

V A R I A

El Registrador de la Propiedad (1)

(Presente y futuro de la propiedad registral)

S U M A R I O

- I.—Exordio.
- II.—Finalidad del Registro y función del Registrador.
- III.—Primero, la vocación.
- IV.—Tras la elección preparación.
- V.—Ingreso en la carrera.
- VI.—Ejercicio profesional: a) Diversidad de funciones; b) Independencia; c) Retribución; d) Traslados y ascensos; e) Responsabilidades; f) Jubilación.
- VII.—Perspectivas del futuro: a) Integración del Derecho registral; b) Difusión y vigorización del sistema hipotecario; c) Registro mercantil; d) Registro de muebles.

I E X O R D I O

Una de mis mayores satisfacciones de los últimos tiempos me la han proporcionado el Magnífico señor Rector de la ilustre Universidad de Oviedo y el Catedrático Director del Secretariado de Extensión Universitaria al dispensarme el honor de dirigir la palabra a los estudiantes. Porque para un profesional jurista —procedente,

(1) Este trabajo es una síntesis de la conferencia pronunciada por el autor en el Paraninfo de la Universidad de Oviedo el día 4 de marzo de 1955, en el «Curso de orientación profesional», organizado por el Secretariado de Extensión Universitaria de aquel Centro de cultura.

por tanto, de las aulas universitarias—, para un profesional que está ya en las últimas etapas de su carrera y para quien por razón de los años son ya más los recuerdos que las esperanzas, nada más grato ni más confortador que el contacto con la juventud y, sobre todo, con la juventud culta que trabaja y estudia y que trata, con las armas de la ciencia y la disciplina, de conquistar el porvenir, siempre reservado a los mejores y más aptos.

Constituye un acierto insuperable la organización de un amplio curso de orientación profesional, sobre todo por lo que se refiere a los estudiantes de Leyes, porque el título de Abogado, a diferencia de otros títulos, como los de ingenieros, arquitectos, incluso médicos, pocas veces constituye por sí sólo un *fin*: en la mayoría de las ocasiones es tan sólo un *medio*, un instrumento indispensable y preliminar para llegar a la meta definitiva de una actividad profesional.

De ahí la conveniencia, mejor sería decir la necesidad, de que los universitarios conozcan de antemano los rasgos característicos, las ventajas e inconvenientes, la cara y cruz de cada profesión jurídica y puedan orientar precozmente sus estudios en el sentido a que su vocación les llame; pues hoy la especialización se impone cada vez con más apremio en la inmensa selva de la legislación vigente, y la lucha por el éxito, bajo la forma de oposición, se hace cada día más empeñada y dura. Es buen sistema el de empezar a orientarse ya en la Universidad y profundizar en el estudio de aquellas disciplinas que la orientación exija.

Voces muy elocuentes y autorizadas explicaron en ese Curso lo que son la Magistratura, el Notariado y la Cátedra, lo que es el ejercicio libre de la profesión, lo que es la Abogacía del Estado; y luego me correspondió a mí decir algo sobre otra carrera jurídica: la de Registrador de la Propiedad, profesión a la que he dedicado mi vida entera, no sólo en el desempeño de Registros, sino a través de mi actuación en libros, conferencias y monografías, en Tribunales de oposiciones, en las Comisiones Legislativas de que he formado y formo parte, en el ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España, a cuya Directiva pertenezco hace años; y lo que es más, dando a la carrera mi único hijo varón, que es también Registrador de la Propiedad.

II. FINALIDAD DEL REGISTRO Y FUNCIÓN DEL REGISTRADOR

La función del Registrador, en síntesis, no es otra que la de aplicar la mal llamada Ley Hipotecaria, la cual no es, como su nombre da a entender, una Ley que sólo trate de la hipoteca, sino una Ley que regula, un poco al margen del Código civil y con preferencia sobre éste en cuanto afecta a los bienes registrados, el régimen jurídico de la propiedad inmueble y de los derechos reales impuestos sobre la misma.

La Ley Hipotecaria primitiva es de 1861 y ha sufrido reformas, más o menos profundas, en 1869 y en 1944. Su objeto es asentar sobre bases sólidas y seguras la transmisión del dominio de los inmuebles y el crédito territorial. Y para tales fines, cuya importancia no hace falta encarecer, creó un Registro jurídico de la propiedad, que vino a sustituir con notoria ventaja a las insuficientes Contadurías de Hipoteca del siglo XVIII y primera mitad del XIX.

El Registro moderno, como todos los que descansan sobre bases técnicas, se lleva por fincas y contiene la historia íntegra de cada finca, pues a través de las sucesivas inscripciones de la titularidad, va reflejando todas las vicisitudes jurídicas del inmueble: ventas, permutas, herencias, hipotecas, servidumbres, embargos... Si entre las partes contratantes y en lo que afecta al derecho obligacional, rige el Código civil, en lo que afecta al derecho real, al derecho *erga omnes* y a las relaciones con tercero, rige la Ley Hipotecaria; y así, lo que el Registro declara, lo que en sus libros consta inscrito, se presume que es exacto en beneficio del tercero que con buena fe contrató sobre esa base registral, y es mantenido en su adquisición aunque se anule o resuelva el derecho del transmitente.

Este triunfo de la apariencia jurídica sobre la realidad jurídica —que escandaliza a los no iniciados—, es debido a la fuerza que casi todas las legislaciones modernas, en particular la alemana, la suiza, la australiana, conceden al principio de *publicidad material*, pues la pertenencia de los inmuebles y derechos reales, lo mismo que sus transmisiones, no pueden ser conocidas en nuestros tiempos por el simple hecho posesorio, ya que la posesión por sí sola no revela al verdadero dueño, y por ello la técnica ideó un sistema de publi-

dad más perfecto y más espiritual: la inscripción en un Registro oficial y público.

