

Proyecto de reforma del título VI del Reglamento hipotecario

A MANERA DE PRÓLOGO

Acaso contra la publicación de este trabajo en la REVISTA podrá argüirse que no es doctrinal. Y el hecho es cierto, aunque no en absoluto, pues en el estudio de las leyes entra también el de su pragmatismo y el de su utilidad, sin las cuales toda ley, por sabia que sea—es decir, deslumbradora y fantástica, pues sabia no puede ser—, siempre resultará un puro juego de la dañosa imaginación. Mala es la práctica sin la teoría, pues no conduce sino a la rutina, que es el estancamiento y la muerte de las instituciones, pero ¡cuán estéril es por sí sola la segunda!

Yo no pretendo otra cosa que ofrecer normas que me han parecido solución práctica de las dificultades y enmienda de los defectos que he encontrado en mis numerosas peregrinaciones por Registros y contribuir en lo posible a fijar el verdadero carácter de nuestra carrera o profesión, el de burócratas, el de trabajadores de oficina.

El Registro, a mi parecer, que no comparten algunos compañeros, necesita más de Martas que de Marías. Se ha dado a nuestra carrera un matiz exagerado de intelectualismo un tanto a la bohemia, y se ha exagerado un poquito la altura de nuestra misión de calificadores o fiscales civiles. Precisamente por exagerar ese carácter, encerrándonos en nuestra torre de marfil, como todo modernista (algún tiempo lo fuimos), la gente, que al principio nos admiraba como sacerdotes de un culto esotérico e intérpretes de una ley sibilítica, ha llegado a pensar que el tiempo que pasa-

mos alejados de los pequeños y despreciables menesteres de la oficina, fieles continuadores del personaje de Daudet en Jack, no lo dedicamos a soñar, sino a digerir.

Hay que trabajar y uniformar la práctica en las oficinas, lo cual no puede conseguirse sino reglamentando bien el trabajo interior, obligando a los Registradores, por muy intelectuales y sabihondos que sean, a que asistan a la oficina y atiendan a los pequeños menesteres de ella, como índices, etc., etc., desligándolos, en cambio, de la esclavitud de la residencia fuera de las horas hábiles, esclavitud que sólo sirve para dar más medios y facilidades de ausentarse a los que menos delicadeza y miedo saludable tengan, y, por último, creando una inspección verdadera de los Registros, no ésta de mentirijillas que ahora tenemos, que se practique por *diablos metidos a frailes*, es decir, por Registradores prácticos.

Pocas pueden ser las reformas del reglamento, si a la vez el Gobierno no dicta una nueva ley, transplantando a aquél los muchísimos artículos que por su pura y absoluta adjetividad le corresponden y eliminando los inútiles y anticuados.

Así, por ejemplo, en el título VI, sobre «el modo de llevar los Registros», estorban en la ley y deben pasar al reglamento los artículos 244, 249 y el segundo y tercer párrafo del 248, y quizás media docena más, si se la quiere dejar reducida a lo que debe ser: a principios y normas que informen el sentido de la institución y no necesiten cambiarse, sino cuando adaptados por diversos y aun opuestos reglamentos, no hayan respondido a las exigencias de la realidad.

No examino siquiera los artículos 239 al 242, 247, primer párrafo del 248 y 250 a 253, puesto que, a mi juicio, deben eliminarse sin incluirlos en el reglamento: unos, por inútiles; otros, porque no son de materia hipotecaria, y otros, como el 250, porque establecen una excepción completamente injustificada, que sólo da lugar a aumentar los gastos de la titulación con una partida que no tiene Arancel y a agriar las relaciones entre algunos Notarios y Registradores, que reivindicán cada uno para sus oficiales el monopolio de ese ingreso no fiscalizable.

PROYECTO DE REGLAMENTO HIPOTECARIO

TITULO VI

Del modo de llevar los Registros.

(No menciono los artículos que a mi juicio no necesitan reforma.)

Artículo 242. En los Registros de la Propiedad se llevarán los siguientes libros principales: 1.º, de inscripciones; 2.º, diario; 3.º, de incapacitados, y 4.º, de anotaciones.

Estos irán legalizados en la forma que señala el artículo 238.

Además, se llevarán los siguientes libros auxiliares: 1.º, de índices de fincas rústicas; 2.º, de índices de fincas urbanas; 3.º, de índices de personas; 4.º, Diario de honorarios; 5.º, libro de estadísticas; 6.º, libro de inventario, y 7.º, libro talonario de presentación.

Estos irán legalizados como dispone el artículo 238, pero no por el Juez Delegado, sino por el mismo Registrador.

Los libros de inscripciones y el Diario se formarán como disponga la Dirección general y los restantes con hojas de papel común, encuadernadas en pasta, media pasta o en tela, rayados con arreglo a los modelos que acompañan a este reglamento.

