deducirse. En tal sentido, no parece que haya duda en que la lectura del mismo permite deducir muy -- claramente que se trata del establecimiento de unas bases de acuerdo entre las partes en litigio, que se comprometen a formalizar la correspondiente Escritura de transacción, según esas mismas bases, una vez obtenidas las autorizaciones preceptivas. Son éstas expresiones que literalmente se contienen en el Acta.

Y conviene notar que, según la información facilitada, ninguno de estos trámites posteriores se llevó a cabo, desconociendo cuales pudieron ser las razones que determinaron tales comportamientos. Trámites que, nótese bien, eran por otra parte obligados para que las citadas bases pudieran surtir efecto alguno; incluso, para que pudiera entenderse formalizado y válido el negocio jurídico. Está, en primer lugar, la necesidad de formalizar la correspondiente Escritura de transacción: contrato sobre bienes inmuebles propiedad de los Ayuntamientos. Por otra, la tajante prescripción del art. 1.812 del Código civil que señala que "las Corporaciones que tengan personalidad jurídica sólo podrán transigir en la forma y con los requisitos que necesiten para enajenar sus bie--



nes". Un precepto que, condicionando naturalmente la validez del negocio, obligaba naturalmente a estar a lo dispuesto en el art. 85 de la ley municipal de 2 de octubre de 1877 referido a la enajenación de bienes municipales, pero de aplicación también a los supuestos transaccionales, según el cual era preceptiva la aprobación del Gobierno de las transacciones que los Ayuntamientos - realizaran, previo informe del Gobernador, oyendo a la Comisión provincial.

Ninguno de estos dos requisitos -aprobación gubernativa y elevación a Escritura pública- se llevó a cabo en relación - con estos Acuerdos que refleja el Acta de 1904. La no formalización de todos estos extremos -ignoramos si por no haber obtenido las autorizaciones necesarias o porque ni siquiera fueran solicitadas- nos conducen a unas conclusiones clara por demás. El acuerdo de 1904 contiene evidentemente unas determinadas declaraciones de voluntad de las partes contendientes, de las que, incluso, podrán derivarse determinadas consecuencias jurídicas. No obstante no es posible deducir del referido convenio efecto alguno y debe considerarse como no existente en cuanto no se han cumplido los trámites que preceptivamente vienen requeridos a tal fin. De este modo quedan eliminadas cualquier tipo de consecuencias que se pretendieran deducir de este Acuerdo de 1904.

3.- El valor de la Escritura de transacción de 29 de septiembre de 1838 y el de la Orden aprobatoria de 26 de septiembre de 1849.

Habida cuenta lo razonado en el apartado precedente, es obligado analizar el anterior Convenio, celebrado entre los titu-



lares del Establecimiento balneario y el Quiñón en 1834. Explicí-
tamente se señala en el texto del mismo que por medio de él quie-
ren ordenarse las diferencias existentes por vía de convenio en-
tre todos los interesados, "llevandolo a efecto de buen grado" -
para que así sea aceptado por todos ellos. Incluso, y según hemos
referido en los Antecedentes se entiende que es de este convenio
de donde derivan los derechos del Sr. Guallart. Diríase que en --
cierto modo quiere establecerse por vía de pacto lo que con ante-
rioridad había sido establecido unilateralmente por la Real Orden
de 18 de octubre de 1826.

La razón de ser del convenio que estudiamos, responde al
común intento de zanjar las cuestiones litigiosas existentes en-
tre el titular del Establecimiento y los pueblos del Quiñón, y a -
tal fin se formaliza la correspondiente Escritura de transacción
que, menos en un punto concreto, recibe la correspondiente aproba-
ción gubernativa por Orden comunicada al Jefe Civil de Jaca de 26
de septiembre de 1849. Orden ésta que aprueba el citado convenio,
excepción hecha, como se acaba de decir, de la delimitación que en
él se hace del perímetro de los Baños, punto en el que, según se -
dice, debe estarse al deslinde y amojonamiento practicado en 1831.

Es así cómo en relación con el último de los puntos ci-
tados, surge la cuestión que principalmente ha sido objeto de deba-
te. ¿Debe estarse en su totalidad al Convenio de 1836, incluida --
también la nueva delimitación del perímetro que establece o, por --;
el contrario, hay que entenderlo de acuerdo con la Resolución admi-
nistrativa de 1849 aprobatoria del mismo, y por tanto, hay que re-
conocer la vigencia de la Escritura de transacción en todas sus -
partes menos en la relativa a la fijación del radio, punto en el
que hay que estar al más amplio establecido en el deslinde de
1831?. En el interrogante planteado radica, obviamente, una de las
cuestiones centrales de las sometidas a debate.



