

Las interinidades en los Registros de la Propiedad

Mucho se ha hablado y escrito sobre el régimen de las interinidades en los Registros de la Propiedad, y mucho se seguirá escribiendo y hablando sobre el mismo tema mientras no se acabe por completo con este estado tan funesto para el régimen hipotecario. Lo último que nosotros conocemos se encuentra en el Real decreto de 12 de Junio de 1922, famoso, entre otras cosas, por las ilegalidades que contiene, en cuyo preámbulo se dice que no pueden suprimirse las interinidades, como desea la clase de Registradores de la Propiedad, «porque si esta solución se diera, forzosamente ocurriría que en el Registro donde se hallara, en un momento dado, el Registrador propietario habrían desaparecido las ventajas del desempeño personal, por estar entregada la oficina a un sustituto, a quien la legislación vigente no exige siquiera la cualidad de Letrado».

Este es el argumento que se ofrece para sostener el régimen tan perjudicial que vamos a combatir; debe ser el único, no debe haber otro cuando no se aduce, y en verdad que no puede ser más pobre ni revelar mayor desconocimiento de lo que son y de lo que hacen nuestros sustitutos.

Ya en otra ocasión salimos nosotros a la defensa del sustituto publicando en la *Reforma Legislativa* dos artículos en contra del fracasado proyecto presentado a las Cortes imponiendo al sustituto la condición de Letrado. No hemos de repetir ahora lo que entonces dijimos, porque no hace falta; solamente diremos que nuestros sustitutos, todos ellos, cualquiera de ellos, tienen más

competencia y son más aptos para desempeñar un Registro que todos aquellos a quienes ese decreto concede el derecho de ocupar las vacantes y que algunos otros que por arte de encantamiento se encuentran comprendidos en la lista, con la excepción, se entiende, de los que pertenecen al Cuerpo de Aspirantes. Los interinos, por otro lado, no tienen amor alguno al cargo, ni están identificados, como nosotros, con la institución, y, como aves de paso que son, su ideal es puramente económico, con absoluto desprecio del jurídico. Al llegar al Registro se someten a las horcas caudinas que le imponen y su actuación se limita a firmar lo que le presentan, sin enterarse de lo que firman.

En cambio, nuestros sustitutos actúan por cuenta nuestra en caso de ausencia o enfermedad, no despachan un documento que ofrezca la más pequeña duda sin darnos antes cuenta por escrito, si la ausencia es larga, o esperando nuestro regreso, si es corta, y por ello la oficina marcha siempre a un mismo compás, sin alterarse el ritmo de la calificación y del trabajo, pudiendo nosotros afirmar que en nuestras escasas ausencias jamás encontramos al volver algo mal hecho, y que acaso hubo más estímulo para que no hubiera falta de clase alguna, por todo lo cual no hay peligro, ni debe abrigarse temor alguno de que mientras nosotros estemos sirviendo interinamente un Registro vacante se confíe a nuestros sustitutos el Registro de que nosotros somos titulares.

Dice el decreto que, confiados los Registros vacantes a un Registrador propietario de otro Registro, desaparecen las ventajas del desempeño personal por estar entregada la oficina a un sustituto, y esto quiere decir que nuestra actuación ha de ser siempre y en todo caso personal y directa, considerando perjudicial y funesta la del sustituto. Esto es lo que se deduce de los términos del decreto, consecuencia absurda e inhumana, porque implica la negación del derecho a la licencia, que es de derecho natural, y a cuyo extremo no se ha llegado todavía en el calvario que llevamos recorrido desde que comenzó la campaña que contra nosotros se sigue, sobre todo desde el Real decreto de 7 de Mayo de 1924, que tenemos todos clavado en nuestro corazón, tanto por el rigor de sus preceptos draconianos como por el retintín de su preámbulo, hasta la Real orden de 15 de Enero de

este año, en la que, si bien se mitigan los rigores de aquél, se sostiene la cesantía y se habla de la guardia permanente que nosotros debemos prestar para la custodia del archivo. Es más, si la actuación del sustituto fuera perjudicial o sospechosa siquiera no tendría razón de ser el cargo, y debiera suprimirse, creando otro estado de derecho en los casos en que nosotros, por cualquier circunstancia, no podamos desempeñar personalmente el Registro.

