

Un medio de aumentar la publicidad del Registro de la Propiedad

No hace mucho que, en una conversación con el Decano del Colegio de Abogados de la capital donde resido, me señalaba algunos, que él llamaba absurdos, de nuestra organización del Registro de la Propiedad ; todos ellos de un orden eminentemente práctico.

Entre otras cosas, me decía : «Usted pide una certificación del Registro, acerca de gravámenes de una finca que va a comprar, mientras llega el momento de inscribir la compra, se inscribe una hipoteca que casi consume el valor de la finca, cuando llega su escritura de usted, la inscriben, y se marcha usted con ella, tranquilo, *sin que nadie le diga una palabra* ; de la hipoteca inscrita, entre tanto, de la que no tiene usted noticias hasta que el acreedor, quizá años después, y cuando ya el asunto carece de todo remedio, viene a reclamarle el interés o el capital. Pedir la minuta de la inscripción, o examinar el registro inmediatamente después de practicado el asiento que a uno le interesa, presenta en la práctica inconvenientes que, a cualquiera que conozca el asunto algo más que en teoría, no se le ocultan. Muchas inscripciones se hacen sin minuta, y, ni los agentes que se encargan del despacho de las escrituras, ni los interesados, tienen conocimientos suficientes para pedir la manifestación de registro, aparte de la complicación que esto produciría en la oficina.

Al mismo tiempo que yo apreciaba la razón que asistía al digno Abogado, veía el fácil remedio del inconveniente, pues para ello, sería bastante ordenar, que en la nota que ha de consignarse al final del título, en virtud del artículo 291 del Reglamento Hipotecario, se mencionaran las cargas de la finca o derecho ; pero en

esta brevísima forma : «Inscrito, etc. Cargas : las que constan del título» ; o bien, «Cargas, las que constan del título, y un embargo, anotación A., y una hipoteca, inscripción 5.ª»

Para compensar el trabajo mínimo que esto ocasionaría en los registros, podía señalarse la cantidad de diez o veinticinco céntimos por cada carga que el registrador hubiera de consignar de esa forma, según el título fuera anterior o posterior en fecha al precepto que se dictara, mandando consignarlas.

Al mismo tiempo se recomendaría a los Notarios que, al mencionar los gravámenes, refiriéndose al registro, hicieran constar, a ser posible, la clase de gravamen y número de la inscripción.

Ventajas de un precepto en este sentido :

1.º Se aumenta la publicación por el registro.

2.º Se evita un error muy frecuente en el público, por lo menos de esta región, que piensa que la inscripción es un baño que purifica el título por completo, que cuando un documento se inscribe, es porque la finca no tiene carga alguna. ¡ Cuantas veces, al preguntar de cargas de una finca, me objeta el enajenante, que su título está *pasado por el Registro*, y que, por lo tanto, la finca es libre !

3.º Si hubiere algún gravamen no declarado (muchas veces, de buena fe), el perjuicio tiene más fácil remedio, pues se viene a conocer casi inmediatamente después de otorgado el título, cuando no han prescrito las acciones, viven los otorgantes, el enajenante suele conservar aún el dinero del precio y la documentación es más fácil de hallar, así como averiguar si se trata o no de gravámenes extinguidos realmente y cuya cancelación registral no se ha practicado.

Finalmente, y esto es tal vez lo principal, el público se aficiona a consultar al Registro antes de adquirir, pues ve inmediatamente las desventajas de no hacerlo.

El precepto no ocasionaría perjuicios al público y menos a los Registradores, pues su trabajo no se aumentaría, porque la busca de cargas han de practicarla en virtud del número 5.º del artículo 61 del Reglamento Hipotecario, y el trabajo material de extender la nota se compensaría con la retribución que se propone. Tampoco se disminuiría el número de certificaciones de cargas que se expedieran, pues siendo tan concisa la mención de

ellas, como se propone, y como necesariamente había de ser para no aumentar extraordinariamente la amplitud de la nota al final del título, la referencia más bien estimularía a pedir la certificación para conocer el importe de las cargas.

Creo que de los que conocen prácticamente este asunto, casi todos, apreciarían la conveniencia de lo que propongo, y mucho celebrarían que entre ellos se encontraran los que desde nuestra Dirección pueden dictar las disposiciones que solicito.

E. F.

Notario