En tal sentido, y con carácter previo, queremos advertir que mientras los Letrados que anteriormente han dictaminado sobre este tema se muestran decididos partidarios de la primera de las hipótesis planteadas, es decir, la que señala un menor --perímetro al Establecimiento Balneario, la nuestra difiere de --ella, entendiendo que hay que asumir con todas sus consecuencias y en su totalidad la Resolución administrativa de 26 de septiem--bre de 1849. Y ello por las razones que seguidamente señalamos.

En primer lugar, resulta realmente difícil cuestionar ahora la corrección jurídica de la Resolución administrativa citada, que por otra parte se dicta como consecuencia de una serie de actuaciones administrativas y judiciales, desestimatorias, to das ellas de las pretensiones del Quiñón de Panticosa, y en ejer cicio de la obligada aprobación que en cumplimiento de las dispo siciones entonces en vigor debe hacer la autoridad gubernativa - de determinadas actuaciones municipales. Un texto, el de la Or--den de 26 de septiembre de 1849 que, por otra parte, en ningún - momento ha sido impugnado ni cuestionado por el Quiñón. En térmi--nos estrictamente jurídicos, no vemos razón alguna para que pueda prescindirse ahora del contenido de la citada Orden. Por otra par te, tampoco parece que sea correcto admitir la validez de la mis ma sólo en algunos extremos -en cuanto aprueba los restantes pac tos de la Escritura de transacción- rechazandola, por el contra rio, en lo que se remite al deslinde anterior. Es obvio que quien está a lo que le beneficia no puede eliminar ni prescindir aque--llas otras cláusulas que puedan perjudicar a sus derechos.

El hecho concreto de que tal Resolución parezca haber - sido ignorada en un tiempo por el Ayuntamiento, en el sentido de

COMARCA
ALTO GÁLLEGOAyuntamiento de
Panticosa

SEBASTIAN MARTIN-RETORTILLO

que únicamente fuera comunicada al Sr. Gualart, tampoco permite sacar las consecuencias que se pretenden. En primer lugar, - había que constatar y probar la exactitud de tal extremo. La citada Resolución fué además aportada en un pleito entre el Establecimiento balneario y el Quiñón, con lo que éste adquirió pleno conocimiento de la misma. Por otra parte, fué también protocolizada notarialmente en 1854. Considerese además que de negar validez y eficacia alguna a la citada Resolución administrativa nos encontraríamos frente a la paradógica situación de que el - Convenio de 29 de septiembre de 1838 no podría producir efecto alguno al estar sometida su eficacia a la auténtica condición de su ulterior aprobación gubernativa. No vemos razones jurídicamente consistentes para desconocer en todas sus consecuencias la Orden de 26 de septiembre de 1849, posición que incluso nos atreveríamos a calificar de temeraria.

Más sutil, sin embargo, es el argumento que se recoge para negar igualmente valor alguno de la Orden de 26 de septiembre de 1849 en el sentido de la innecesariedad de tal aprobación gubernativa, al entender que, en el fondo, lo que la Escritura - de 1838 recoge es una renuncia a sus derechos por parte del Sr. Gualart; renuncia al perímetro anterior, más amplio, para convenir uno nuevo, más restringido. Renuncia, se dice, perfectamente válida en nuestro derecho desde las disposiciones de la ley - de Partidas -ratificada posteriormente por el propio Código Civil- y que al no suponer ejercicio de disposición alguna por parte de los Ayuntamientos, operaría con todos sus efectos desde el momento de su formalización notarial por no requerir posterior - aprobación administrativa. En definitiva, la Orden de 26 de septiembre de 1849 resultaría innecesaria y por consiguiente no pue



de ni debe producir consecuencias jurídicas de ningún tipo, desde el momento que lo que se había convenido era exclusivamente - la renuncia del Sr. Guallart a sus derechos.

