

Acerca de las escrituras del Banco Hipotecario

Es natural que este establecimiento procure rodearse de toda clase de garantías y seguridades, y hasta debe perdonársele que en este punto peque un poquito por carta de más. Administra capitales pertenecientes a muchas personas que depositaron en él su confianza, y se comprende que, para seguir mereciéndola, no le importe que le califiquen de desconfiado y que le digan que a veces pone dos o más puntos sobre cada i ; pero yo me permito creer que sin perjudicarse ni poco, ni mucho, ni nada, ni exponerse más que ahora a salir perdiendo en los préstamos que realice, podría adoptar otro formulario menos prolíjo donde no quedara nada obscuro, ni dudoso, ni olvidado. He oído decir que el antiguo, esto es, el de ahora, es obra de D. Benito Gutiérrez o de Gonzalo de las Casas. Todos mis respetos para estos famosos maestros, pero los tiempos andan, y entiendo que cualquiera Notario de los de hoy, los de Madrid, desde luego, harían algo mejor en la forma, sin omitir en el fondo nada de lo necesario o conveniente.

El Banco Hipotecario y las personas que con él contratan son muy dueños de modificar la redacción de sus escrituras o de seguir como hasta aquí, pero los Notarios y Registradores tenemos el derecho y el deber, me importa sentar esta afirmación a fin de que no se me tache de entrometido, de opinar acerca de este punto y de echar al aire nuestras lamentaciones, por si alguien que pueda remediar el pequeño mal de que voy a quejarme, se digna recogerlas.

Las escrituras de préstamo del Banco Hipotecario, salvo fechas, cantidades y nombres, son tan iguales entre sí como una gota

de agua a otra gota de agua, o como los contratos de arrendamiento que se venden en los estancos ; y merecía la pena de *derogar* el modelo que en la actualidad está *vigente* y sustituirlo por otro más conciso, no por eso menos comprensivo, y más en armonía con la forma y estilo de la contratación moderna. Habría en ello ventaja para todos los que, de un modo o de otro, intervengamos al otorgar, al autorizar o al inscribir los préstamos del dicho Banco. Su actual Gobernador, persona inteligentísima y amiga, además, de Notarios y Registradores, no pondría, presumo yo, dificultades a lo que estoy proponiendo, y no sería el menor, entre los motivos que le inclinasen a simpatizar con la reforma, el de ver que se reduciría considerablemente el volumen de su archivo, que una literatura mediocre y de monotonía desesperante engruesa de continuo, y a tal andar llegaría pronto a no caber en la casa. Los Notarios trabajarían menos para ganar lo mismo, pues los derechos por copia no les compensan la desmesurada extensión del original, y en cuanto a nosotros, los Registradores, resultaríamos exonerados de una labor ociosa, perjudicial y hasta cara, pues se ocupan auxiliares a quien hay que pagar, y folios y más folios de libros que tampoco ciertamente se nos dan de balde.

Algunos párrafos del modelo que ahora se usa podrían suprimirse, y todos podrían, sin menoscabo de su contenido útil, acortarse notablemente. Por ejemplo, y sólo por ejemplo : las doscientas veinticinco palabras, poco más o menos, que componen dos o tres párrafos, que de tanto repetirlas se saben de coro nuestros auxiliares, podrían reducirse a lo siguiente : «El hipotecante o quien, por cualquier título, le suceda en el dominio de la finca, la asegurará contra incendios (o contra otros riesgos), y todo lo que haga u omita respecto a ella que no se ajuste a la conducta de un diligenteísimo padre de familia, podrá el Banco corregirlo o hacerlo por cuenta del prestatario o del tercer poseedor.»

En este párrafo van implícitas las obligaciones de usar de la cosa según su naturaleza ; la de pagar los impuestos, a fin de no dar ocasión a embargos y apremios ; la de hacer las reparaciones necesarias ; la de defenderse en los litigios, y muchas otras que expresa y circunstancialmente son objeto especial, o casi, de sendas estipulaciones ; y, además, algo y aun algos escapados o que quedaron fuera de la casuística retahila de prevenciones, adverten-

cias y vedas que empiedran las escrituras del Banco: por ejemplo, y también sólo por ejemplo, la prohibición de que el dueño o sus arrendatarios dediquen la casa hipotecada a la vitanda industria de la prostitución o sus aledañas, que la ley y la jurisprudencia y las buenas costumbres estimaron siempre ajenas u opuestas a la conducta de un diligentísimo padre de familia. Esas industrias no harán, tal vez, bajar la renta del inmueble, pero lo deprecian mucho en caso de venta, que es la que puede importar al Banco.