Aunque por parte del sustituto pueda haber alguna falta, de la cual seríamos nosotros los responsables, siempre sería concreta y determinada, no general y sistemática, y nunca podrá compararse esa falta con los estragos que en los Registros hacen las interinidades; se puede afirmar de un modo terminante que mientras dura la interinidad en un Registro desaparece de él la función calificadora, convirtiéndose la oficina en un buzón de Correos, por donde pasa sin dificultad alguna todo lo que allí entra, y así se concibe que en cierto Registro se despacharan durante los cuarenta y cinco días que suelen durar las interinidades. 746 documentos, que dan la proporción de 6.000 documentos al año, número mayor en un 33 por 100 de los que se despachan en los Registros de Barcelona, siendo más de extrañar esa cifra, cuanto que las estadísticas enseñan que, sin extremar la calificación, siempre hay entre los documentos presentados un 15 o un 20 por 100 de documentos defectuosos que sufren retraso más o menos considerable en su despacho. Se inscriben particiones de herencia sin que se presenten los testamentos o los autos de declaración de herederos, con sólo la presentación de las certificaciones correspondientes del Registro civil, sustituyendo así la intervención del Juzgado de primera instancia; se cancelan las hipotecas por prescripción, sin que ésta se acredite, en contra de lo que la prudencia aconseja y de la doctrina establecida en la resolución de 11 de Diciembre de 1917, y nuestra labor purificadora de tantos años queda anulada en el espacio de un día, pudiendo afirmarse que la interinidad es el Jordán donde se lavan todas las faltas.

Sin duda para corregir estos y otros abusos de los interinos, el artículo 4.º del Real decreto citado dice que nosotros informemos, en el término de un mes y bajo nuestra responsabilidad, de

la actuación del interino, de todo lo que a nuestro juicio constituye infracción o incorrección, o que no desempeñó personalmente los asuntos durante los días de la interinidad, precepto totalmente estéril y absurdo. Es estéril porque, como los asientos hechos no puede variarlos ni enmendarlos ni anularlos la Dirección, el daño tiene que continuar hasta que surja el conflicto entre las partes y una sentencia restituya las cosas al estado jurídico que les corresponda, y aun suponiendo que al interino que faltó no le vuelvan a dar otra interinidad, que es lo más que la Dirección puede hacer con él, y ésa es la finalidad del precepto, como se siguen nombrando otros interinos y todos proceden de la misma manera, las corruptelas subsisten, con absoluto desprecio del decreto. Y es absurdo porque sin tener a la vista los documentos despachados es imposible formar juicio completo sobre la actuación del interino, toda vez que del documento, más que de los asientos del Registro, es de donde se deduce la capacidad de obrar de los contratantes, la legalidad de la forma, las condiciones de los contratos, los mandatos que se confieren, las representaciones que se ostentan y tantos otros requisitos como se han de apreciar al hacer la calificación. Representa, además, una carga enorme para el que informa, que no hay derecho a imponerle, sobre todo en los Registros de gran movimiento, como en los últimos que ahora se han provisto, en los cuales habrán tenido que examinar miles y miles de inscripciones.

Desvanecido el único argumento que sostiene este régimen, y puesto de manifiesto los perjuicios de las interinidades en los Registros, creemos que este estado no puede ni debe subsistir, y mucho más cuando tiene una solución tan fácil y tan sencilla como la que se propone, tomándola de lo que sucede en casos iguales con los Notarios, pues del mismo modo que éstos tienen sus cuadros de sustitución y en cuanto vaca una Notaría ya se sabe a quién corresponde servirla hasta su nueva provisión, de igual modo podría establecerse entre nosotros otro cuadro de sustituciones para que automáticamente nos encarguemos de actuar mientras dure la vacante de un Registro.

Como en esta cuestión no nos guía ninguna mira interesada y mezquina, que luchamos sólo por el fuero y por amor a la pureza del sistema hipotecario, que ha consumido nuestra vida, nos

permitimos proponer que la mitad de los productos líquidos de un Registro vacante se dedique a formar un fondo, que se repartirá todos los años entre las viudas y los huérfanos de los Registradores por partes iguales o en proporción mayor a los que cobren menos pensión, proposición que hacemos por nuestra cuenta, con consentimiento expreso de algunos pocos compañeros con los que hemos tratado el caso, esperando que la acepten todos los demás y que la haga suya la Junta directiva de nuestra Asociación el día que ésta se decida a salir del estado inactivo en que se encuentra desde que se constituyó, como todas las que le precedieron desde que cesó el Sr. Poole, único que supo dar al cargo el relieve que le corresponde.

Por último, suprimiendo las interinidades se acabarían los abusos que en los tiempos anteriores se cometieron en los nombramientos dando el cargo a quien mejor padrino tenía, abusos que más adelante pudieran repetirse cuando cesen las actuales circunstancias.

No diremos nosotros que si no se hace esto que proponemos se cometerá un acto de cobardía, como con tan poca reflexión se ha dicho en una acreditada revista con respecto a una reforma inspirada en la tristeza del bien ajeno, que es una de las pasiones más innobles que se abrigan en el pecho del hombre. Pero sí diremos que si se realiza el milagro de acabar con las interinidades que combatimos, aquel que lo haga merecerá bien de la patria y su nombre quedará grabado con letras de oro en los anales de la Institución.

JUAN A. ENRIQUEZ.