El Registrador es el funcionario del Estado encargado por la Ley de practicar las inscripciones en ese Registro y de ejercer el control previo para que los documentos que hayan de inscribirse reúnan todos los requisitos legales, pues así lo exige el principio de *legalidad*, y, además, para que la cadena de transmisores y adquirentes sea ininterrumpida, sin solución de continuidad, pues así lo exige a su vez el principio de *tracto sucesivo*. El Registrador sirve al interés público y al mismo tiempo al interés de los particulares que utilizan sus servicios técnicos. El Estado le nombra y el particular le retribuye, pues el Registrador no percibe sueldo sino honorarios regulados por un Arancel.

El cargo de Registrador es relativamente moderno, si prescindimos de sus antecesores los Contadores de Hipotecas: faltan todavía seis años para que podamos celebrar el primer centenario. Pero desde su creación, en 1861, hasta el día de hoy, su relieve ha aumentado en la misma medida y proporción que el sistema se ha difundido y en que las necesidades de la vida han obligado a los propietarios a acoger sus fincas a los beneficios que la inscripción registral dispensa.

III. PRIMERO, LA VOCACIÓN

Solamente cuando la actividad del trabajo coincide con la vocación, aquella es provechosa y fructífera. Si nos vemos obligados a hacer lo que no nos gusta, el resultado será nulo o, por lo menos, insuficiente. En cambio, si nuestro quehacer cotidiano nos satisface y armoniza con nuestro gusto, el trabajo deja de ser un castigo, se convierte en un placer y su fruto es ópimo y abundante.

Por ello, al enfrentarse la juventud con los proteicos caminos que la vida profesional jurídica ofrece, lo primero a que ha de atender es a su íntima y verdadera vocación. Sin esa vocación no habrá Jueces, Notarios, Abogados, Diplomáticos buenos; habrá, sí, profesionales que cumplan su deber, pero sin entusiasmo, sin alegría, sin efectiva compenetración con el cargo.

El problema estriba en conocer a tiempo cuál es la vocación de cada uno. Hay carreras brillantes que constituyen evidente señuelo para las juventudes. El esplendor del Foro, la publicidad de los

grandes debates forenses, la majestad de los Tribunales, la pompa y fausto de la diplomacia, el prestigio de los Cuerpos Letrados y Asesores de la Administración pública, la excelsitud de la Cátedra y el respeto y veneración que los Profesores inspiran, todo eso contribuye a que los jóvenes se sientan atraídos por el bufete, por la Judicatura, por la Diplomacia, por la Cátedra, por la Abogacía del Estado...

Pero el de Registrador de la Propiedad es un cargo sin relumbré, sin publicidad, sin aparato escénico alguno; de ejercicio callado, discreto, quizá modesto. Su actividad no discurre en la solemnidad de los Tribunales o en la opulencia de las modernas oficinas del Estado, o de las nuevas Ciudades Universitarias, ni en la pompa de las Conferencias y Congresos internacionales. El Registrador trabaja la mayor parte de su vida en los ambientes rurales, alejados del atractivo imán de las grandes ciudades, en oficinas modestas, por lo común instaladas con excesiva humildad, en ocasiones con pobreza, y sus instrumentos de trabajo son viejos libros apergaminados, a veces polvorientos, y su clientela habitual la constituyen pequeños propietarios, huertanos, masaveros, aparceros, gente rústica, al fin y a la postre...

Por este aparato exterior, poco halagüeño, pero verídico, es comprensible la dificultad de que nuestra carrera atraiga la vocación de la juventud, si sólo por las exterioridades se deja impresionar.

Y aun si se piensa en la especialización jurídica, en los textos legales que la profesión obliga a aprender y a aplicar, tampoco es fácil que la vocación juvenil se despierte. Hasta no hace mucho, por lo menos, el solo nombre de Ley Hipotecaria era algo que intimidaba. Quizá por su complicación, por su dificultad, por ser a modo de un álgebra jurídica, por deficiencias didácticas, ya que en las Facultades de Derecho no existía ninguna asignatura de Derecho Hipotecario, lo cierto es que se alcanzaba la toga de Licenciado y aun la muceta de Doctor sin apenas haber adquirido conocimientos rudimentarios de aquella legislación. Para la generalidad, la Ley Hipotecaria era como esas cosas *tabú* de los pueblos primitivos. Para los estudiantes era siempre «un hueso»...

Hoy, ciertamente, las cosas han mejorado. Se ha difundido el conocimiento de la legislación registral. En las Universidades se explica la materia; los Juzgados y Tribunales la aplican constantemente; los Abogados tienen verdadera necesidad de estudiarla;

los Asesores de los organismos oficiales también. Y la legislación se ha simplificado y hecho más asequible. Precisamente a mí, como comentarista, se me ha hecho un poco humorísticamente el reproche de haber puesto demasiado en claro lo que para muchos seguía siendo un misterio, de haber vertido al «román paladino», en el lenguaje en el que según BERCEO, habla el pueblo a su vecino, los conceptos abstrusos y enrevesados de aquella legislación. Claro es que, si así fuese, de ello me enorgullezco en cuanto pueda haber facilitado el estudio y la comprensión a las nuevas generaciones.

Y a pesar de todo ello, la profesión de Registrador es de una importancia insospechable en la vida moderna; cumple un quehacer específico de trascendencia social en cuanto da seguridad jurídica a la propiedad y a los derechos reales, contribuye a la paz jurídica, a la difusión del crédito y a la riqueza y al bienestar nacional, en una palabra. Aunque callada, por escrita, la actuación del Registrador es muchas veces decisiva, de ella penden cuantiosos bienes e intereses y a ella se someten arduos problemas jurídicos: en suma, el Registrador, cuando inscribe un derecho, lo asegura y estabiliza; le da el espaldarazo oficial, el marchamo del Estado y cumple una elevada función social, en estos tiempos indispensable. En España, las construcciones de las modernas ciudades, las grandes vías, los arrogantes rascacielos, las colosales obras públicas, se deben, en gran parte, a la Ley Hipotecaria, que dió cauce seguro a la inversión de los capitales necesarios para todo ello.