Si explorara atenta y cortésmente la actitud de los altos empleados del Banco y de los Notarios de Madrid acerca de este particular, y se viese que no les da calor ni frío que se haga o no se haga la reforma, pues realmente a ellos no les importa tanto como a los Registradores, o se ve que son francamente contrarios a ella, no saldremos peor emprendiendo nosotros solos otro camino, sobre la base de que no se cambie nada ni se suprima siquiera una palabra (hasta podrán añadirse todas las que el Banco juzgue necesarias o convenientes) de las muchas que hay en la escritura que desde hace medio siglo venimos padeciendo.

De dos maneras podemos vernos complacidos en nuestro justo deseo sin perjudicar a nadie. Expongamos la primera: En las inscripciones de hipoteca por préstamos que realiza el Banco Hipotecario hay la parte especial donde se expresan nombres, circunstancias personales, fechas y cantidades, y suele constar de unas seiscientas palabras que no es posible ni conveniente reducir a menor número; pero hay otras mil seiscientas ochenta palabras (las he calculado, siempre por lo bajo, a tantas cada renglón y a tantos renglones cada página) que podrían omitirse por completo sin ocasionar con ello el más mínimo motivo de obscuridad ni la menor sombra de perjuicio injusto para los contratantes.

En el mecanismo de nuestras oficinas hay asientos llamados concisos, porque en ellos se omiten las condiciones, los pactos adjuntos y otros particulares y detalles de importancia, respecto a los cuales se hace referencia a otra inscripción, donde quedan cumplidas todas las exigencias del artículo 9 de la ley Hipotecaria y sus concordantes del Reglamento; y podría del mismo modo inscribirse o, mejor dicho, extenderse en cualquier libro, aunque sea en el Diario, la copia certificada de una escritura de hipoteca a favor del Banco Hipotecario, en donde se suprimieran fechas, cifras y

nombres, particulares que se sustituirían por líneas de puntos, y como esta copia serviría de complemento a todas las inscripciones de que ahora tratamos, nuestra labor quedaría reducida a hacer en el lugar adecuado, es decir, a continuación del último asiento de la finca hipotecada, una inscripción que si es de las extensas, no bajaría, así y todo, de quinientas o seiscientas palabras. En ella se hará constar lo que queda en puntos en la copia, y esta copia y la inscripción propiamente tal, que tendrían recíprocas referencias marginales, se completarían en términos de no dejar posibilidad pequeña ni grande de perjuicio por omisión, o por falta de claridad o de exactitud para ninguna de las partes interesadas. Nuestro trabajo de Registradores se contraería a la calificación, nada fácil, por lo general, a pesar de estar los documentos hechos en Madrid, y a practicar una inscripción de las extensas corrientes, en la cual se suprimirían esas estipulaciones, pactos, advertencias y convenios que, algunos por escrupulo y otros por ignorancia, copiamos casi todos a la letra en los asientos, atribuyéndoles indebidamente el carácter de condiciones. Al llegar a este punto diríamos, poco más o menos, así: *El contrato se celebró con las estipulaciones usuales, registradas al folio ... del ..., etc., etc., al cual asiento me remito, por ser complemento de éste.*

No se barrena con esto ni se falsea, ni se infringe nungún artículo de la Ley, y nada se verá en ello que se compadeczca mal con su espíritu. El mismo Banco Hipotecario, como el público en general, tienen muchísimas inscripciones concisas a su favor, acaso en tan grande o mayor número que el de las extensas, y ni al Banco ni a nadie se le ha ocurrido temer que esos asientos cortos tengan menos eficacia que los otros, adornados de todos los requisitos necesarios y tal vez de alguno superfluo.

