

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

Año III

Noviembre de 1927

Núm. 35

Apuntes para la reforma del Reglamento Hipotecario

Al ponerse en vigor el vigente reglamento Hipotecario, cuantos nos ocupábamos con interés de estas cuestiones publicamos en la prensa profesional comentarios, observaciones y apuntes de reformas. Mucho de cuanto entonces se escribió es aún hoy de actualidad, bastante no tiene ya razón de ser. Sin pretender recopilarlo todo, vamos a señalar solamente algunos de los puntos a que estimamos debe extenderse la reforma proyectada.

Los artículos 1.^º y 2.^º del vigente Reglamento, despiertan en nosotros la antigua y arraigada idea de la necesidad absoluta de aumentar los Registros o los Registradores en los grandes centros, a fin de dar al Cuerpo una elasticidad de que hoy carece y de evitar que ciertos Registros sean una especie de cucañas que sólo pocos pueden alcanzar.

Es este un problema que pudo y debió estar ya resuelto hace mucho tiempo, y que es absolutamente preciso resolver, no sólo por razones de conveniencia y justicia, sino en evitación de males mayores.

Es también de necesidad absoluta y perentoria hacer una nueva clasificación; hace trece años que se hizo la anterior; va más de un quinquenio de vigencia del Arancel y no hay razón alguna para continuar en un estado de cosas anárquico y perjudicial para el personal y la Institución. Son muchos los Registros que tienen que variar de categoría y no pocos los que ascenderán o descenderán en dos grados, y ello da lugar a que tales oficinas sean siempre de paso y no tengan jamás funcionario fijo, pues el que va

a ellas ascendido, al solo efecto de ganar categoría, tiene casi siempre que perder en rendimientos.

Claro es que dada la elevación de honorarios conforme al moderno Arancel, que responde al enorme aumento de gastos de personal, casa, luz, calefacción y material de las oficinas, los tipos para la clasificación es preciso tomarlos mucho más altos, teniendo en cuenta todos esos factores y las transformaciones que todo ha sufrido desde el año 14 para acá.

Respecto del artículo 87, una de las reformas más atrevidas y de más trascendencia del Reglamento actual, entendemos que, para hacerla más asequible a la pequeña propiedad, la publicación de edictos en el *Boletín Oficial* pudiera limitarse a las fincas cuyo valor excediera de diez mil pesetas, fijándose por quince o más días dichos edictos, en el tablón del Ayuntamiento respectivo, en cuanto a aquéllas cuyo valor no llegara a dicha suma.

Las circunstancias que deben contener las inscripciones, artículos 61 y 93, en relación con los modelos de las mismas, fueron objeto de la Memoria reglamentaria del año anterior. Contrayéndonos a lo expuesto en la nuestra, hemos de consignar que de lo que constituye la esencia de los contratos que se presenten a inscripción nada puede suprimirse en las inscripciones si éstas han de reflejar exactamente un estado de derecho claro y perfecto, pero que cabría muy bien suprimir mucho de cuanto hoy se hace constar, relacionando documentos complementarios, poderes; certificaciones del Registro civil, actas de consejos de familia, etc., doblemente si se insertan en la copia del documento principal. Seguramente entre las Memorias remitidas hay modelos muy apreciables y que puedan sustituir a los que acompañan al Reglamento vigente, en oposición con él algunas veces y deficientes siempre.

De las circunstancias que para las cancelaciones señala el artículo 180 pudiera suprimirse la cuarta, pues para nada es preciso dejar archivado el documento que produce ni tampoco su copia simple. Además, las cancelaciones concisas debieran seguir extendiéndose por nota, como antes se hacía; con muy poco más de lo que consigna el modelo del artículo 181 habría bastante.

El artículo 137 contiene un precepto innecesario; si en los mandamientos cuya anulación se suspende o deniega ha de devolverse a

la autoridad que lo expidió un ejemplar con la oportuna nota, no vemos la utilidad de remitir también un oficio, dando unas razones que han de ser las mismas que en la nota se expongan.

