

## Un aspecto inédito de la calificación registral

Si repasamos detenidamente no sólo las obras doctrináles de Derecho Hipotecario, sino cuanto en sentido monográfico se ha dicho y escrito sobre la facultad calificadora, es indudable que seguramente ha quedado por estudiar un aspecto del problema, que merece una meditación y que hemos evocado ante la lectura del estudio que el competente Notario señor Casado Pallarés hace en su monografía sobre el Registro de la Propiedad en Inglaterra.

Estudia el señor Casado el derecho a indemnización que la legislación inglesa concede a cualquier persona que por razón de cualquier rectificación del Registro sufra pérdida. Se aplica el derecho a esta indemnización en los casos de errores u omisiones, cuando no es rectificado el Registro, a la pérdida o destrucción de documentos entregados al Registro, o errores en buscas oficiales y a estimar que sufre una pérdida un titular registral reclamando de buena fe, bajo una disposición falsa, cuando el Registro es rectificado.

El fondo de indemnizaciones se forma con la *parte de los ingresos del Registro* que determine el Lord Canciller y la Tesorería a fin de cada año financiero. La Ley de 1936 dispuso que el *fondo de seguro* quedara constituido por la cantidad de cien mil libras, destinándose el exceso de capital, entonces existente, a la amortización de la Deuda pública, y que, al fin de cada año financiero, el exceso de capital sobre dicha suma se ingrese en el Tesoro público, *que suplirá la insuficiencia de capital*, conforme a las normas del párrafo 2º del artículo 5º de dicha Ley.

Que es precisamente todo lo contrario de lo que sucede en la institución española del Registro de la Propiedad.

Nuestro Derecho hipotecario no se ocupa, ni de lejos ni de cerca, del aspecto que la calificación tiene de INSTITUCIÓN DE SEGURO DE LA PROPIEDAD.

Los autores de la Ley Hipotecaria de 1861 cuidadosamente estudiaron la fianza que había de exigirse a los Registradores, y cuyo objeto es «cubrir las responsabilidades en que pueden incurrir por razón de sus cargos, y por lo mismo que los Registradores pueden causar graves perjuicios a los particulares, debe el Estado, en justa protección de éstos, prevenir el modo que pronta y seguramente sean reintegrados...»

Es decir, que en vez de organizar un verdadero *seguro de la propiedad inscrita*, en la forma que claramente exigía la constante eventualidad involuntaria de un perjuicio, encontrase más cómodo establecer un sistema represivo para evitar aquella contingencia.

Lo más censurable no es que ello surgiera en 1861, cuando la teoría económica del riesgo en el seguro estaba todavía en mantillas, sino que a estas alturas y en plena mitad del siglo XX, pese a las sucesivas reformas de que ha sido objeto nuestra legislación hipotecaria, y en que se han tratado y desmenuzado miles de problemas minúsculos, no se haya ni mencionado todavía el aspecto de la INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO COMO SEGURO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD, ya que ello y no otra cosa es la inscripción.

O sea que el Estado crea y mantiene unas oficinas en que se realiza el acto trascendental de «calificar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras» (artículo 18 de la Ley Hipotecaria); concede un valor jurídico a estas inscripciones, que «pone bajo la salvaguardia de los Tribunales» (artículo 1.<sup>º</sup> L. H.), y les da *publicidad para general conocimiento*, y luego se retira y deja íntegra la responsabilidad de todo el contenido del Registro a cargo del Registrador, a quien convierte en una verdadera ENTIDAD ASEGURODORA del «riesgo jurídico», so pretexto de que ha calificado «bajo su responsabilidad» y, por tanto, debió pesar y medir lo que metía en el Registro.

Y ello lo hace con una meticulosidad digna de mejor causa; para venir a demostrar que existe un *aspecto de la calificación*, que hasta ahora que sepamos no ha sido abordado en su solución: la de que el pago de los derechos de inscripción supone, no sólo el pago de una opera-

ción material de transcripción del título, ni además la normal retradicación de un estudio jurídico realizado mediante la calificación, en la que en función de un verdadero Juez Territorial, aunque sin las tiesas formalidades de la Justicia histórica, antes bien con aspecto muchas veces paternal, se resuelve y fallan intrincados problemas jurídicos declarando si el documento *es o no inscribible*, sino que además supone la *prima de un seguro* que el Registrador constituye a favor del inscribiente, para garantía económica de su derecho inscrito.

¿Y qué medio tiene el Registrador de ampararse, de «curarse en salud», como vulgarmente se dice? ¡Ah!, la respuesta es clara y de sentido común. Si a cualquier vulgar agente de seguros, o a una Compañía del mismo ramo, se propusiese una operación que llevare aneja, no ya el riesgo que muchas operaciones de Registro llevan, sino muchísimo menos, o bien no aceptaría la operación o exigiría una prima cuantiosa.