Bien se ve que en lo que dejo escrito sólo se pretende una excepción a la práctica general que no hay términos hábiles para aplicar a persona alguna, natural o jurídica, que no sea el Banco Hipotecario: *a tout seigneur tout honneur*; el Banco Hipotecario se rige nada menos que por una ley, goza de señaladísimos privilegios y tiene carácter oficial desde muchos puntos de vista. No es mucho, por lo tanto, que a fin de que sus préstamos se desparen pronto y bien, se nos autorice para omitir en los asientos del Registro las doce indefectibles, largas y siempre las mismas estipu-

laciones que desde hace muchos lustros venimos repitiendo en nuestros libros, sin utilidad para nadie y sin ningún efecto positivo, como no sea el de aumentar considerablemente la balumba de las bibliotecas de Alejandría, que no otra cosa parecerán, dentro de poco y al paso a que vamos, nuestros Registros de la Propiedad.

Sólo considerar que estamos haciendo cientos y cientos de inscripciones en cada una de las cuales podrían y deberían omitirse mil seiscientas ochenta palabras, basta para que mi petición sea prohibida por la Junta Central de Registradores y para que ésta exponga al Excelentísimo señor Ministro de Justicia la mucha que en el presente caso nos asiste. Nunca se nos presentará mejor ocasión que la de ahora, en que nuestros gobernantes tienen absoluta libertad de movimientos y de la cual usan, es justo reconocerlo, así, inspirándose siempre en el bien común o en el bien particular, cuando no hay oposición entre ellos. Con demostrar que lo que se pide es justo, racional y que no perjudica a nadie, se puede esperar confiadamente su consecución, sin que sea preciso ir por oficinas y negociados agujando el expediente o impetrando los consabidos dilatorios informes de unos y de otros. Pídanse a los funcionarios de la Dirección de los Registros y a los altos empleados del Banco Hipotecario, cuanto más altos mejor, y es casi seguro que lo darán favorable a lo que se pide en este escrito.

El segundo medio de conseguir que no se copien miles de veces en todos los Registros de España las doce largas estipulaciones con las mil seiscientas ochenta palabras que contiene el modelo actual del Banco Hipotecario, sería que este establecimiento, prevaliéndose de su indudable carácter público, procurase, con cualquier pretexto o sin él, incorporar dicho modelo a la *Gaceta*, con la expresión de que se hace así para que las personas que necesiten dinero y tengan garantía real que ofrecer al que se lo dé, sepan en qué términos y condiciones contrata el Banco los préstamos especiales de solución aplazada por períodos de años o semestres. Hecho esto, podría decirse en cada documento que el préstamo se celebraba con las estipulaciones y pactos insertos en la *Gaceta* de tal fecha. Si, por ejemplo, en la constitución de un usufructo por acto entre vivos, se dijera que el usufructuario consiente en todas las obligaciones que se expresan en los artículos 491 y siguientes del Código civil, mientras haya términos hábiles de aplicación para cada una,

no sería necesario copiarlas en la escritura, y menos en la inscripción. Esto no representaría novedad grande para el Banco, ya que, según una de las estipulaciones de que venimos hablando, la décima, el prestatario queda sujeto a la ley de 2 de Diciembre de 1872 y a los Estatutos del Banco, y si bien tan sólo designa expresamente alguna de las obligaciones provenientes de esas disposiciones, la sujeción a ellas parece hecha por completo sin exceptuar nada, y sin duda por estimarlo innecesario, ni esa ley, ni esos estatutos se copian en la escritura, ni por de contado se transcriben en el Registro. Como la ley es ley y obliga a todos, y como los estatutos del Banco tienen carácter público, no es preciso copiarlos sino referirse a ellos. Así debería hacerse con toda la escritura de préstamo, en la parte general, no en la especial.

No quiero ni debo explicar más mi proposición. Mis inteligen-tes jefes y mis avisados compañeros que tengan la bondad de leerla, verán, claro está, que no es una idea luminosa, pues nadie da lo que no tiene, pero me harán la justicia de no calificarla de delirio senil, pues si bien, muy a mi pesar, tengo muchos años de vida, son pocos menos los que llevo de práctica hipotecaria, y algo habré aprendido en el continuo trágago de escrituras y libros oficiales. No invoco ni me apoyo en otra ciencia, pero me parece bastante para poder esperar que mis superiores y mis colegas, los de la Junta Central especialmente, adopten la idea, la completen y perfeccionen como ellos saben, y así lograremos que en los Registros, donde ya se escribe demasiado, se omitan anualmente algunos millones de palabras que no hacen falta alguna y se gane lo consiguiente en claridad y prontitud.

FÉLIX A. CASCOS.

Registrador de la Propiedad