

También sobre el tema de la Memoria de este año

Ya que la materia parece interesar, me permito hacer alguna indicación sobre mi modo de enfocar este asunto:

Parece ser que tanto el Sr. Tur apoya, como el Sr. Huertas combate (números 14 y 17 de febrero y Mayo), la posibilidad de que hayan de archivarse y presentarse en el Registro los títulos donde constan y mediante los cuales se constituyen los actos de venta, hipoteca, etc..., lo que permitiría reducir el volumen o los datos que los actuales asientos del Registro deben reflejar. Acaso conciliase una y otra orientación la que me permití exponer a la Superioridad, y que resumiré en pocas líneas, con el solo propósito de aportar mi modesto concurso a la solución de tema de tanto interés para la institución del Registro de la Propiedad.

A) Simplificar el asiento de presentación y el Libro Diario, sustituyendo aquél por una instancia o solicitud de inscripción en la que el interesado en inscribir expresaría las razones jurídicas que determinaban en él la titularidad del derecho cuya inscripción solicitaba, su extensión, finca o derecho sobre que recaía... acompañando documentos fehacientes bastantes para justificar tal titularidad, y solicitando concretamente las operaciones que a su juicio se derivaran de tales alegaciones.

Dicha instancia o solicitud se presentaría por duplicado, tomándose razón de su presentación en el Libro Diario, anotando el número, día y hora, nombre del presentante y referencia al recibo entregado al mismo. A este efecto se haría obligatoria la

entrega de este resguardo hoy autorizada, firmando el representante la matriz correspondiente.

Podría utilizarse para las solicitudes de inscripción papel sellado, especialmente destinado a tal efecto, con numeración. En tal caso, en el Diario se haría referencia al número y serie del papel, y de utilizarse varios pliegos, el último referiría la de los anteriores.

La calificación de la pretensión de inscripción se haría por el Registrador seguidamente, reflejándose siempre en nota al pie de la solicitud de inscripción. Se entregaría ésta al interesado haciéndole presente que era admisible su derecho, y, que dentro de 15 días, debía presentar de nuevo la instancia, al efecto de hacer constar al margen de la descripción de cada finca las referencias oportunas a las operaciones practicadas.

En esta forma podría separarse el acto jurídico de la calificación, que puede practicarse inmediatamente, y el más interesante para el titular, del hecho material de la práctica de las operaciones, evitando así que, por la imposibilidad de realizar éste en breve plazo, se vea el interesado en la de no poder justificar su derecho.

Si la calificación determinase defectos, podrían subsanarse dentro del plazo de duración de la presentación. También podría solicitarse anotación preventiva. Todo mediante pretensión especial análoga a la solicitud de inscripción.

Caso de no conformarse el interesado con la calificación e interponer recurso gubernativo, prepararía éste con un escrito pidiendo reforma de la calificación, y alegando los fundamentos legales que creyera pertinentes. El Registrador, dentro de quinto día, resolvería reformando o ratificando su acuerdo. En este caso se entendería interpuesto recurso de apelación, que seguiría sus trámites en la forma ordinaria. El acuerdo sería dictado dentro de las normas que refiere el artículo 78 del Reglamento del Registro Mercantil.

La presentación de solicitudes de inscripción podría hacerse personalmente o por mandatario especial, anotándose en el Diario y en el talonario de recibos, firmando la matriz de éste el representante. Al dorso se haría sucinta reseña impresa de los de-

rechos que asisten al presentante y al que solicita operaciones del Registro.

Los Notarios y demás funcionarios públicos podrían solicitar presentaciones valiéndose de un mandatario general para todos los negocios que se derivaran de su cargo. Este mandato constaría en el Registro en forma auténtica y sería eficaz hasta que, en igual forma, se revocara.

Podrían asimismo dichos Notarios y funcionarios, remitir documentos por correo, en pliego certificado especialmente para tal finalidad. Estas presentaciones se harían de *oficio* en el momento de abrirse la oficina al día siguiente de recibirse el pliego. En el talonario de recibos se haría referencia al número del certificado y estamparía su firma el cartero.

Terminadas las horas de oficina se extendería una diligencia de cierre en forma análoga a la actual. Todos los meses se remitiría a la Dirección un estado del movimiento de la oficina, según los datos del Diario.

