

## Comentarios a la calificación registral

¿Pecaremos de suspicaces o quisquillosos si nuestra preocupación atisba en la doctrina—en parte de la doctrina—cierta hostilidad contra la facultad calificadora de los Registradores, cierto ánimo hábil y cauteloso todavía, de ir cercenando el ámbito de la calificación y recortar—cómo Dalila los cabellos de Sansón, razón de su fuerza—el criterio del funcionario hasta convertirlo en inútil y subalterno? Tal vez; y ojalá no sean más que simples aprehensiones de un neurasténico que vislumbra gigantes disformes en lo que sólo son pobres molinos arruinados. Pero supongamos por un momento que esos molinos, con sus brazos fantasmales, nos amenazan y que la ofensiva contra la función calificadora no es una simple quimera. Supongámonos—ya que si no sobrían estas pobres cuartillas—que algunos autores, que alguna resolución judicial o administrativa niegan los postulados que siempre hemos creído necesarios para la sólida construcción del llamado principio de legalidad, sin el cual el sistema parece fundado sobre arenas versátiles. Nuestro deber en tal caso se perfila con la más meridiana claridad: defender serena y razonablemente el fundamento de nuestra existencia funcional, aquel que inducía a los redactores de la Ley del 61 a exigir que los servidores del nuevo organismo no sólo fuesen Letrados, sino que fuesen Letrados con la experiencia suficiente a manejar un instrumento de precisión logrado tras largos afanes y ensayos, y en el que sus autores cifraban las más vigorosas esperanzas para el crédito territorial. No; ante esas tendencias no podemos resignarnos al retorno de un oficio desahuciado por estéril. No queremos ser de nuevo contadores de Hipotecas.

Cuando se discuten los proyectos del Ordenamiento hipotecario español, todos los jurisconsultos que en los diversos proyectos interviewen tienen una máxima y acuciante preocupación: revalorizar la ri-

queza inmueble haciéndola apta para el desarrollo de la agricultura, la firmeza del crédito y la garantía de los capitales que en la misma buscan su inversión. Y, aparte de otros principios que no son del caso, es común sentir el de que la titulación aspirante al ingreso en los Registros ha de ser pura e invulnerable mediante un previo examen pericial por los Registradores a los que, sucesivamente, por la legislación y la jurisprudencia, se va ampliando el círculo de esta obligada intervención específica.

"Extensos—dice el expositor de motivos—son los deberes y grave la responsabilidad que la Ley impone a los Registradores" La calificación es concebida como obligación, como grave responsabilidad, como imperativo indeclinable, como "extenso deber". "Los Registradores *calificarán*, dice el texto legal. Y "... todos los que lean la Ley detenidamente se convencerán de que el Registrador necesita tener muchos conocimientos jurídicos, puesto que está llamado a resolver graves y complicadas cuestiones de derecho"

Hoy, al cabo de casi noventa años de fecunda aplicación y de la más científica depuración, muchos problemas están examinados hasta el agotamiento y los nuevos que siempre se presentan, pues las fuentes de la vida del Derecho son inagotables, permiten la más acertada orientación y estudio; pero en los tiempos inaugurales de la Ley, de la puesta en las aun exigüas estanterías de los primeros libros iniciales ya proyectos e inviolados; sin jurisprudencia ni bibliografía, sin monografías o comentarios y con la tremenda complicación de las fuentes—el Código civil, si concebido, aun tardaría en nacer—asombra examinar las Resoluciones de la Dirección y el común acervo que en ella ponían los profesionales de la institución que alboreaba. Nosotros, desde estas líneas intrascendentes, rendimos a su prestigio inmarcesible el más cálido y fervoroso homenaje.

Pues bien; si entonces, ahora y siempre el Registro representa la verdad, las relaciones jurídicas que en él han de cobijarse necesitan vestir aquellas garantías en que se basa y funda el principio de legalidad y el funcionario—correlativamente—ha de tener las más eficaces facultades que le permitan cumplir aquella "grave responsabilidad".

