

La Memoria de este año

El tema elegido por la Dirección general de los Registros para la Memoria que este año han de escribir los Registradores de la propiedad es de índole práctica. Trátase de estudiar los medios de reducir al mínimo los datos que deben contener los asientos del Registro; de disminuir el trabajo material que nos abruma y que aumenta constantemente, merced a los trabajos gratuitos con que nos viene «favoreciendo» la privilegiada Hacienda.

Mi objeto en estas breves líneas es llamar la atención de los compañeros sobre la conveniencia de organizar nuestro Registro al estilo del establecido por el Código civil suizo, como medio el más idóneo de llegar al expresado fin.

El artículo 942 del Código citado dice, ante todo, que el Registro de la propiedad crea el estado de los derechos sobre inmuebles. Sabido es que, conforme a la legislación suiza, el Registro es una condición esencial para el nacimiento, transmisión y extinción de los derechos reales. No es de esto de lo que ahora se trata. Los estrechos límites de la Memoria no permiten ocuparse de la ansiada sustantividad de la inscripción, de la cual sólo una ligera sombra tenemos en los artículos 24 y 41 de la ley Hipotecaria. Pero sin salvar el abismo que nos separa del Derecho hipotecario suizo, que ha venido a perfeccionar notablemente el alemán, podría adoptarse parte de su organización, para simplificar el funcionamiento de nuestras oficinas.

Después de proclamar la sustantividad de la inscripción, pasa a enumerar el artículo citado los elementos integrantes del Registro de la propiedad, diciendo que comprende el «libro mayor», equivalente al nuestro de inscripciones, los documentos complementarios, entre ellos el plano de la finca y cuando éste no existe,

es sustituido por indicaciones sobre la situación y límites de los inmuebles, el libro diario y las piezas justificativas. Consisten estas últimas en los títulos en donde consta y mediante los cuales se constituyen los actos de venta, hipoteca, herencia y demás sujetos a inscripción, o, en otros términos, los títulos inscribibles, los cuales constituyen el complemento del libro mayor y quedan archivados en el Registro. De esta suerte, los asientos en el «libro mayor» ofrecen sólo un aspecto o golpe de vista de conjunto, o una breve indicación del derecho registrado, como dice Wieland.

Adoptando este sistema, conservando convenientemente archivadas en el Registro copias auténticas de todos los títulos inscritos y consideradas éstas como parte integrante del libro de inscripciones, podrían éstas ser brevísimas reduciéndose, por lo menos, a la cuarta parte de su actual extensión; disminuiría notablemente el peligro de disconformidad entre las escrituras públicas y sus inscripciones en el Registro, aumentando las garantías de la fe pública con la existencia de un doble archivo en lo tocante a los títulos sujetos a inscripción, compenetrándose más y más la institución notarial y la del Registro. Los inconvenientes quedarían reducidos a la necesidad de librar una copia más de los títulos inscribibles y de aumentar el archivo del Registro con voluminosos legajos, pero, en compensación, disminuiría notablemente el número de libros de inscripciones y, sobre todo, se facilitaría el cumplimiento de nuestros deberes oficiales, a veces punto menos que imposible, dada la dificultad, cada día mayor, de encontrar personal auxiliar apto para llenar su cometido, en funciones menos rutinarias de lo que vulgarmente se cree.

El problema de la simplificación del trabajo es de vital interés para todos los Registradores, y vale la pena ocuparse en serio de la manera de resolverlo, siendo de esperar que todos, absolutamente todos, aportarán su grano de arena a una obra que es de utilidad común, aprovechando la oportunidad del momento que les brinda la Memoria.

Mahón, 2 de Febrero de 1926.

VICENTE TUR

Registrador de la Propiedad