

# La verdadera situación ilegal

Gravísimos problemas jurídicos, de difícil resolución, planteó la sustitución de los registradores de la Propiedad por los jueces de primera instancia, sustitución establecida al *crear* la situación ilegal de aquellos funcionarios, por el Real decreto del ministerio de Gracia y Justicia, de fecha 12 de junio de 1922, disposición que, si dictada con otra finalidad, puramente reglamentaria, se salió de sus cauces naturales, inundando el campo de la institución del Registro de la Propiedad inmueble y socavando sus cimientos en los principios básicos de la responsabilidad del funcionario y de la validez de los asientos del Registro.

Al que no conozca en su fondo la institución del Registro de la Propiedad, le parecerá cuestión baladí la que nos ocupa, pero cuando haya visto los problemas a que la misma puede dar lugar, seguramente cambiará de parecer y coincidirá con nosotros en que se impone una medida que, atacando el mal que se ha iniciado, restablezca las cosas a su ser y estado naturales.

La ley Hipotecaria, al crear el funcionario que había de dar vida a sus preceptos, le rodeó, es cierto, de derechos y prerrogativas especiales, pero también le impuso obligaciones y deberes tan estrechos, que aquéllos no fueron más que una pequeña compensación a éstas. Entre las obligaciones que le impuso, la principal, la más dura, pero también la más necesaria para que sirviera de garantía al desenvolvimiento de la institución, fué la responsabilidad civil (a ella responde la fianza que se exige para el desempeño del cargo) por todos los actos que durante la actuación oficial en un Registro se realicen en éste, ya personalmente por el registrador, ya por medio de sus auxiliares o dependientes. Tan inherente es la responsabilidad del cargo, que mientras se es titular de un Registro aquélla no cesa y subsiste por los actos que se realicen por el sustituto, aun cuando el registrador se halle enfermo o ausente legalmente en uso de

licencia, comisión del servicio, etc. Es el único caso—que conozcamos—en la Administración pública de responsabilidad tan extensa, que ni aun cestando temporalmente en el desempeño del cargo, exime al funcionario de la contraída por lo que en su oficina se haga durante ese lapso de tiempo.

Consecuencia lógica de la extensión de esta responsabilidad es la facultad concedida al registrador para designar libremente el personal auxiliar y proponer el nombramiento del sustituto que haya de reemplazarle en sus ausencias y enfermedades, ya que si la responsabilidad es suya, de su omnimoda confianza han de gozar sus empleados. Y así como puede prescindir de oficiales, si no los necesita, no puede hacerlo de sustituto, pues la existencia de éste es preceptiva, según el artículo 309 de la ley.

El sustituto lo es *personal* del registrador, no del Registro. Depende en un todo de aquél, y únicamente a su instancia puede ser removido. Si el registrador cesa, como titular del Registro, caduca *ipso facto* su nombramiento; si es suspendido en el desempeño del cargo, suspenso queda también el sustituto. Sustitutos hay que llevan más de treinta años ejerciendo su función en la misma oficina, pero a cada cambio de titular, haya sido en propiedad o interinamente, se les ha renovado el nombramiento, lo que afirma una vez más lo que decíamos antes: que son sustitutos *del registrador*, pero no del Registro.

El registrador (propietario, accidental o interino) se posesiona del cargo mediante acta. Ella acredita que desde aquel día hasta que, por cualquier causa (traslación, jubilación, excedencia, muerte, remoción, suspensión), cese, él o su sustituto son los *únicos* capacitados para firmar en los libros del Registro y para expedir certificaciones, y que la responsabilidad de cuanto en la oficina se haga es del titular. Esta es la garantía del Registro. Al cesar, por alguna de las causas indicadas, se extiende nueva acta, y como en el Registro no puede haber solución de continuidad, el acta de cese de un funcionario lo es al mismo tiempo de posesión de otro: en ella se cierra la responsabilidad del saliente por los actos venideros, y se abre para la del entrante. La responsabilidad no cesa: cambia de persona nada más. Esto en cuanto al titular.

Por lo que hace al sustituto, sí que hay solución de continuidad en sus funciones, aun en el caso de reelección. Cesa con el titular que lo propuso, y ya no puede actuar como tal hasta que por el presidente de la Audiencia se le expida otro nombramiento, a propuesta del nuevo registrador.

Pues bien: todo este mecanismo, todo este engranaje, quedó roto por el Real decreto de 12 de junio de 1922.

En los casos que en él se establecen (uno de ellos puede ser enfermedad de dos días del registrador) se encarga del Re-

gistro el juez de primera instancia del partido, pero no firma él: lo hace el sustituto (*del registrador*) en su representación. Y aquí surgen varios problemas difíciles de resolver.