Tal planteamiento, sin embargo -sin entrar por otra - parte en la corrección jurídica del mismo- entendemos que es difícilmente referible al Convenio de 29 de septiembre de 1.838. - Aparte de la calificación explícita del documento como "Escritura de transacción, ajuste y convenio, con los pactos y condiciones..." todo él está muy lejos de reflejar una simple renuncia a unos derechos por parte del Sr. Guallart. Se conviene, se pacta. Hay además prescripciones explícitas sobre el derecho de propiedad; y no sólo por parte del titular de los Baños sino por la de los pueblos. A mayor abundamiento, al hablar del perímetro se dice "...para disfrutarlo todo independientemente de dicho Quiñón, a quién por esta cesión de sus derechos que hace a favor del nombrado D. Nicolás Guallart, deberá satisfacer éste el cánón...". Es decir: acuerdo transaccional en el que, por lo que al terreno se refiere, el que cede es precisamente el Quiñón. Declaración - expresa, inequívoca, y que en nuestra opinión impide configurar el acto jurídico que refleja la citada Escritura como un acto de renuncia de sus derechos por parte del Sr. Guallart, único supuesto en el que, en su caso, podría resultar innecesaria la posterior aprobación gubernativa. Como puede verse, tampoco desde esta perspectiva resulta posible eludir las consecuencias jurídicas -- que se derivan de la Resolución administrativa que comentamos.



Por su parte, las razones que pueden derivarse de la doctrina contenida en las Sentencias del Juzgado de 1ª Instancia de Jaca y de la Audiencia Territorial de Zaragoza a las que hemos aludido en el punto octavo de los Antecedentes, tampoco parece que puedan asumirse para justificar con carácter general el que pudieramos considerar perímetro reducido. Aparte de venir referidas a un punto concreto, aquél en el que el vecino de Panticosa construyó la correspondiente caseta, de difícil localización por otra parte, no pueden extrapolarse tales razonamientos para determinar todo un perímetro, razonamientos cuyos resultados se apoyan fundamentalmente en prueba testifical, sin que en la referida litis se debata la posible contradicción entre los distintos radios, tema que circunscrito a las relaciones entre el Quiñón de Panticosa y el Sr. Guallart no fué prácticamente planteado en los autos a que hacen referencia las citadas Sentencias.

No creemos, pues, que de las citadas Sentencias puedan deducirse conclusiones para sostener con carácter general que es el perímetro reducido el que debe considerarse como válido. Aparte, de que podría argumentarse de contrario partiendo de los distintos litigios entre el Quiñón de Panticosa y el Establecimiento balneario que refiere la documentación que se nos ha facilitado, en ninguno de los cuales prosperaron las pretensiones de los vecinos de quél.

En nuestra opinión la Escritura de transacción de 29 de septiembre de 1838 y la Orden que la aprueba de 26 de septiembre de 1849 forman en cierto modo un cuerpo único que hay que asumir en su totalidad. El acto aprobado y el aprobatorio están

COMARCA
ALTO GÁLLEGOAyuntamiento de
Panticosa

siempre íntimamente conexiónados y el contenido de aquél, a veces, hay que entenderlo en los términos mismos en que posteriormente es refrendado. Es ésta la posición que entendemos más razonable. Defender la contraria, es decir la que debe considerarse como válido el perímetro menor, cancelando cualquier efecto de la Orden de 26 de septiembre de 1849, no parece ofrezca consistencia bastante, supondría postular una solución que incluso podría resultar temeraria desde el momento en que no hay razones que directamente permitan apoyarla.

En este punto, entendemos que resulta obligado valorar en su conjunto las distintas cláusulas contenidas en la Escritura de 29 de septiembre de 1838 que determinan las relaciones entre el Quiñón y el titular del Establecimiento balneario. De ellas se deducen en su misma heterogeneidad los derechos que actualmente conservan los vecinos del Quiñón; de modo especial por lo que se refiere a la utilización de los baños, habitaciones, cocinas, etc. etc. Una situación que, conviene tener muy presente en todo momento, es jurídicamente exigible y que es necesario completar, únicamente, por lo que se refiere al radio que se adscribe al Establecimiento balneario, con la Orden de 26 de septiembre de 1.849.

4.- Otras cuestiones planteadas. Remisión a los aspectos jurídico-privado que presenta el tema.

Hemos analizado hasta el momento los aspectos jurídico-administrativos que plantea la cuestión sometida a Consulta. Es a ellos a los que se concreta el presente Dictámen. No obstante, -- no debemos concluirlo sin señalar que existen otros temas de muy



COMARCA
ALTO GÁLLEGO



Ayuntamiento de
Panticosa

capital importancia, que es preciso conocer para definir exactamente los derechos que pueden corresponder a los vecinos del Quiñón de Panticosa sobre el Establecimiento Balneario.