Esto, unido a las intimidades de la profesión que voy brevemente a relatar, puede contribuir a despertar alguna vocación. Si así fuere, y si esa vocación es auténtica y no considera a la carrera como uno de tantos *modus vivendi*, quiera Dios que la suerte acompañe a quien la sienta y algún día pueda figurar en nuestro escalafón, cubriendo los huecos que nosotros hemos de dejar vacantes.

IV. TRAS LA ELECCIÓN, PREPARACIÓN

Supongo que ya un estudiante, que por cualquier razón conoce lo que es un Registro y no se ha atemorizado por la Legislación Hipotecaria, sino que ha saboreado la notabilísima Exposición de Motivos de la Ley de 1861 —que siempre es aconsejable leer alguna que otra vez—, hace su elección y se decide a ser Registrador.

Claro es que no basta la vocación y la elección. Es necesario prepararse. En nuestra carrera sólo hay un medio de ingreso: rigurosa oposición entre Licenciados en Derecho. Y para, hacerla con probabilidades de éxito es indispensable una metódica y laboriosa preparación.

¿En qué debe consistir ésta? Antes de entrar en detalles, una advertencia preliminar. Tres factores psíquicos son indispensables para una buena preparación, y sin ellos, el que no los posea, debe abandonar el intento: Inteligencia, memoria y voluntad.

¿Inteligencia? No es necesario ser un genio, ni un superdotado; pero sí hace falta la inteligencia precisa para asimilar los conceptos y entender los textos, para discernir la importancia de cada cosa y captar lo esencial en cada materia. Lo que no se entiende no es fácil explamarlo de modo convincente.

La memoria sí es un factor capital, dado el actual sistema de las oposiciones: el que se prepara ha de tener la capacidad retentiva suficiente para poder repetir unos cientos de artículos legales y para poder desarrollar, en un margen de tiempo determinado, unos centenares de temas. Puede haber algún caso, no demasiados por fortuna, en que la memoria por sí sola haya proporcionado el éxito. Y conste que no menosprecio la memoria, que no creo que sea el talento de los tontos, pues al fin y al cabo sin memoria no se podría vivir, ya que el presente es tan efímero que de hecho se vive en el pasado.

Y sobre todo, voluntad. Porque la preparación es una etapa de la vida juvenil de sacrificio casi ascético, mucho más duro porque precisamente se nos exige en plena juventud, entre los veinte y los treinta años; cuando la vida y el mundo exterior nos incitan con todos sus halagos, con todas sus realidades y sus quimeras, con sus atracciones lícitas y no lícitas, con los espectáculos, los deportes, las salas de fiestas, los galanteos, etc.; y a todo ello hay que renunciar casi totalmente durante esa etapa porque el estudio intensivo de una preparación para Registros, como para Notarías, no suele ser compatible, salvo en raros casos de excepción, con esas escapadas a lo fácil y agradable de la vida. Y menos mal que en la mayoría de los casos el sacrificio se dulcifica, la voluntad se hace más tensa, y el triunfo llega porque animan a la preparación y evitan el desmayo del opositor una santa madre que anhela ver asegurado el porvenir

de su hijo, y una novia formal que espera el triunfo para la santificación de sus amores.

La preparación fundamentalmente se circunscribe a la Legislación Hipotecaria, al Derecho civil y a la legislación del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes. También se exigen temas de Derecho Mercantil, de Derecho Internacional Privado, de Derecho Administrativo, de Legislación Nacional y de Derecho Procesal; si bien estas materias para quien ha estudiado con provecho la carrera no ofrecen dificultad.

Hoy, para la Legislación Hipotecaria y para el Derecho civil, hay dos textos fundamentales: para la primera, la magna obra de ROCA SASTRE, monumental y completísima, cuyo único defecto estriba en ser demasiado extensa y demasiado profunda para simples opositores, y que éstos han de saber compendiar; para el segundo, el insustituible texto del Profesor CASTÁN, también completo y perfecto. Desde luego, puede afirmarse, a pesar de lo que dicen algunos, aficionados a monografías, autores extranjeros, y citas raras, que quien domine el «Castán» ya puede estar seguro de que sabe Derecho civil. Y para el Impuesto, hay la obra fundamental, demasiado extensa, de FEDERICO BAS, y la más didáctica, por estar ajustada al programa, de RAFAEL CHINCHILLA. Pero, sobre todo, en estas materias, lo básico es la Ley, el texto del Código, de la Ley Hipotecaria y de los Reglamentos Hipotecarios y de Derechos reales. Las oposiciones no son para hacer sabios, sino para crear funcionarios que han de aplicar las Leyes, y lo principal es conocer bien el Derecho positivo.

Como el examen exige no sólo saber, sino saber decir, y saber decir en un tiempo determinado, es muy útil estudiar con un buen preparador que acostumbre al opositor a recitar los temas y a señalar los defectos de concepto; de expresión, de tiempo, etc. También es aconsejable la preparación conjunta con un compañero apto, voluntarioso y entusiasta; y que el opositor por sí mismo redacte un extracto de cada tema, una especie de cuadro sinóptico del mismo, que facilite su estudio y repaso, y en el que se condensen las líneas primordiales del mismo, su arquitectura esencial.

Difícilmente en menos de un año se puede dominar el programa; pero en dos años de intensa preparación es posible llegar a dominarlo.

