

# Un artículo con dos temas

## I

### UNA OMISIÓN DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO

Es un hecho repetido hasta la saciedad en todos los Registros de la Propiedad el que se lleven a ellos documentos para hacer el asiento de presentación, retirándolos seguidamente, bien para subsanar algún defecto, bien para llevarlos a la oficina liquidadora cuando no es competente el mismo Registrador, como sucede en las capitales de provincia y ahora en las poblaciones donde se han instalado las flamantes Subdelegaciones, que por cierto darán el mismo resultado que dieron las famosas Administraciones subalternas.

Aquí es raro el día que no se hace algún asiento de esa clase; en el trimestre último se hicieron 107, y así en la mayoría de los Registros importantes que no tienen la liquidación, porque en vez de seguir el procedimiento establecido por el Banco Hipotecario en sus operaciones de préstamo, suspendiendo la entrega de la cantidad convenida hasta que se inscribe la escritura de hipoteca y se cumplen los demás requisitos tan conocidos por todos los lectores de esta Revista, para evitar los gastos y las dilaciones que este sistema produce se prefiere por muchas personas y algunas entidades presentar los documentos al Diario él mismo día que se otorgan, o lo más pronto que pueden, llegando a veces la precaución al extremo de firmarse la escritura en el mismo local donde está instalado el Registro y presentar en el acto la copia preparada al efecto.

El artículo 164 del Reglamento del impuesto sobre Derechos

reales dispone que con arreglo a lo prevenido en el artículo 19 de la Ley, las oficinas del Estado no admitan los documentos sujetos al impuesto sin que conste en los mismos la nota correspondiente puesta por el Liquidador, incurriendo de otro modo en las responsabilidades que establece y ordenando al mismo tiempo que se devuelvan a los interesados los documentos que se presenten sin ese requisito, prohibiendo que quede copia, extracto ni testimonio de los citados documentos capaz de surtir efecto alguno. Y conforme a este precepto nosotros no debiéramos presentar al Diario los documentos que no estén previamente liquidados, pero como por encima de ese Reglamento están los preceptos de la Ley, la presentación se hace sin dificultad alguna según previenen los artículos 238 y 246 de la ley Hipotecaria y el 272 de su Reglamento.

Tiene por objeto esa presentación como bien saben nuestros compañeros, impedir que se despache otro título contradictorio presentado después que el que está pendiente y antes de que éste lo haya sido, sirve también para advertir al tercero el peligro que corre si hace alguna operación sobre la finca o derecho comprendido en el documento pendiente de inscripción y previene, por último, al Registrador de la responsabilidad que puede contraer si por cualquier causa no lo tiene presente y practica alguna operación que lo contradiga. En una palabra, tiene por objeto ese asiento darle al título presentado el rango hipotecario que le corresponde, y puede decirse que en él se haya encarnado el principio fundamental de nuestra ley Hipotecaria.

Y sin embargo de ser tan importante y de tener tanta trascendencia el asiento realizado, no encontramos en la ley ni en el reglamento precepto alguno que establezca el procedimiento que deba seguirse para asegurar el objeto que se persigue. Se ordena que se haga el asiento de presentación en el acto de llegar el título al Registro; y con esto termina el precepto, pero como ese es un asiento aislado que no se lleva en el acto de hacerlo a la finca o derecho a que se refiere, ni se establece ninguna relación o enlace entre el asiento y la finca, como no haya una vigilancia extrema por parte del Registrador, se puede tener un olvido y se puede faltar al precepto con todas sus consecuencias. Nosotros lo tuvimos una vez dando una certificación de cargas de una finca que

había de surtir efectos en un expediente de apremios por contribuciones, sin tener en cuenta un asiento de presentación referente a la finca embargada, y sin que por fortuna tuviera consecuencias la falta, porque se advirtió antes de la subasta, poniendo remedio al mal.

Es este un asunto que queda confiado a la iniciativa particular del funcionario, y en los diferentes Registros que nosotros conocemos, no hemos visto una práctica uniforme ni segura; en algunos no se hace nada, ni se toma precaución alguna, quedando todo confiado a la memoria del Registrador y del personal subalterno, lo cual si puede hacerse en los Registros de cuarta clase, no es admisible en los de mayor importancia; en otros se hace un mero apunte en un cuaderno particular que es necesario tener constantemente a la vista para despachar los títulos; en otros, se pone una hoja de papel dentro del tomo donde está la finca inscrita, llamando la atención sobre el asiento de presentación, lo cual no da seguridad alguna porque la hoja puede perderse o puede ser substrajida. En las obras que se dedican al comentario de la ley Hipotecaria y su reglamento, tampoco se establece un procedimiento adecuado, teniendo que entre los libros auxiliares que el Sr. Escosura recomendaba no figura ninguno que a este particular se refiera; en la obra de Morell sucede lo mismo, y todas las precauciones que se adopten son puramente particulares, sin carácter oficial, sin valor legal alguno, que no puede eximir de responsabilidad al que tenga la desgracia de incurrir en la falta, según previene el artículo 259 del Reglamento.