También fué objeto de la Memoria del año anterior la posible conveniencia de variar la forma del Diario, dándole la de un encasillado. Nosotros seguimos optando por el modelo actual; el encasillado no abreviaría absolutamente nada y complicaría en muchos casos.

El sistema de Indices está necesitado de una radical transformación; la forma actual, aun adicionada y perfeccionada por los muchos que tenemos un amor a la carrera a prueba de los desvíos y coscorrones con que a menudo se la obsequia, es absolutamente deficiente. Hay que ir resueltamente al fichero, del que se eliminan las fincas muertas y puedan consignarse las características de las vivas, y en que los propietarios figuren con los inmuebles que tengan en cada momento.

Claro es que esta variación de sistema significa un gasto y un trabajo enormes y no puede imponerse de momento, pero bueno sería que se autorizara para hacerlo a los que quisieran, como medio de ir imponiéndola más tarde y con un margen de bastante tiempo.

El artículo 298 no resolvió la cuestión del mobiliario de los Registros, manantial fecundo de rozamientos y disgustos entre compañeros. La Junta Central de Registradores de la Propiedad, allá por el año 20, según creo, tomó un acuerdo que fué virtualmente aceptado por todos, referente a la amortización del importe de los muebles, a razón de un 10 por 100 por año, pero aunque ese acuerdo ha disminuido mucho el número de esas cuestiones no las ha suprimido por completo, puesto que no tiene ni puede tener carácter ejecutivo. Por ello, el nuevo Reglamento debiera resolver de una vez este asunto, bien con una disposición análoga, bien con la más radical de que el mobiliario pertenece a la oficina, que los titulares tienen obligación de conservarle y reponerle y que ninguno puede reclamar nada por tal concepto a su sucesor. Debiera disponerse también que los muebles constaran en el inventario a que se refiere el artículo 264.

La Sección primera del título VIII que hace relación a la organización de la Dirección general de los Registros y del Notaria-

do, hoy totalmente variada con la supresión del Cuerpo Técnico de Oficiales de la Dirección y su incorporación al de Letrados del Ministerio.

Sería osado suponer que iba a volverse sobre una reforma tan reciente, aunque nosotros lo deseáramos así, para bien de las Instituciones, que esa Dirección regenta, como deseáramos también, que si esto sucediera, las plazas últimas se cubrieran por concurso entre Notarios y Registradores con tales o cuales condiciones, entre ellas la de conservar sus derechos y su número en el Cuerpo de procedencia y la posibilidad de volver a él después de un mínimo de tiempo (cinco años, por ejemplo) en que habrían de comprometerse a estar en el Centro directivo.

No llega nuestro optimismo al extremo de hacernos ilusiones pensando que se va a modificar, y ahora menos que nunca, algo substancial en la Sección segunda del mismo título VIII, pero tampoco hemos variado la opinión que nos mereció su contenido en 1915, y que copiamos a continuación :

«En cuanto a las visitas trimestrales, Jueces, Delegados; etcétera, podemos decir aquello de «todo está igual, parece que fué ayer».

«Es cierto que el Reglamento no podía introducir aquí grandes variaciones, moviéndose, como lo hace, dentro de la pauta trazada por la ley, pero algo quizás hubiera podido hacerse, a pesar de ésta, como se ha hecho en otras materias.»

«La visita trimestral es una farsa ridícula e innecesaria que molesta, tanto a los Registradores como a los Jueces. Estos son los primeros que protestan de ella, clamando porque se suprima, o de conservarse, sólo para casos especiales; porque se haga por un Registrador de superior categoría al visitado, a quien la Dirección comisione al efecto.»

«Téngase en cuenta que la visita la hace a veces un Juez municipal y aun un suplente, que en los pueblos pequeños suele ser un pobre hombre sin instrucción alguna, y sé de algún compañero a quien hizo la visita un su criado, investido de las funciones de Juez municipal suplente. Si esto no es para tomarlo a risa, que venga Dios y lo vea.»