En tal sentido, hay uno de muy singular relieve que - tan sólo queremos enunciar, y que debe ser objeto del correspondiente estudio. Nos referimos a la naturaleza jurídica de -- los derechos otorgados en su día al Sr. Guallart y que hoy ostenta el titular del Establecimiento Balneario. Se trata de un extremo que, en parte, ya ha quedado esbozado, en el sentido de que del estudio sistemático de todas las cuestiones planteadas, así como de las expresiones mismas que reiteradamente se utilizan no parece se le transmitiera la propiedad del citado Establecimiento y de las tierras circundantes en los términos en los que hoy se entiende el derecho de propiedad, transmisión que por otra -- parte en ningún momento hubiera podido llevarse acabo por un cauce concesional. Un tema que, a su vez, es necesario completar estudiando la incidencia que al respecto ha tenido en él mismo todo el proceso habido de las distintas inscripciones registrales realizadas al respecto.

Se trata, como decimos, de una cuestión fundamental - que escapa con mucho del ámbito del presente Dictámen pero que es necesario completar para tener un visión global del tema.

Es, en virtud de todo lo expuesto, que el Letrado que suscribe cree posible formular las siguientes



CONCLUSIONES

Primera.- La Real Orden de 18 de octubre de 1826 por la que se -- otorga el Establecimiento Balneario al vecino de Búbal D. Nicolas Guallart, hay que entenderla firme y válida no pudiendo deducirse consecuencias en sentido contrario en cuanto pudiera ser contra-- ría a los llamados Privilegios del Valle de Tena de 1386-1427.

Segunda.- Entendemos que hay que considerar como perímetro del Es tablecimiento Balneario el fijado en el deslinde de 1831 de acuer do con lo establecido en la Orden de 26 de septiembre de 1849, Re solución firme y que no ha sido impugnada por el Quiñón de Panti cosa. Sería oportuno que el Ayuntamiento de Panticosa en el ejer cicio de funciones que le corresponden, de acuerdo con la legisla ción vigente, revisara el amojonamiento realizado en su día del - referido perímetro, con el fin de evitar inmisiones en su propie dad.

Tercera.- Los derechos que corresponden a los vecinos del Quiñón de Panticosa son, en su totalidad, los que se derivan de la Escri

COMARCA
ALTO GÁLLEGOAyuntamiento de
Panticosa

tura de transacción de 29 de septiembre de 1838, debidamente -
aprobada por la Autoridad gubernativa. En el bien entendido -
que el reconocimiento de esos derechos supone en quien debe ga-
rantizarlos una carga real de las que debe responder el titular
del Establecimiento Balneario o los titulares del mismo, caso -
de que tal titularidad se fragmentara.

Cuarta..- No parece que sean deducibles consecuencias jurídicas
de ningún tipo del Acuerdo de 1904.

Tal es según mi leal saber y entender mi opinión que,
con gusto someto a otra mejor fundada en Derecho en Madrid a -
treinta de junio de 1.984.

A. Delencourt

COMARCA
ALTO GÁLLEGOAyuntamiento de
Panticosa

OTRAS CONSIDERACIONES:

LA FIGURA JURIDICA QUE CREO FERNANDO VII, SE PUEDE ENCUADRAR DENTRO DE UN TERMINO MUY GENERAL, PROVINIENTE DEL ANTIGUO DERECHO-ROMANO, CONOCIDO COMO "ENFITEUSIS", QUE TRADUCIDO AL LENGUAJE VULGAR SIGNIFICA CESION PERPETUA, O POR LARGO TIEMPO DEL DOMINIO UTIL DE UNA FINCA MEDIANTE EL PAGO ANUAL DE UN CANON, PAGADERO A LA PERSONA QUE HACE LA CESION, LA CUAL CONSERVA EL DOMINIO DIRECTO.

VERDADERAMENTE, SE CONSIDERA QUE DICHA CONCESION SE DEBE DE EFECTUAR COMO ACTO DE LIBERALIDAD, SIN PRESIONES, PERO ESTE NO ES EL CASO, POR ELLO NOS HALLAMOS ANTE UNA ENFITEUSIS UN TANTO "SUI-GENERIS".

EN DEFINITIVA SE TRATA, PUES, DE UNA CESION FORZOSA IMPUESTA POR REAL ORDEN, POR SIMPLE VOLUNTAD DE UN REY ABSOLUTO.

TAMPOCO CABE HABLAR DE UN CENSO PUES PARA QUE SE DE TAL FIGURA SE HACE IMPRESCINDIBLE UNA ESCRITURA DE ESTABLECIMIENTO, Y NO LA HAY.

COMO SE PUEDE VER, LA CUESTION ES LARGA Y ESPINOSA.

LA POSTURA IDONEA, ES FORZAR LA CONFIRMACION DEL RADIO PEQUEÑO, ASEGURANDOSE DE QUE NO SE EXTRALIMITE. RENEGOCIAR EL CANON EN UNA FORMA ADECUADA Y REVALORIZABLE. SI SE CONSIGUE ELLO, HONESTAMENTE CREO QUE EL QUIÑON SE PUEDE DAR POR MUY SATISFECHO.