1.º *Validez de los asientos firmados por el sustituto y de las certificaciones por éste expedidas, en representación del juez.*

Hemos dicho antes que la firma del sustituto es válida en cuanto sustituye (en los casos por la ley establecidos) a la del funcionario que le propuso, de modo que, cuando no sustituye a éste, carece de eficacia jurídica todo lo que haga. Pero aun suponiendo que el juez, *por sí*, ratificase la propuesta, y que el presidente de la Audiencia (única autoridad para ello) confirmase el nombramiento, esas ratificación y confirmación nada supondrían para la eficacia de lo por el sustituto realizado, en esas condiciones, puesto que la *facultad* de proponer sustituto no radica más que en el registrador *legalmente* nombrado, y la ley Hipotecaria no somete estos nombramientos más que: al ministro de Gracia y Justicia, si de registradores propietarios se trata; a la Dirección General de los Registros, por lo que a los interinos se refiere, y a los presidentes de Audiencia y a los jueces de primera instancia, por lo que afecta a los registradores accidentales.

¿Quién expide el título o el nombramiento de registrador interino o accidental al juez de primera instancia? Nadie, y como no tiene título de registrador, ni puede proponer sustituto, ni lo que haga el que lo era del registrador propietario tiene valor ni eficacia jurídica alguna. Es decir: que con tal situación existirán una porción de asientos en el Registro de la Propiedad, un sin número de certificaciones por esos mundos de Dios, nulos de toda nulidad.

2.º *Responsabilidad.*—¿Quién es el responsable civil de los actos que en el Registro se realicen bajo la actuación del juez? ¿Este? No. Ni tiene nombramiento de registrador, ni hay precepto alguno legal que a ello le obligue, como lo prueba el hecho de que no se le exige fianza de ninguna clase, ni aun con el depósito de la cuarta parte de los honorarios. ¿El sustituto? Tampoco. Éste, por la ley, está exento de ella, pues su responsabilidad se transfiere a quien le propuso. ¿El registrador propietario? En modo alguno: el sustituto no obró en su representación. Legal o ilegalmente, se halla de *hecho* separado del cargo, y en suspenso su responsabilidad, por lo que durante esa separación se haga. ¿Quién es, pues, responsable? No lo sabemos, y esa solución se la brindamos a los que tengan alguna responsabilidad que exigir durante la situación ilegal... del registrador.

3.º *Incompatibilidad.*—La ley Hipotecaria en su art. 300 establece que el cargo de registrador es incompatible con el de

juez o fiscal municipal, asesor, notario y, en general, con todo empleo o cargo público, en propiedad o sustitución, esté o no retribuido con fondos del Estado, de la provincia o del Municipio.

Las incompatibilidades, no obstante estar bien expresadas en el artículo citado, se han ido concretando cada vez más, y se ha llegado a considerar que la hay, por razón de parentesco entre registrador y notario de un mismo distrito, y más recientemente entre el cargo de procurador de los Tribunales y el de sustituto del registrador.

Pues bien: a pesar de esas incompatibilidades, tan explícitamente consignadas en las leyes, se encarga del registro al funcionario más incompatible que para ello hay: al juez de primera instancia. Poco importa que esto pueda afectar a la independencia del poder judicial; no se pensó en ello, como no se pensó en nada, y como, por regla general, donde hay Registro hay Juzgado, al juez se le encajó la comisión.

#### 4.º *Confusión de funciones y otros conflictos.*

El registrador no puede calificar ni inscribir los documentos en que se hallen interesados él o sus parientes, dentro de cierto grado, los autorizados por notario, próximo pariente suyo, etc.

El juez, dicta autos y sentencias que son inscribibles; expide mandamientos de embargo, secuestro, anotación de demandas, etc.; aprueba operaciones de testamentaría; en una palabra: interviene en infinidad de documentos sujetos a calificación (siquiera sea restringida) del registrador. ¿Qué hará el juez cuando tenga que inscribir esos documentos? ¿Se calificará a sí mismo? ¿Los pasará a un abogado de los que están bajo su jurisdicción para que se los censure? Cualquiera de ambas soluciones es inadmisibles.

¿Cómo se compagina la obligación de la asistencia a la oficina del Registro durante las seis horas hábiles, con la de asistir al Juzgado durante las horas de audiencia, a vistas, a diligencias judiciales, etc.?

Las quejas que, legalmente tiene que resolver el juez por negativa del registrador a presentar un documento en el diario ¿van a dirigirse al juez municipal cuando el de primera instancia desempeñe el Registro? Y la visita, ¿quién la gira? ¿El juez municipal? ¿Estaría de ver al inferior inspeccionando y corrigiendo al superior!

Y cuando se halle regentando el Juzgado de primera instancia el juez municipal *lego*, ¿quién se encarga del Registro?

¿Y ... ?

Pero basta: va resultando demasiado largo este artículo, no obstante quedar muchos puntos por tratar y haber omitido en otros de los esbozados múltiples consideraciones.

Hágamos punto final, no sin olvidar antes, que nada de

cuanto llevamos expuesto tiende a censurar ni a molestar ni lo más mínimo a nuestros queridos compañeros los jueces de primera instancia, la mayoría de los cuales abominan aún más que nosotros de tan mal orientada disposición. Nuestro propósito ha sido tan solo, el poner de manifiesto los peligros que para la institución del Registro supone ese estado de cosas creado por el Real decreto del 22, que luego ha tenido sus lógicas y naturales consecuencias, y pedir que, cuando por nuestros Gobiernos se encaucen los problemas jurídicos, sea éste uno de los primeros que hayan de resolver.

J. NAVARRO Y CARBONELL.

Albayela y enero de 1925.