V. INGRESO EN LA CARRERA

El ingreso en Registros se hace en el Cuerpo de Aspirantes mediante oposición para la que se suelen convocar cincuenta plazas, si bien es aspiración general el que este número sea menor para mejor selección y para evitar la larga permanencia de los aspirantes en espera de posesionarse de un Registro.

Las oposiciones están centralizadas siempre en Madrid, ante un Tribunal compuesto de tres Registradores, un Notario, un Abogado del Estado, un Magistrado, un Catedrático y un Facultativo Letrado de la Dirección General de los Registros y bajo la presidencia del Director General o de quien haga sus veces. Un Tribunal quizá demasiado numeroso. Nueve escopetas que es muy difícil dején pasar un gazapo.

Los ejercicios son tres: el primero, el fundamental, consiste en contestar en hora y media ocho temas: dos de Hipotecaria; dos de Civil; uno de Mercantil; uno de Impuesto de Derechos reales; otro de Administrativo o Procesal y, finalmente, otro de Notarial o Internacional Privado. Hay dos «guillotinas» posibles para el opositor —y se llama *guillotina* en el argot de las oposiciones, a la posible exclusión del opositor por el Tribunal—: una, por insuficiencia en la contestación de los cuatro primeros temas; y otra, por no haber invertido tres cuartos de hora en la exposición de los cinco primeros. La primera es relativamente frecuente; la segunda, insólita.

El segundo ejercicio consiste en redactar un escrito defendiendo en un recurso gubernativo una nota de calificación extendida por el Registrador. Para este ejercicio no hay mejor preparación que el estudio a fondo de la jurisprudencia hipotecaria. En él se pone de relieve el discurso del opositor, su redacción, su estilo, su dialéctica; tiene, por tanto, gran importancia.

Y el tercero, exclusivamente práctico, consiste en despachar de liquidación del impuesto y de Registro, un documento notarial, judicial o administrativo, realizando todas las operaciones necesarias. La preparación consiste en practicar durante algún tiempo en una Oficina Liquidadora y en un Registro de la Propiedad.

El éxito en el ingreso depende de múltiples factores: nunca, y

ello es bien seguro, de la recomendación, de esa dichosa recomendación a que tan dados somos los españoles, a pesar de que estemos persuadidos de su ineficacia.

El primer factor, a no dudarlo, es la preparación, el «saberse los temas»; pero también hay otros factores coadyuvantes: la suerte en la extracción de las bolas —pues siempre hay temas mejores que otros, más lucidos, más simpáticos para el opositor—, el estado de nervios, la salud, la facilidad de palabra. A veces una noche de insomnio, una neuralgia, han malogrado una buena preparación.

Hay que vencer también la psicosis de «la retirada»; la tendencia a realizar lo más fácil y lo más cómodo. Un ejercicio de hora y media ante un Tribunal impasible es, desde luego, un mal trago. Con extraer las bolas y retirarse el mal rato se evita. Existen opositores bien preparados que no llegan a dominar su nervosismo y son víctimas de esa psicosis.

Yo, que conozco las oposiciones desde los bancos del público, desde la silla, que podríamos llamar «eléctrica», del opositor, y desde los estrados del Tribunal, que he sido juzgado como opositor y que, a mi vez, he juzgado a muchos opositores, puedo asegurar que el sistema de oposición tiene notorios inconvenientes, que es imperfecto, que no siempre sirve para seleccionar a los mejores, que da lugar a inevitables desigualdades; más, sin embargo, estoy convencido de que todavía no se ha encontrado otro mejor.

VI. EJERCICIO PROFESIONAL

Supongo que nuestro opositor se preparó bien, le ayudó la fortuna y ganó la oposición. Pero todavía no es Registrador. Tiene que permanecer como simple aspirante más o menos tiempo, según el número obtenido en la lista de los aprobados y el número de vacantes. Unas veces hay que esperar unos meses; otras, dos o tres años. Y se espera sin tener emolumento alguno ni desempeñar interinidades, que ahora se reservan a los Registradores limítrofes para incrementar con sus productos la Mutualidad Benéfica. Ahora, por excepción, se han reservado unos puestos en Concentración Parcelaria a los Aspirantes.

Por fin, un buen día se recibe el nombramiento; se deposita la

fianza, se presta juramento, se toma posesión y empieza la carrera del nuevo Registrador.

Los comienzos son penosos. Se empieza por Registros incongruos, en pueblos pobres, para los que no se hizo el sistema hipotecario que, según la frase de Joaquín Costa, es demasiado suntuoso para agriculturas desmedradas. Un Cifuentes, un Medinaceli, un Puerto de Cabras, un Sedano..., allí la función registral es desconocida; y el flamante funcionario no pasa de ser un liquidador y recaudador del Impuesto de Derechos reales, y si al mes gana 800 ó 1.000 pesetas, se puede dar por muy satisfecho. Claro es que en cualquier pueblo, por inhóspito que sea, ya la fonda nunca baja de 40 pesetas diarias.

Existe, sí, una congrua que antes pagaba el Estado a ciertos Registros y hoy la abona el Colegio a los que no obtienen 10.000 pesetas anuales de ingresos, supliéndoles la diferencia. Este es uno de los puntos que es necesario reformar, pues en ningún caso un funcionario como el Registrador debiera percibir menos de 2.500 pesetas al mes.

Claro que esta situación casi afflictiva dura poco: Un par de años, a lo sumo; y luego, en los concursos de traslado, se obtienen mejores puestos, lo que antes se denominaban Registros de cuarta clase, que hoy ya legalmente no existen, pues todos los Registros son iguales y las categorías son meramente personales.