No es nuestro propósito dilucidar el carácter de la función calificadora. Cuanto nuevo y original podía decirse sobre ello, lo hizo en el número 26 de esta misma REVISTA un distinguido y competente Registrador: el Sr. Romaní. Sí lo es argumentar sobre los extremos a que

se extiende la obligación calificadora y la necesidad de que ésta no se coarte ni disminuya; antes al contrario. Los Registradores, ya mayores de edad, lo harán, no infaliblemente, pero sí con grandísimas garantías técnicas, pues no es equivocado afirmar que sólo una exigua proporción de las notas puestas a los documentos son objeto de recurso ante la Dirección. Y como esta tarea de nuestra argumentación es harto pesada para nuestras fuerzas, requiramos el auxilio de D. Jerónimo González—que desde la inmortalidad nos perdonará—cuando escribía: "La inscripción, base de todo derecho real, es el término de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, donde debe demostrarse la existencia de los supuestos que produce, y el Registrador tiene en este proceso un papel más activo que el Juez ordinario en un juicio contradictorio..."

¿Cuáles son estos supuestos a que alude el maestro? Según los textos, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, la capacidad de los otorgantes, la validez de los actos dispositivos, la subsanabilidad o no de los defectos u obstáculos apreciados provenientes de los títulos o del Registro, etc. En cuanto al tope de la calificación de los documentos emanados de la Autoridad judicial, es el fundamento, la justicia o injusticia intrínseca del fallo o resolución y la santidad o irrevocabilidad de la cosa juzgada; y aun esto, con ciertas cortedapisas, pues si una sentencia firme, definiese la propiedad a favor de persona distinta del titular registral, no parte ni citado en el juicio, habría de enervarse ante tal obstáculo.

Así, pues, al Registrador habrá de competirle la calificación de:

Las formas extrínsecas.

La naturaleza del mandato.

La naturaleza del juicio.

La naturaleza del procedimiento en que ha recaído el mandato.

La competencia del Juez.

La capacidad de los otorgantes.

La validez de los actos dispositivos.

La discriminación de los obstáculos que nacen del Registro.

La apreciación real o personal de derechos y pactos, y su inclusión o exclusión de las inscripciones y asientos.

Y si ha calificado la falta de insubsanable, es evidente que—como dicen las Resoluciones de 18 y 29 de enero de 1887—al apreciar la validez o nulidad de un contrato ha buscado en el contenido de todo él

su verdadera esencia jurídica; doctrina que ya había sentado, entre otras, la de 12 de noviembre de 1874, porque “debiendo negar la inscripción de los documentos tarados de faltas insubsanables, que son los que producen *necesariamente* la nulidad de la obligación, es incontrovertible la necesidad de la previa calificación”.

Sí; la calificación no es un nuevo capricho del legislador. No es tampoco un privilegio, ni siquiera un derecho del Registrador. Es un grave, un hondo deber que la ley, le ha confiado, y ante cuyo momento, por fuerza, ha de sentir la más inquietante preocupación. Es una meditación semejante a la que el buen Juez debe experimentar cuando en los puntos de su pluma el honor, el patrimonio, la ventura familiar, cierra la serie de Considerandos con una frase trascendental: Fallamos.

Sí. La calificación es el alma de los deberes del Registrador y la misma razón de su existencia, y si la anulamos o restringimos sólo tendría una sustitución: el buzón o la manivela de las cajas comerciales.

Bien pudo instaurarse en nuestro Derecho una disposición análoga a la de la Ordenanza inmobiliaria alemana permitiendo, cuando el Registrador suspenda o deniegue, que se incole ante el mismo una alegación de hechos y pruebas que permitan, en su caso, rectificar aquélla, con anotación para asegurar las resultas, y suprimir el trámite ante las Audiencias territoriales, anacrónica supervivencia del papel vigilante que a los Regentes atribuía la ley del 61.

Desde uno de sus “Estudios”, que ya han ganado clasicismo perenne, nos dice D. Jerónimo: “El derecho científico debe quebrantar, en primer término, las barreras levantadas por la ignorancia hipotecaria, presentar el sistema como mantenido por las columnas de la Justicia y de la Utilidad, y llevar al fondo de la conciencia popular la idea de que sus principios y deducciones tienden a la triple finalidad de asegurar la propiedad y los derechos reales, publicar los gravámenes que ligan a las fincas y movilizar el valor del suelo.”

Nada más y nada menos. Pero también una calificación integral.

RAFAEL GÓMEZ PAVÓN,  
Registrador de la Propiedad.