Es indudable que aquí tenemos un vacío en la ley, o mejor en su reglamento, que debiera llenarse, tomando las disposiciones convenientes para impedir olvidos, negligencias y perjuicios y para que haya una práctica uniforme en todos los Registros. Y así como el artículo 131 de la ley Hipotecaria dispone en la regla 4.<sup>a</sup> que se haga constar por nota marginal haber librado la certificación a que se refiere para notificar al tercero la existencia del procedimiento judicial sumario, así como el artículo 201 del Reglamento establece análogo precepto para el procedimiento ejecutivo extrajudicial, así como otros artículos del Reglamento, que no citamos por no ser demasiado extensos, establecen otras notas y advertencias, de igual modo debiera ordenarse que se ponga una nota al mar-

gen del último asiento de dominio o posesión de la finca o derecho de que se trate con referencia al asiento de presentación de algún título que la afecte, para que conste y surta los efectos consiguientes. Nota que debiera ser considerada como una anotación por tiempo limitado, a semejanza de lo que se dice en la Resolución de 20 de Abril de 1925.

Nosotros podemos decir que nos hemos adelantado al Reglamento. Desde que sucedió el caso que queda referido, hemos meditado mucho sobre el tema, y al final nos decidimos a llevar a la práctica el procedimiento indicado, poniendo al margen del último asiento de la finca a que se refiere el documento presentado cuando por cualquier circunstancia queda pendiente de despacho, una nota concebida en los siguientes términos: «En el día de hoy ha sido presentada con el número... folio... tomo tal del diario una escritura otorgada en tal fecha ante el Notario..., por la que D. Fulano vende a D. Zutano la finca de este número, habiendo sido retirada para su previa liquidación o para subsanar defectos.—Fecha y media firma.»

Nos hemos decidido a ello convencidos de que no infringimos ningún precepto, porque lo consideramos sumamente práctico y porque a veces los hechos marcan al legislador el camino que debe seguir, como sucedió, entre otros muchos casos que se pudieran citar, con el célebre Real decreto de 20 de Mayo de 1880, que vino a sancionar una práctica que ya se había establecido en algunos Registros, cancelando sin el consentimiento del acreedor las hipotecas que se consideraban extinguidas por ministerio de la ley, pues aunque el Código Civil restringe la costumbre como fuente de Derecho, ese precepto, dice el insigne director de esta Revista, «que carece de trascendencia ante los desarrollos prácticos que los Registradores de la Propiedad, Jueces, Notarios y Abogados imponen diariamente.

## II

### UN PRECEPTO INNECESARIO

Después de publicado en esta Revista el artículo «La Hacienda y el Registro», que ha merecido el honor, por nosotros muy agra-

decido, de verse reproducido en la acreditada publicación notarial *Nuestra Revista*, se nos ha ofrecido el tema que en él desarrollaremos, bajo otro aspecto diferente que vamos a exponer; con la esperanza de que más o menos pronto se tenga presente por quien pueda tenerlo, toda vez que la experiencia nos enseña que en el ministerio de Hacienda a veces se nos oye y se nos escucha, reconociendo la importancia y la necesidad de nuestros servicios.

El artículo 6.<sup>º</sup> del Real decreto que comentamos tiene por objeto asegurar el cobro del impuesto de utilidades, haciendo a las fincas hipotecadas responsables de las cuotas que no se paguen por el tiempo que marca, y entendemos nosotros que ese objeto se lograría fácilmente sin necesidad de practicar la anotación preventiva que ahora se ordena, con sólo hacer extensivo el precepto de la regla 5.<sup>a</sup> del art. 168 de la ley Hipotecaria al impuesto de que se trata. En ese precepto se establece una hipoteca legal a favor del Estado sobre los bienes de los contribuyentes por el impuesto de una anualidad vencida y no pagada de los impuestos que graviten sobre ellos; pues con decir que esa hipoteca comprende también el impuesto de utilidades, quedaba resuelto el problema, evitándose nuevas operaciones en el Registro y los perjuicios que el público está sufriendo actualmente al no poderse cancelar las hipotecas, porque los recibos no se dan con la puntualidad y la rapidez correspondiente.

JUAN A. ENRÍQUEZ.

Registrador de la Propiedad

Alicante y Enero de 1927.