Y aquí empieza de verdad la actuación profesional del Registrador.

a) *Diversidad de funciones*: Sus funciones son dos principalmente: la de Liquidador del Impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes y la de Registrador de la Propiedad. Además, es Inspector permanente del Timbre en el distrito, Vocal del Tribunal especial de Foros, en donde exista, Registrador Mercantil en las capitales de provincia, etc.

La liquidación es hoy una función bastante complicada, por ser el Impuesto de Derechos reales fundamentalmente jurídico y requerir conocimientos especiales de Derecho. La documentación propia de esta Oficina, la que hay que rendir todos los meses, es copiosa y no exenta de dificultades. El Liquidador depende en este aspecto de la Abogacía del Estado de la capital de la provincia respectiva, del Jefe-legado de Hacienda, de la Dirección General de lo Contencioso del Estado y del Ministro de Hacienda en último grado. Es cargo de responsabilidad, aunque ya el manejo de los fondos públicos casi ha

desaparecido por la apertura de una cuenta especial bancaria a nombre del Tesoro.

Puede afirmarse que la liquidación es poco remuneradora y casi no cubre sus gastos; pero es conveniente por lo mucho que facilita el acceso de títulos inscribibles al Registro.

El Registro de la Propiedad es la función genuina del Registrador. No voy a explicar lo que es técnicamente una inscripción, una anotación preventiva o una cancelación. Pero sí debo decir que la función es difícil y compleja y que su característica estriba en la calificación de los títulos, en virtud de la cual se consigue que todos los actos y contratos que se inscriben estén ajustados a la legislación vigente.

El Registrador es totalmente libre en la calificación de documentos. Ni la Dirección General ni siquiera el Ministro de Justicia pueden imponer, salvo en los casos de recurso gubernativo, la práctica de un asiento determinado al Registrador. Bajo su responsabilidad personal éste califica y, en consecuencia, inscribe o rechaza el título. Forma un a modo de juicio y dicta su resolución, y por eso algunos llaman a los Registradores jueces territoriales.

La función en su ejercicio no es incómoda ni agobiante porque goza del beneficio de los plazos legales. Presentado un documento, el Registrador dispone de treinta días para calificar y realizar las operaciones materiales. No necesita improvisar. Puede consultar textos, comentarios, estudiar, reflexionar, incluso recabar la opinión ajena. Y todo ello, al par que una ventaja, es una garantía de acierto.

La intervención del Registrador en la inspección, liquidación y recaudación del Timbre del Estado, que no es pequeña, constituye una anomalía curiosa: es totalmente honorífica; se realiza un trabajo, se manejan fondos, se costean los gastos y no se percibe un solo céntimo de retribución. Aquí el Registrador es un poco «sastre de Campillo», que además de la tela pone el hilo. De esperar es que el Poder público corrija esta singularidad.

c) *Independencia*.—Acaso la mayor ventaja de la profesión estriba en su independencia. El Registrador es el único jefe de su oficina. Todos los Registradores son iguales en jerarquía y funciones, aunque su categoría personal e ingresos sean diferentes, en razón a los años de servicios y número en el escalafón. El Registrador no tiene jefe directo. El señala las horas de trabajo, designa sus auxiliares, fija la retribución de éstos y dirige todas las operaciones del

Registro; eso sí, siempre bajo su exclusiva y personal responsabilidad, que se extiende a las consecuencias de la actuación de sus subordinados.

La independencia tiene también sus peligros como sucede con la libertad cuando, mal entendida, se confunde con el libertinaje. De la independencia es fácil pasar a la autonomía, al *self gouvernement* y de éste a la dejación de funciones. Este es precisamente uno de los peligros que acecha a nuestra profesión y al que hemos de hacer frente, en bien de todos.

c) *Retribución*.—Aquí llegamos a uno de los puntos que conviene esclarecer. Nuestra profesión ha tenido siempre fama de estar bien retribuida. Ciertamente que antes de la guerra de liberación los ingresos medios de un Registrador, a los diez o doce años de carrera, eran superiores a los de las carreras similares. En aquella época, mil quinientas o dos mil pesetas al mes constituían un ingreso apetecible. Entonces un duro era un disco de plata reluciente, con bastante peso, con el que se podían adquirir muchas cosas.

Pero hoy los tiempos han cambiado. Los Magistrados, los Abogados del Estado, los Diplomáticos y Cónsules, los Asesores, los Abogados en ejercicio, han visto incrementados sus emolumentos, casi al ritmo de la devaluación de la moneda. Los Registradores, en cambio, hasta mediado el año 1951, devengaron sus honorarios por un arancel antiguo, el de 1920.

Sus ingresos por la gestión del impuesto, se reducen al premio de liquidación: un 2,50 por 100 de lo recaudado más cinco pesetas por cada liquidación y la tercera parte de las multas.

Perciben además una gratificación mensual de 250 pesetas por su colaboración en el Registro de Rentas y Patrimonio. Los devengos como Liquidador, sin embargo, apenas llegan para cubrir los gastos de la Oficina.

Los honorarios del Registro, con el nuevo Arancel, son más productivos. Pero así y todo la experiencia me ha enseñado que si hacia el año 1920 el Registrador en un pueblo era acaso el funcionario mejor retribuido y sus ingresos mensuales eran de los más altos en el censo del vecindario, treinta años después en cada cabeza de partido había infinidad de personas, profesionales o no, que ganaban muchísimo más que el Registrador.

Ciertamente que en las alturas del escalafón, a los treinta y cinco o cuarenta años de vida profesional, los rendimientos son cuantiosos;

aunque nunca en la medida que la imaginación popular o la mala fe nos atribuyen. Hay quien identifica lo que se ingresa en los Registros por todos conceptos —cuotas para la Hacienda, excesos de timbre, honorarios, etc.— con lo que gana el Registrador. Y olvidan que el Registrador ha de sufragar todos los gastos de la Oficina: personal, retribuido por lo común con un elevado tanto por ciento, casa, calefacción, luz, material y numerosos impuestos, como Utilidades, recargo municipal, subsidios sociales, etc.