«Lo mismo decimos de las consultas hechas a los Jueces delegados. El Reglamento las mantiene, quizás sólo porque las man-

tiene la ley ; pero crean sus autores que si se dan alguna vez, en la generalidad de los casos, son los Jueces los que consultan a sus compañeros los Registradores sobre las dudas que se les ofrecen en materia de legislación hipotecaria, sin que esto redunde para nada en desdoro de aquéllos. La legislación hipotecaria constituye una especialidad árida y difícil que se presenta con poca frecuencia al estudio de los Tribunales, y es natural que la sepan mejor los que de ella se ocupan todos los días. El Registrador, en general, está más al detalle del derecho hipotecario que el Juez, así como éste lo está, también en general, más de procedimientos que aquél, y por ello es tan tonto que nosotros tengamos que consultarles las dudas que se nos ofreczan en la práctica del Registro, como lo sería el que ellos tuvieran que consultarnos las que se les ofreczan en el Juzgado ; todo esto, claro está, en el terreno de la ley, pues en el particular, dados el compañerismo y buena armonía que por lo común existen entre ambas clases de funcionarios, no es raro que cambien mutuamente impresiones sobre sus trabajos y negocios..»

En materia de licencias e interinidades debe volverse a lo que dispone la Ley y el Reglamento vigentes, sin las alteraciones establecidas en mala hora por las disposiciones posteriores. Los Registradores de la Propiedad forman un Cuerpo especial, constituido y regulado por dichas Ley y Reglamento, y no hay razón alguna para que en este extremo ni en ningún otro se le equipare a los demás funcionarios del Estado de otras procedencias, como no están equiparados, por idéntico motivo, ni los Jueces, ni los Notarios, ni los Catedráticos, ni otros muchos Cuerpos, en fin, que tienen su estatuto especial.

La intromisión de los Jueces en los Registros ya está definitivamente juzgada, y sobre tales preceptos debe volverse en seguida.

El artículo 425, en su párrafo primero, necesita una aclaración, cual es la de determinar la clase dentro de las de Jefes de Negociado y de Administración que corresponde por asimilación a cada una de las categorías de la carrera de Registros.

Es de necesidad y de justicia mantener íntegro el texto del artículo 438 del Reglamento vigente. Conforme a él la obligación de residencia se limita a los días laborables, igual a como se considera en todos los demás funcionarios, salvo aquellos que por ser sus

funciones de carácter permanente, como los Jueces, constituyen una excepción a ese estado general.

El día de fiesta es el de descanso y de asueto y todos los empleados disponen de él como quieren para ir de caza, o de paseo, o viajar, o no levantarse de la cama. Nosotros, que cerramos el Diario y la oficina la víspera del día festivo a la hora reglamentaria, no tenemos por qué volver a ocuparnos de los asuntos, ni el Estado, ni el público nos necesita para nada hasta el día de trabajo siguiente a la hora de abrirse el despacho. Eso de que hemos de estar los días feriados custodiando la oficina, no pasa de ser una humorada, con la que se quiere cubrir una resolución tan inútil como vejatoria.

Pero es que además esa tolerancia es más necesaria en esta carrera que en otra alguna. Porque los Registradores de la Propiedad llegan a los últimos años de su vida metidos en pueblos, teniendo, por razones de educación de hijos y otras análogas, que estar separados ordinariamente de toda o parte de la familia, es por lo que necesitan que esos días feriados se les dejen libres. El Registrador de la Propiedad no es una máquina al servicio del Estado, es un hombre, y como tal tiene o puede tener mujer, hijos, intereses que le obliguen a pensar y actuar algunas veces en otras direcciones que no sean las de despachar documentos.

Estas mismas razones eran causa de las autorizaciones para ausentarse por ocho días, permisos que deben asimismo restablecerse en una u otra forma para casos de urgencia o de brevedad que no den tiempo o hagan innecesaria una licencia de la Dirección.