Art. 243. El Diario será apaisado, de cien hojas. La portada ocupará la cara de la primera hoja y en ella se extenderá la siguiente inscripción: Diario número del Registro de la Propiedad de Empieza en

A continuación, en esa misma cara, se extenderán la certificación y la diligencia del artículo 238.

El primer folio estará formado por la vuelta de la hoja primera y la cara de la segunda. Contendrá las siguientes casillas: 1.ª, número de orden; 2.ª, hora; 3.ª, minutos; 4.ª, naturaleza del título; 5.ª, naturaleza del acto jurídico; 6.ª, fecha del título; 7.ª, autoridad, Notario o funcionario; 8.ª, transmitente; 9.ª, adquirente; 10.ª, Finca (sitio o nombre); 11.ª, nombre o firma del presentante, si lo hubiere, o indicación de que se ha recibido por correo (sólo firmará el asiento el presentante cuando ejercite su derecho); 12.ª, cartas de pago (con las siguientes subcasillas: a)

número de ellas ; b) oficina liquidadora ; c) fecha de su expedición ; d) número con que se archiva ; 13.ª, calificación.

Esta última casilla servirá para anotar las indicaciones del despacho del título. Si éste fuere denegado o suspendido, en esa casilla sólo se anotará la referencia al sitio que ocupe la nota de despacho, que será la primera línea en blanco y las posteriores necesarias e irá autorizada con la firma sin rúbrica del Registrador.

Cada día, al abrirse el Registro, se estampará la fecha en la primera línea en blanco o en la primera útil cuando alguna o algunas estén inutilizadas, pero haciendo constar entonces, bajo la firma del Registrador, la causa. A continuación, sin solución de continuidad, se extenderán los asientos de los títulos por el orden de presentación y a la hora señalada, en la línea siguiente al último asiento pondrá el Registrador : «Siendo las horas, queda cerrado este Diario», y a continuación firmará sin rúbrica.

Si el día siguiente fuera festivo, escribirá en el primer renglón siguiente : «Mañana, día, es festivo».

Art. 245. El libro de incapacitados se formará con hojas rayadas, con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior, y tendrá, por lo menos, veinticinco folios.

Constarán en él, por riguroso orden cronológico de despacho, los asientos relativos a las resoluciones judiciales, etc. (el resto como ahora).

Las cancelaciones de estos asientos se harán por nota marginal.

Contendrá el encasillado siguiente : (como ahora).

Al final tendrá el correspondiente índice alfabético.

Art. 252. Asimismo, llevarán los Registradores tres libros de índices por cada Ayuntamiento o sección, uno de personas, otro de fincas rústicas y otro de urbanas.

Cada libro estará compuesto de los tomos que juzgue necesarios el Registrador, haciéndose el cómputo con referencia a los índices antiguos (1).

(1) Sería un error muy grande introducir el sistema de índices por fichas : 1.º, porque hay que hacer en cada ficha o papeleta más indicaciones que en los libros, y esto consume más tiempo ; 2.º, porque si se usa papel ordinario es muy fácil, al hacer la busca, trasapelar una ficha, y si se usa papel cartulina, los índices serán carísimos ; 3.º (ésta es decisiva), por-

El mismo cómputo servirá para señalar el número de letras que ha de abarcar cada tomo y el de folios que se han de dedicar a cada letra.

Para los asientos dentro de cada letra, se seguirá el orden cronológico. No obstante, el Registrador puede dedicar varias líneas y aun páginas a los sitios o a las personas que prevea han de figurar muchas veces en dichos índices.

En los de rústicas y urbanas podrá, y en los de personas deberá, el Registrador hacer al final de cada libro un índice por riguroso orden alfabético. Si el libro de índices tuviera varios tomos, ese índice de índices se hará al final de cada tomo, dedicando los folios que se estimen precisos o en un tomo aparte.

Art. 253. Los índices de rústicas, y lo mismo los de urbanas, estarán encuadernados en forma apaisada.

Los primeros tendrán las siguientes casillas: 1.^a, número de orden; 2.^a, parroquia o aldea; 3.^a, sitio o partida; 4.^a, nombre de la finca, si lo tuviere; 5.^a, naturaleza de la misma; 6.^a, hectáreas; 7.^a, áreas; 8.^a, centiáreas; 9.^a, linderos (con las siguientes subcasillas: a) norte; b) sur; c) este, y d) oeste); 10.^a, tomo del Ayuntamiento; 11.^a, folio; 12.^a, número de la finca en el Registro, y 13.^a, referencias.

PAULINO HUERTA

Registrador.

(Continuará.)

que en el sistema por fichas es muy fácil perder una y a nadie puede hacerse responsable, y 5.º (ésta es definitiva), porque cuesta mucho más trabajo, tiempo y dinero el hacerlos y el buscar los datos.