Puedo asegurar que yo no he conseguido vivir exclusivamente del Registro hasta los diez o doce años de ejercicio, si bien el Registro me dejó tiempo y compatibilidad para tener bufete, para escribir libros y monografías, y para realizar otras actividades complementarias más o menos retribuidas.

Desde luego, en el aspecto económico la profesión de Registrador no da para vivir en los primeros años, pues hoy no son suficientes 1.000, 2.000; ni aun casi 3.000 pesetas mensuales. Después, cuando se llega a Registros de mayor movimiento, hacia los siete u. ocho años de carrera, si hay normalidad en el escalafón, se gana lo suficiente para un nivel regular de vida. Y sólo al final, el que consigue llegar, obtiene la compensación con ingresos que permiten no sólo atender con amplitud a las crecientes necesidades de la vida, sino hacer algunas reservas que dulcifiquen las inmediatas perspectivas de la vejez y la jubilación.

Desde este ángulo crematístico, nuestra profesión ofrece una viva paradoja: que lo peor es ser joven y sólo la vejez resulta prometedora.

d) *Traslados y ascensos*.—Nuestra carrera tiene una organización en este punto excepcional, con indudables ventajas y también con algún inconveniente.

Todos los traslados —y trasladándose es como se asciende— son hoy por rigurosa antigüedad, lo que se denomina con frase muy gráfica, aunque vulgar, «el turno de la comadrona». Se han suprimido, por fortuna, el antiguo «turno de méritos», pabellón que encubría el favor y la influencia, y el llamado «turno de clase», que no respondía a ningún motivo racional y que, en realidad, no tenía razón de ser.

Todo Registro vacante se anuncia en el «Boletín Oficial del Estado» y el solicitante más antiguo se lo lleva. Esto permite que exista una gran unión entre todos los Registradores. No hay entre ellos celos ni rencillas ni temor a que por influencia o por determinados

manejos uno arrebate a otro una plaza que pudiera corresponderle. Mas también este automatismo rígido, absoluto, tiene su reverso, su cruz: elimina el mérito y priva de estímulo a los mejor dotados. A pesar de ello, ante las inevitables imperfecciones de todo lo humano, es preferible el actual sistema, porque, en definitiva, responde a un criterio de igualdad y permite que todos los Registradores formen como una gran familia de miembros bien avenidos y conformes todos con su suerte.

e) *Responsabilidades*.—Ya he dicho que el cargo de Registrador está sujeto a estrechas responsabilidades y a ello obedece la constitución de fianza para el ejercicio del cargo: una personal, como Registrador, variable según las categorías, y otra colectiva, de un millón de pesetas, que tiene depositadas el Colegio de Registradores, para responder del cargo de Liquidador.

Como Liquidador se responde del manejo de fondos del Tesoro, de los errores cometidos en la liquidación, de ingresos indebidos, de exenciones improcedentes, etc. Y como Registrador es aún más estrecha la responsabilidad. La expedición de certificaciones y la práctica de cancelaciones son operaciones de la mayor delicadeza. Una certificación equivocada, que induzca a un particular a creer, por ejemplo, que una finca está libre de cargas cuando, en realidad, está gravada, obliga al Registrador a indemnizar el perjuicio causado. Una cancelación indebida da también lugar a que el derecho mal cancelado reviva a costa del Registrador.

Esto, por lo que se refiere a la responsabilidad civil, que obliga al Registrador, no sólo por su propia actuación, sino por la que realicen, en su nombre, su sustituto y sus auxiliares.

Existe también, como es lógico, la responsabilidad penal por los posibles delitos que pueden cometerse con motivo del ejercicio del cargo, como defraudación, falsedades, exacciones ilegales, u otros actos maliciosos o dolosos, si bien esta responsabilidad no afecta más que al autor directo del delito. Y hay también la responsabilidad gubernativa, bastante estrecha por las faltas que detallan los Reglamentos. Al Registrador se le exige, como a la mujer del César, no sólo que sea honrado sino que lo parezca. Cualquier falta al decoro público, cualquier fallo moral que le haga desmerecer en el buen concepto o en la general estimación dan lugar a la inmediata corrección, lo mismo que la morosidad en el cumplimiento de sus deberes, la falta de residencia, etc.

f) *Jubilación*.—Y finalmente el Registrador, a pesar de no disfrutar sueldo consignado en los presupuestos del Estado, disfruta pensión de jubilación con cargo al Tesoro público. Esta pensión se incrementa en la actualidad con los complementos que satisface la Mutualidad Benéfica. Viene a consistir en el sueldo íntegro de un Magistrado de término, lo que permite estar libre de agobios económicos en los últimos años de la vida. La jubilación es forzosa a los setenta años y aunque ya llegando a esa edad hay evidentemente derecho al descanso, lo cierto es que se acoge con tristeza por los interesados, dado el gran quebranto económico que la jubilación representa, mucho mayor en nuestra carrera que en las retribuidas con emolumentos fijos.

VII. PERSPECTIVAS DEL FUTURO

Hoy se puede contemplar el porvenir de la institución registral con cierto optimismo. Del presente ya he hablado bastante. Para terminar, unas cuantas palabras sobre el futuro previsible.

La importancia social de la profesión y como consecuencia su incremento económico van en aumento. Y a ello contribuyen varios factores:

a) *Integración del derecho registral*.—En la doctrina científica se ha abierto paso la teoría de que existe con rasgos autónomos un Derecho registral, relativo a la institución de los registros públicos y a su eficacia.

El Derecho registral es un derecho para la seguridad jurídica; ya se trate del registro de la propiedad, del registro mercantil, del mobiliario e incluso del registro de la personalidad.