DEJANDO APARTE LAS CUESTIONES HISTORICAS, RELATIVAS A LOS PRIVILEGIOS REALES DE PEDRO IV (1386) Y LA CONFIRMACION DE LOS MISMOS -- POR ALFONSO V (1.427), QUE TIENEN SU VALOR HISTORICO, Y NADA MAS Y SOBRE LOS CUALES YA SE HIZO MENCION EN EL BREVE ESTUDIO DE L.976, LA CUESTION EN SI NACE EN 20 DE SEPTIEMBRE DE L.826, CUANDO POR -- PRIVILEGIO REAL, SIENDO REY DE ESPAÑA FERNANDO VII, SE HACE UNA -- CONCESION PERPETUA A DON NICOLAS GUALLART SOBRE LA EXPLOTACION Y-- DISFRUTE DE LOS BAÑOS TERMALES.

NO ES CUESTION DE ENTRAR EN PROLIJOS DETALLES, BASTENOS DE-- CIR Y ASI SE RECOGE EN EL REGISTRO QUE EL RADIO "VALIDO", A MI -- CRITERIO ES EL DE 1.838, CONFIRMADO MEDIANTE ESCRITURA DE L.844, -- DELIMITADO POR CATORCE CRUCES. ES EL QUE APARECE EN EL PLANO LE-- VANTADO POR EL INGENIERO VEDRUNA, EN 22 DE ENERO DE 1.934.

CREO QUE LOS EXTREMOS ANTERIORES SON INDUBITABLES, DESDE --- CUALQUIER ANGULO.

DESDE 1.844, HA LLOVIDO MUCHO Y TAMBIEN LLOVIERON LOS PLEI-- TOS, CONVERSACIONES, DISCUSIONES Y MAS CUESTIONES JUDICIALES.

CREO QUE, HOY SE ESTIMA QUE LO MAS CONVENIENTE ES DARLE UNA-- SOLUCION DEFINITIVA AL PROBLEMA.

MUCHO PODRIAMOS DISCUTIR SOBRE EL DERECHO QUE ASISTE A "A--- GUAS DE PANTICOSA, S.A."

HOY SE HA PRODUCIDO UNA NOVEDAD, LAS ACCIONES DE LA COMPAÑIA HAN PASADO A MANOS DE TERCERA PERSONA Y, AL PARECER, SE HALLA EN-- BUENA DISPOSICION PARA HALLAR UNA SOLUCION.

ANTES DE INICIAR CUALQUIER TIPO DE ACTUACION JUDICIAL, SE DE-- BE TENER MUY EN CUENTA UN FACTOR IMPORTANTE, QUE ES EL GASTO QUE-- ELLO COMPORTA, POR TAL MOTIVO ES ACONSEJABLE ELUDIR EL PLEITO HAS-- TA DONDE FUERA POSIBLE Y, LO CONVENIENTE, SERIA, A MI JUICIO, CO-- NOCER EXACTAMENTE LAS PRETENSIONES DEL NUEVO PROPIETARIO DE LAS -- ACCIONES DE LA COMPAÑIA, CONTRASTARLAS CON LAS DEL QUIÑON Y HA---

LLAR UNA SOLUCION POR VIA TRANSACCIONAL.

SI TAN FUERTES FUERAN LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES, Y PRESUMIENDO EN AMBAS LA BUENA FE , YO SERIA PARTIDARIO DE SOMETERLO A UN ARBITRAJE DE EQUIDAD. LA VENTAJA QUE TIENE ELLO SOBRE EL PLEITO ES QUE, DE ANTEMANO, SE CONOCE LA FECHA DEL COMIENZO Y LA DEL FIN; ES BASTANTE MAS BARATO QUE EL PLEITO Y -- TIENE MAYOR FUERZA QUE UNA SENTENCIA DE LA AUDIENCIA TERRITORIAL, PUES SOLO ES RECURRIBLE, EN CASACION, POR QUEBRANTAMIENTO DE FORMA,

PARA TAL CASO, CADA PARTE HACE UNA RELACION DE LOS PUNTOS EN DISCORDIA, SE RECOGE TODO ELLO EN UNA ESCRITURA PUBLICA Y, EN LA MISMA, SE CONCEDE UN PLAZO A LOS ARBITROS PARA QUE LAUDEN. EL LAUDO EQUIVALE A SENTENCIA.



ALTO GÁLLEGO



Ayuntamiento de
Panticosa