En los Registros suceden las cosas de otro modo... ; el *seguro de la propiedad* que el Registrador exclusivamente cubre con su aprobación de la inscripción, no lleva consigo ni siquiera la existencia de esa *prima* que da razón y la justicia están pidiendo a voces.

¿Solución? Clarísima: El Registrador, verdadero Juez Territorial, debe ser única y exclusivamente eso: un Juez que falla y resuelve quién tiene razón, si el que solicita la inscripción que lleva al Registro su problema adaptado a su conveniencia particular para pre-disponer el ánimo a la inscripción, o *«ese tercero, que nadie conoce»*, pero que puede surgir, a quien se puede perjudicar y cuyos intereses defiende con verdadero heroísmo y contra viento y marea el criterio justo del funcionario calificador.

¿Se le ocurriría a nadie estimar que un Juez, por el hecho de haber fallado en primera instancia un pleito, en un sentido determinado, respondiera luego civilmente, si su sentencia fuera revocada en apelación? Sólo una injusticia notorísima o una ignorancia inexcusable podrían ser base de esa responsabilidad. Hace falta, pues, para robustecer la función calificadora reducirla a sus justos límites, desposeerla de ese aspecto de *operación de seguro*, creando esa *Caja de reparaciones*, que debería existir para que la entidad *Registro de la Propiedad* garantizase ella sola a todos los inscribientes. *Caja del seguro del Registro*, que debería colocarse bajo los auspicios del Colegio de Registradores, y cuyo fondo se nutriera con una *prima de seguro*, que abonaría cada interesado, y proporcionada al **VALOR DECLARADO**.

RADO, ÚNICO QUE CUBRIRÍA el seguro, acabando con esa zona de semi-oscuridad de los preceptos legales que, después de tantas y tantas disposiciones reguladoras de ese riesgo, acaban por no decir si el riesgo que asume el Registrador es sólo EL VALOR DECLARADO en el título inscrito, O EL VERDADERO VALOR, paradógica consecuencia a que se llega a poco que se medite sobre la materia. La *declaración de valor* por el interesado en toda operación de seguro es un arma de doble filo, que hace que el asegurado se convierta *en su propio asegurador* por el *exceso de valor* que la cosa asegurada tuviere sobre el *valor declarado*. ¿En el Registro ocurre lo propio? Nadie lo sabe, con lo que se añade un argumento más aún para estimar que la función calificadora, unida a la operación de cobertura de un riesgo, ha de hacerla más aún estrecha y antipática.

Si queremos dar a la función calificadora todo el prestigio de una sentencia judicial, con libertad de calificación y humanizándola y haciéndola independiente, desconéctese de ella todo aspecto de *seguro de riesgo jurídico*, désele el alcance de un *fallo judicial*, estableciendo plazo para entablar recurso gubernativo no sólo contra la suspensión y denegación de la inscripción, SINO CONTRA LA MISMA CALIFICACIÓN QUE ACEPTE LA INSCRIPCIÓN, recurso que podría entablar *quién se creyere perjudicado* por ella en el plazo que se fijara. Créense los *Tribunales provinciales o regionales de apelación de calificaciones* a cargo de Registradores que llevaran un cierto número de años en la carrera, dando con esto más actividad a los recursos, que serían resueltos rápidamente, y llegaremos a una concepción más moderna del papel del Registrador, cuya misión no es «convertirse en *entidad aseguradora de riesgos jurídicos*», lo que engendra el *miedo a la inscripción*, sino en ecuánime juzgador, que sólo por ignorancia inexcusable o por resolución injusta pudiera ser sancionado.

Y he aquí las consideraciones que la lectura de un trabajo de un tan destacado Notario, el señor Casado, me ha sugerido al estudiar el «Fondo de indemnizaciones inglés» en el Registro de la Propiedad.

Se me dirá que nada de esto tendrá lugar, que seguramente la sugerencia caerá en el vacío, pues la experiencia así lo demuestra; pero no es tanto nuestro escepticismo que no confiemos en que las «cosas que llevan en sí un germen de razón y de justicia no puedan fructificar un día, siquiera nuestros ojos no lo vean», que no por consecuencias inmediatas nos hemos de mover siempre, cuando lo

que se dice o hace lo inspira el descargar nuestra propia conciencia del *peso de no haberlo dicho*.

Entretanto... la calificación seguirá su marcha, y no nos extrañemos que funcionarios dignísimos, encanecidos en el estudio de problemas registrales, cierren la puerta de acceso al Registro, aun a trueque de sufrir la ironía de quien, desposeído de razón para mantener un recurso, califique de «pega» un legítimo movimiento de defensa, que merece toda clase de respeto.

ANTONIO VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ  
Registrador de la Propiedad