Para seguridad del tráfico, o comercio de bienes, es necesario a veces el triunfo de la apariencia jurídica, si en ésta se basó la buena fe del adquirente. Y no existe apariencia jurídica más idónea que la inscripción en un Registro público. La apariencia posesoria es propia de las Sociedades primitivas, pero a todas luces insuficiente en la complejidad de la vida moderna.

El Derecho registral tiene sus principios.—publicidad, especialidad, legalidad, tracto...—que son comunes a todas las manifestaciones registrales. Y se ha llegado a clasificar las cosas, no en muebles e inmuebles; sino en susceptibles o no susceptibles de registro.

Esto que ocurre en el terreno de la doctrina tiene desenvolvimien-

tos prácticos que aseguran un auge creciente de nuestras instituciones.

b) *Difusión y vigorización del sistema hipotecario.*—Buena prueba es la mayor difusión que, después de nuestra Cruzada, ha adquirido el sistema hipotecario.

La creación por el Estado de Institutos de Crédito para impulsar la edificación de viviendas y la reconstrucción nacional; el abaratamiento de los préstamos del Banco Hipotecario de España en consonancia con la reducción del interés de las Cédulas hipotecarias, el extraordinario incremento de valor tanto de las fincas rústicas como de las urbanas que acucia el interés de los propietarios para inscribirlas; la división de casas por pisos que de ordinario son adquiridos mediante hipoteca, etc., etc., son otras tantas circunstancias que tienden día a día a la difusión del sistema y hacen llegar a todos sus ventajas y excelencias.

Por otra parte, la nueva legislación de 1944-46 ha vigorizado la eficacia del Registro al dotar a los derechos reales inscritos de un vigoroso reactivo procesal: el artículo 41 de la Ley Hipotecaria que protege sumariamente y de modo drástico el derecho del titular registral.

Se han dado también facilidades para la inmatriculación; y hoy es muy raro que se invierta dinero en bienes inmuebles o derechos reales sin cerciorarse de que éstos se hallan inscritos en el Registro de la Propiedad.

c) *Registro Mercantil.*—El Registro Mercantil, que se lleva en las capitales de Provincia por los Registradores de la Propiedad, ha adquirido también nueva importancia con la promulgación de las recientes Leyes sobre el régimen jurídico de las Sociedades Anónimas y Limitadas.

Establecido por el legislador un sistema de *jus cogens*, es decir, de derecho necesario que todas las Sociedades han de acatar en sus Estatutos, se han robustecido las facultades del Registrador para que éste controle el cumplimiento de los preceptos legales. El gran movimiento de industrialización de España, hoy en franco progreso, determina una multiplicación de las Sociedades que son el único modo de reunir los grandes capitales que se necesitan para esa magna obra.

Es, pues, de prever un desarrollo dinámico del Registro Mercantil.

d) *Registro de muebles*.—Finalmente, el porvenir ofrece otras perspectivas alentadoras.

Me refiero a la reciente Ley, que todavía no ha entrado en vigor, sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento. En ella se crea un nuevo Registro que estará a cargo de los Registradores de la Propiedad.

Por el momento este Registro es sólo de gravámenes. En él se inscribirán las hipotecas y embargos sobre automóviles, establecimientos mercantiles, maquinaria, propiedad intelectual y propiedad industrial. Pero también el Registro de la Propiedad en su iniciación, en los tiempos de las Reales Pragmáticas de Doña Juana y Don Carlos I y de Felipe II, fué sólo de censos y tributos hasta que la realidad demostró la necesidad de que se extendiera también al dominio.

En rigor, no se concibe que no exista un Registro jurídico de la propiedad automóvil o mercantil, cuando un coche o un comercio valen mucho más que la inmensa mayoría de las fincas y cuando están sujetos, como bienes transmisibles, al tráfico jurídico. La propiedad mobiliaria no es ya la *res vilis* que decían los clásicos. Su importancia y su valor se han agigantado en los tiempos modernos y como muchos bienes muebles son de larga duración y de fácil y segura identificación, son perfectamente susceptibles de ser sometidos a las normas del Derecho registral, en bien del progreso y de la seguridad jurídica.

El nuevo Registro es todavía, como es natural, una incógnita. Pero la primera piedra ha sido ya puesta y el tiempo dirá si queda en mero ensayo o si llega a ponerse la bandera de una nueva y majestuosa edificación jurídica.

Y nada más, pues en realidad sólo me resta desear a todos los estudiantes que tengan la vocación registral, los mayores triunfos y éxitos en el próximo porvenir. Quiera Dios que todos consigan los puestos ambicionados, en consonancia con su vocación y sus aptitudes, y que para alcanzarlo pongan al rojo vivo las dos cualidades más excelsas del espíritu humano: la fe que con ayuda de la voluntad de llegar y superando los indispensables sacrificios, siempre triunfa, y la esperanza ilusionada, sin la cual la vida no vale la pena de ser vivida.

RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL

Doctor en Derecho y Registrador de la Propiedad

LA SENTENCIA ADMINISTRATIVA. SU IMPUGNACIÓN Y EFECTOS, por Jesús González Pérez, Profesor Adjunto de la Facultad de Derecho de Madrid, Estudios de Administración, Instituto de Estudios Políticos—Madrid, 1954.

