

Algunos preceptos nuevos en el Reglamento Hipotecario

I

DEL MODO DE LLEVAR LOS REGISTROS.

Este nuevo Reglamento, que en general sólo alabanzas merece, ha presentado la materia que le es propia perfectamente ordenada y dosificada, con epígrafes marginales, lo cual permite que la busca de las disposiciones pueda hacerse con gran facilidad y ahorro de tiempo. Será de desear que del Reglamento del Impuesto de Derechos reales, cuya publicación se anuncia, y que está mucho más necesitado que el Hipotecario de esa reforma, podamos decir lo mismo.

De todos modos, aunque con un criterio reformador y acertado generalmente, el Reglamento no puede invadir ni menos suplantar el campo de la Ley, y ello ha obligado seguramente a frenar iniciativas y a paliar reformas en aquellas materias en que la Ley es tímida o poco afortunada.

En trabajos profesionales diversos se había señalado ya la conveniencia de modificaciones que más el Reglamento que la Ley atiende.

El primer apartado del título IX, que es el destinado a la materia que nos ocupa, trata de la oficina del Registro, y en él figuran dos artículos nuevos por la doctrina que contienen: uno es el 359, que autoriza el empleo de la escritura a máquina en todos los documentos destinados a mantener las relaciones de los Registradores con las demás oficinas públicas y los particulares y aun para la expedición de las certificaciones. Este precepto no es realmente nuevo, porque esta práctica estaba ya legalmente autorizada para

Registros y Notarías, pero por primera vez se incluye en el Reglamento Hipotecario, y ello es digno de elogio. El Reglamento ha tomado este artículo del número 2.º de la Real Orden de 6 de diciembre de 1919.

El otro precepto, el del artículo 360, sí que constituye una innovación en las disposiciones y prácticas hipotecarias desde la primitiva Ley. Es la reducción de las horas en que la oficina del Registro ha de estar abierta al público, a cuatro señaladas en el mismo artículo, desde las diez a las catorce, si bien, en razón a las necesidades del servicio, el Registrador podrá ampliar a una hora antes o después o a ambas; es decir, dejando subsistentes las seis horas del Reglamento anterior, sin más requisitos que ponerlo en conocimiento de la Dirección general, y por edictos fijados en el local de la oficina, en el del público.

Claro es que los Registros de mucho movimiento precisan bien las seis horas de apertura, y así se hará en ellos seguramente; pero la reforma tiende a evitar este exceso de horas de guardia en las oficinas rurales en que apenas se aportan títulos para su inscripción. Con ello queda en olvido aquella famosa disposición que obligaba a cerrar los despachos a las trece y media, lo cual ocasionaba no pocos inconvenientes. Aun con el nuevo enunciado será inútil ese ahorro de horas de oficina en aquellas que tengan también a su cargo la liquidación del impuesto de Derechos reales, pues el párrafo segundo del artículo 106 de su Reglamento está terminante y exige que la oficina esté abierta al público durante seis horas todos los días laborables.

En el segundo apartado del mismo título, referente a los libros del Registro, se enumeran en el artículo 362 los que necesariamente se deben llevar en cada oficina; ni ese artículo ni el siguiente dicen nada de la forma y tamaño de tales libros, cuyo detalle dejan a las prescripciones y modelos que señale la Dirección general; pero nosotros insistimos en lo ya manifestado anteriormente (1), de que tales circunstancias debieran constar en el Reglamento, sin dejarlo a las mudanzas de un criterio que pudiera ser circunstancial, y que si una cosa que admite tantas posibles redacciones y variaciones de estilo como la inscripción de un derecho, queda su-

(1) Número 169 de esta REVISTA.

jetá á los modelos que acompañan al Reglamento, con mucha mayor razón debieran señalarse en éste las circunstancias de los libros.

Y ahora que su coste es enorme y que eso coincide precisamente con la reducción de los modelos de inscripciones, valía la pena de acometer la reforma del tamaño y formato de los libros, que, mucho más reducidos, han dado excelente resultado en el Registro Mercantil.

Establécé también el artículo 367 la plausible novedad de que puedan encuadernarse los libros dentro de la misma oficina, sin más requisitos que el de que las tapas, planos, lomos y puntas sean semejantes a la encuadernación destruida, y que se ponga en conocimiento de la Dirección general, cuya autorización sólo será precisa en el caso en que, por circunstancias especiales, no sea posible hacerlo en esa forma. Este precepto sustituye al del artículo 239 del Reglamento anterior, que por su excesivo hermetismo estaba realmente en desuso.

El artículo 368 da mayores facilidades para la división en secciones de los libros de un término municipal, y contiene, además, la novedad de poderse autorizar por la Dirección general la apertura de más de un libro corriente en un mismo Ayuntamiento. Es una disposición acertadísima, cuya necesidad hemos experimentado más de una vez en el curso de nuestra carrera. La venta de parcelas segregadas de una sola finca para edificar, en un período de expansión de una gran urbe, acumula en un Registro gran número de escrituras que sólo puedan inscribirse en un libro y; como es consiguiente, por un solo empleado, con la necesaria espera de las que vayan llegando después; este o parecido caso es el que trata de prever esa disposición.