El duplicado de la solicitud se archivaría en el Registro, con las correspondientes notas al pie y las de referencia al Diario y al Registro. En éstos se harían análogas indicaciones al número del archivo de dicho documento.

Cuando se tratase de presentaciones de *oficio*, referentes a documentos remitidos por correo, podrá el Registrador reclamar en igual forma los datos y documentos complementarios que crea precisos, a no ser que por su naturaleza especial entienda que sólo al interesado corresponde esta gestión, en cuyo caso lo comunicará al que remitió los documentos en pliego especial certificado.

B. Facilitar la práctica material de la inscripción por medio de libros encasillados, con referencia a la solicitud de inscripción, asiento del Diario, titular de la finca, datos descriptivos de ésta. Podría conservarse para hacer estas descripciones el actual Libro de Inscripciones. Las dificultades que pudiera significar el que, admitida la legalidad de derechos de carácter condicional, hipotecas cuya extensión se determina fuera del Registro, y la ilimitada facultad que para crear derechos de carácter real la Ley reconoce al propietario, fuera labor poco fácil adaptar elementos de tal extensión y diversa índole a un libro encasillado, pudieran

evitarse refiriendo concretamente en el libro el derecho constituido y haciendo indicación expresa para los detalles a la petición de inscripción archivada, en cuyo documento el interesado, con la aprobación que significa la nota de admisión, debe hacer constar los datos y elementos oportunos. Dichos duplicados se archivarían en el Registro formando legajos anuales.

Para facilitar la extensión de los asientos podría autorizarse que circunstancias comunes a todos los que produjera una petición de inscripción, como referencias a ésta y al Diario, a títulos, etcétera..., se hicieran constar en un cajetín que se estamparía en la casilla correspondiente.

Asimismo las hojas o folios serían cambiables, en forma análoga a la de los libros de contabilidad modernos. Al registro de cada finca se añadirían sucesivamente las hojas que fuesen necesarias. Las que reflejasen derechos ya extinguidos podrían retirarse archivándolas en un legajo especial, evitándose en esta forma que aumentasen exageradamente en volumen los libros corrientes.

Para garantizar la autenticidad de las hojas o folios y la del Registro, aquéllas serían fabricadas con las contraseñas necesarias, numeradas. En cada folio se haría referencia al número del anterior y del posterior, al del archivado en su caso. En el Diario habría un hueco especial para referir el asiento al número de la hoja u hojas. Igual circunstancia se haría constar en la solicitud de inscripción y su duplicado, al referir los datos de inscripción de cada finca al margen de su descripción. Cada hoja podría ser talonaria, remitiéndose a la Dirección la matriz, con las indicaciones necesarias al uso dado a la misma.

En resumen, se obtendrían las siguientes ventajas:

Congruencia entre la petición de inscripción y la calificación, ya que el título sólo sería un accesorio o justificante de aquélla.

Rapidez y seguridad en la calificación, separándola de la práctica material de las operaciones, y un procedimiento más razonable para la tramitación de recursos.

Dar estado legal a la presentación de documentos remitidos por correo, suprimiendo la ficción que en muchos casos significa el presentante, encarrilando esta práctica y evitando posibles abusos con la obligatoriedad de presentar al abrirse la oficina;

todo sin perjuicio del derecho que a todo interesado asiste para la presentación en la forma actual, y que siempre podrá ejercitar.

Permitir el inmediato examen de la situación jurídica de una finca o derecho utilizando libros encasillados, sin perjuicio de dar libertad a las partes para reflejar en la solicitud de inscripción los datos que crean convenientes en orden a los derechos inscritos y de la posibilidad en el Registrador de excluir los que crea improcedentes a medio de la calificación.

Evitar el volumen excesivo de los libros y las referencias o pases, por medio de las hojas cambiables. El registro de cada finca quedaría siempre a la vista en un solo grupo de folios. Dar al mismo tiempo garantías de autenticidad. Las actuales están a merced de una encuadernación... Refiriendo en cada folio el número del pliego anterior y el del siguiente, refiriéndolos en el Diario y en la solicitud de inscripción y su duplicado, y remitiendo a la Dirección la matriz de cada pliego, fuera imposible toda sustitución.

J. ROMANÍ CALDERÓN.

Registrador de la Propiedad.

Aoiz, 1 de Noviembre de 1926.