Al cambiar el concepto de lo que debe ser o es el Estado, ha de cambiar también el concepto que se tenga del Derecho Administrativo. Confieso que las ideas, confusas desde luego, pero ideas al fin, que en mis tiempos de estudiante universitario teníamos acerca del Derecho Administrativo, no eran muy halagüeñas para esta rama del Derecho, a pesar de la imprescindible lección acerca de la importancia de la asignatura y de su relación con otras incluidas en el plan de estudios. Simplemente, este Derecho no era Derecho, sino *legislación* que a cada paso variaba o podía variar. Los principios jurídicos de tal legislación no le eran propios, sino prestados por el Derecho Público o el Derecho Privado, según mis ideas, bastante arbitrarias por cierto, acerca de ambas clases de Derecho. Así, la Ley de Aguas, por ejemplo, tomaba del Derecho Civil sus principios orientadores y del Derecho Público la reglamentación de estos principios para la coexistencia de los derechos del propietario con los derechos de los demás propietarios, socialmente considerados, incluyendo entre estos propietarios al Estado. Como este último propietario era el más fuerte, era también el que sacaba mayor tajada y el que imponía su voluntad, a veces por la debida subordinación del interés privado al interés público, pero otras veces porque sí, porque le daba la gana, sin más explicaciones, y si veía que no le era conveniente tal artículo, lo cambiaba a su gusto sin más fundamento que su exclusivo interés. Igualmente, el procedimiento administrativo era un procedimiento privilegiado, hecho por quien manda y para colocar en situación de inferioridad a sus ciudadanos: el someterse a los Tribunales ordinarios era una humillación para el orgulloso Estado, que temía perder al no tener razón jurídica. En otro aspecto, el procedimiento mencionado era una concesión del mismo Estado a los individuos para los casos en que a éstos les sobraba la razón de tal manera que sería intolerable el no reconocerlo, o para los casos en que la arbitrariedad de los órganos administrativos era tan patente que le interesaba al mismo Estado reprimir los excesos cometidos.

Con esta orientación tan firme acerca del Derecho Administrativo, pasaron los días y en vista de que el Estado cada vez invadía más

el campo de lo que para mí era Derecho Privado, Derecho Común, Derecho Civil, no tenía más remedio que ir reconociendo que al tener que meterse el Estado en todo no sería solamente por gusto, sino por otras causas que le obligaban a ello y amparado por otras razones distintas del capricho versátil. Este reconocimiento suponía nada menos que el nacimiento del Derecho Administrativo, además de la legislación administrativa, y que había que inclinarse ante la importancia de la asignatura.

El bagaje de tan elevadas ideas juveniles, unido a las rudimentarias nociones acerca de los procedimientos judiciales y de la práctica forense de nuestros tiempos, proporciona un panorama encantador, no muy propio para enfrentarnos con la obra de GONZÁLEZ PÉREZ, este querido e inteligente compañero, que un buen día del año de 1949 nos proporcionó la satisfacción de poder admitirle en el Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad. Porque hay que partir de la base de que el aprobar, por un Tribunal, es *una satisfacción* y que quien no sienta esa satisfacción no merece ocupar el elevado papel de Juez. Y que el referido aprobado no sólo fué justo, sino un acierto, salta a la vista.

Nuestro autor encuadra el proceso administrativo dentro del Derecho procesal, en contradicción con la doctrina española presente, pero de acuerdo con los autores italianos y se propone, más adelante, publicar un Tratado de Derecho Procesal Administrativo, pero su impaciencia juvenil no le permite esperar a que la obra esté acabada y publica artículos sueltos, después recopila y corrige estos artículos en la obra que comentamos y más adelante refundirá, ampliará, cambiará de lugar y perfeccionará sus trabajos, sistematizándolos en una obra definitiva. Esta obra irá prologada por DON JAIME GUASP, este excelente Profesor, honra de nuestra Universidad y una de las mejores personas que he conocido.

Como el índice del libro ocupa cuatro hojas, dejamos de verificar su inserción por falta de espacio, para rescatar brevemente el contenido. En la introducción se estudia el Derecho Procesal Administrativo, el texto refundido de la Ley de lo Contencioso-administrativo y la Reforma de esta Ley. Después se trata de la Sentencia administrativa (concepto, requisitos, proceso de formación de la misma, aclaración y efectos) y de su Impugnación (recursos: apelación, nulidad de actuaciones, revisión, audiencia al rebelde), señalando los efectos de

la sentencia, las costas y el beneficio de pobreza, y se termina con la materia relativa a la ejecución de las sentencias.

Al azar, nos fijamos en los efectos de la sentencia. Tal vez sea, para el procesalista, un capítulo tan solo, pero al profano probablemente es la materia que más atrae, sobre todo en relación con dos particularidades que establecen profundas diferencias entre las sentencias civil y administrativa. Una, consiste en que si la sentencia administrativa confirma el acuerdo impugnado, hace imposible la revocación de éste por la Administración. Otra es el efecto *erga omnes*, que en determinados casos tienen las sentencias administrativas. La disparidad con la sentencia civil es patente, pues en ésta nada impide una renuncia o transacción posterior, del triunfante y los efectos *erga omnes* no existen (por eso las sentencias civiles en el Derecho Hipotecario tienen una importancia mínima si se las considera como *títulos*).

En un trabajo monográfico, por sabido debiera omitirse que se cumplen satisfactoriamente los tres requisitos de las monografías: abundancia de referencias doctrinales, con copiosa bibliografía; estudio de los textos legislativos aplicables, concordancia con otros textos legales y examen de la legislación extranjera, y por último, indicación de la jurisprudencia, española y extranjera, relacionada con la materia objeto de estudio. No podía suceder otra cosa dada la minuciosidad y sistematización del libro de GONZÁLEZ PÉREZ, que es un admirable estudio de conjunto en el que la investigación alcanza a todos los rincones y agota las posibilidades de lugares inexplorados, aunque dentro del recinto acotado puedan surgir problemas nuevos que la complejidad de la realidad plantea.

PEDRO CABELLO

Registrador de la Propiedad

En todo el mundo se ha observado que la propiedad es un derecho que se adquiere por el uso y goce de la cosa, y que se transmite por el consentimiento de las partes.