En cuanto a las ausencias para el ingreso de lo recaudado por el impuesto de Derechos reales a que se contrae el párrafo segundo del mismo artículo, hemos de insistir en que se autoricen en la forma que anteriormente lo estaban.

Claro es que, tratándose de recaudaciones de importancia, no se puede imponer al Liquidador el enorme gasto del giro, y que siempre es mejor que él pueda ir personalmente al ingreso, pero es que además esas visitas a la capital que ni las hacían todos ni se verificaban todos los meses, sirven para resolver la palabra en la Abogacía del Estado y en las demás oficinas de Hacienda las mil cuestiones a que la gestión, cada vez más complicada, del impuesto da frecuentemente lugar; para orillar dificultades de los expedientes de

comprobación de valores, de proyectos de liquidaciones, etc., etcétera, cosas todas que antes se resolvían con un rato de charla y que hoy cuestan ríos de tinta y montones de papel.

Como cuando el Liquidador iba a la capital de la provincia para hacer el ingreso y para todas estas cosas, ni disfrutaba licencia alguna ni esto puede reputarse como ausencia para asuntos propios, huelga cuanto malévolamente se ha dicho sobre esta cuestión. El Liquidador se ausentaba en tales casos en cumplimiento de un deber y con gran ventaja para el servicio público.

Algo más podía apuntarse todavía, pero esperamos que lo harán otros compañeros, a fin de que pueda señalarse entre nosotros un estado de opinión en una reforma que tanto nos afecta.

JULIÁN ABEJÓN.

Registrador de la Propiedad.

BANCO HISPANO-AMERICANO

CAPITAL: 100 000 000 DE PESETAS

Domicilio social: **Plaza de Canalejas, 1. MADRID** Sucursal del Sur:
Duque de Alba, núm. 15.

S U C U R S A L E S Y A G E N C I A S

Albacete, Alcira, Alcañiz, Alcoy, Alicante, Almería, Antequera, Aranda de Duero, Badajoz, Barbastro, Barcelona, Béjar, Bilbao, Burgos, Cabra, Cáceres, Cádiz, Calahorra, Calatayud, Caspe, Castellón de la Plana, Cartagena, Córdoba, Coruña, Don Benito, Ecija, Egea de los Caballeros, Elda, El Ferrol, Estella, Figueras, Gandia, Granada, Guadalajara, Huelva, Huesca, Jaén, Játiva, Jerez de la Frontera, Jumilla, La Palma del Condado, Las Palmas, Linares, Logroño, Mahón, Málaga, Medina del Campo, Medina de Ríoseco, Mérida, Monforte, Motril, Murcia, Olot, Onteniente, Orense, Palma de Mallorca, Pamplona, Plasencia, Pontevedra, Ronda, Sabadell, Salamanca, Sanlúcar de Barrameda, Santa Cruz de la Palma, Santa Cruz de Tenerife, Santander, Santiago, Sevilla, Soria, Tafalla, Tarrasa, Teruel, Torrelavega, Tudela, Tuy, Utrera, Valdepeñas, Valencia, Valladolid, Vélez Málaga, Vigo, Villafranca del Panadés, Villagarcía, Villarreal, Villena, Viviro, Zafra y Zaragoza.

Realiza, dando grandes facilidades, todas las operaciones propias de estos Establecimientos, y en especial las de España con las Repúblicas de la América Latina.—Compra y vende por cuenta de sus clientes en todas las Bolsas toda clase de valores, monedas y billetes de Bancos extranjeros.—Cobra y descuenta cupones y amortizaciones y documentos de giro—Presta sobre valores, metales preciosos y monedas, abriendo cuentas de crédito con garantías de los mismos—Facilita giros, cheques y cartas de crédito sobre todas las plazas de España y extranjero.—Abre cuentas corrientes con y sin interés.—Admite en custodia en sus cajas depósitos en efectivo y toda clase de valores.

Departamento de Cajas de seguridad para el servicio de su clientela, abiertas desde las ocho de la mañana a las nueve de la noche.

Dirección telegráfica: HISPAMER