Seguimos creyendo en la inutilidad del libro de Anotaciones de suspensión de mandamientos judiciales dictados en causa criminal y de embargos administrativos por débitos a la Hacienda, y ello por las razones que ya expusimos oportunamente (1), y también por las otras razones concretadas en el mismo lugar, entendemos que de las dos numeraciones que llevan los libros del Registro: la del archivo y la del Ayuntamiento, debía indicarse cuál es la principal y cuál la secundaria, para que ello se reflejara

(1) Número 123 de esta REVISTA.

en el modo de colocarlos en el archivo y en las notas puestas al pie de los títulos y al margen de los asientos del Diario, porque la disparidad existente entre el artículo 244 de la Ley Hipotecaria anterior y el 289 del Reglamento también anterior, sigue igual entre los artículos 250 y 253 de la nueva Ley y el 431 de este Reglamento, toda vez que los dos primeros artículos hablan del tomo, folio, finca e inscripción, sin decir nada de la numeración del Ayuntamiento, y el del artículo reglamentario no se refiere para nada al tomo del archivo y habla sólo del término municipal. Entendemos que todo esto es incompleto y que en las notas debe constar, como se hace en la práctica, tanto el tomo del archivo como el del Ayuntamiento a que la inscripción se refiera.

El artículo 375, al permitir que se expresen en guarismos las cantidades que se mencionan en los asientos de presentación y notas marginales y aun los referentes a números, cantidades o fechas de asientos anteriores al que se practique en el Registro, corrige el hermetismo del artículo 270 del Reglamento anterior, en aras de la facilidad y seguramente del ahorro de papel.

Constituye también una novedad la doctrina del artículo 382, que en el caso de que un título que comprenda varias fincas situadas en un mismo término municipal haya sido inscrita sólo en cuanto a algunas de ellas, si vuelve a presentarse después para inscribir otra u otras, la inscripción o inscripciones que se practiquen serán concisas, con referencia a la extensa que antes se practicó. Novedad plausible en pro de la brevedad y abaratamiento de la inscripción.

El artículo 283 deja sentado que para la inscripción de bienes inmuebles aportados a sociedades mercantiles, debe preceder la inscripción de éstas en el Registro Mercantil respectivo. doctrina que, aunque resuelta por Real Orden de 28 de abril de 1925, debe constar en el Reglamento Hipotecario.

En el trabajo publicado en esta REVISTA, de que ya hemos hecho mérito, nos ocupamos extensamente de los índices, que son la llave del Registro de la Propiedad. El nuevo Reglamento no puede corregir las enormes deficiencias anteriores, pero sus disposiciones tienden a remediarlas o aminorarlas para en lo sucesivo. Dos de éstas son importantísimas: una, la de que en los índices de fincas rústicas se han de consignar los cuatro linderos, en lugar de los

dos que determinaba el Reglamento anterior; otra, la de que los índices podrán ser llevados *además* por fichas.

¿Que se quiere decir con la palabra *además*? ¿Que en el caso de que se lleven por fichas, esto no obstará para llevarlos también en forma corriente? Ese parece ser el sentido de la palabra empleada, pues en otro caso se habría dicho «podrán ser llevados *también*»; pero, si es así, se obliga a un doble trabajo al funcionario que quiera emplear este más moderno, limpio y seguro método. Somos entusiastas impenitentes del uso de fichas para los índices de nuestras oficinas, porque producen ventajas que no tiene el otro sistema: son más cómodos, limpios y manejables, y sobre todo, como se eliminan las fichas correspondientes a fincas muertas (agrupaciones, segregaciones, etc.) y a personas que por muerte o enajenación dejan de tener derechos inscritos, no hay que arrastrar en ellos la balumba de historia inútil que es carga permanente del viejo sistema.

Por lo demás, el exigir los cuatro linderos en los índices de fincas rústicas nos parece muy bien, como ya hemos dicho, y así se llevan en muchos Registros, y también nos parecería bien que se exigieran dos linderos en los de fincas urbanas, uso también corriente en la práctica, ante la inseguridad que sin ese dato ofrece la falta de numeración o el frecuente cambio de ella en las edificaciones urbanas.

No dice el artículo en cuestión los datos que deben contener las fichas, pero suponemos que serán los mismos que se exigen para la hoja indicial, y creemos que además deben tener espacio suficiente o renglones en blanco para que se hagan constar las variaciones de lindero, rectificaciones de medida, etc., sin necesidad de extender ficha nueva.

La reconstrucción de los Registros destruidos ha ofrecido una espléndida ocasión para iniciar este sistema; pero en los demás Registros, ante la dificultad de trabajo, tiempo y coste para hacer fichero completo, pudiera empezarse por fichar todas las fincas nuevas y todas aquellas en las que se practicara alguna operación. Así se ha hecho en algunas oficinas de importancia, con un muy halagüeño resultado.

Pero, además, hemos de decir que en los Registros en que son muchas las fincas registradas, el índice de las rústicas, aun por

Ayuntamientos y con los cuatro linderos, es punto menos menos que imposible la busca e identificación de una finca; por ello, en varias oficinas, sobre todo en las que se han rehecho los índices, dentro de cada letra se agrupan los predios por sitios, pagos o partidos, y ello hace más fácil la identificación. Hemos visto más de unos índices en esa forma y hemos hecho también algunos.

El artículo de los legajos sigue tan firme como inútil; 260 antiguo ó 410 moderno es igual, y el hecho de que algunos puedan destruirse o enviarse a un archivo (artículo 415), no varía el aspecto de la cuestión. No todo es culpa del Reglamento, puesto que éste no ha podido ir en contra de lo dispuesto en los artículos 256 y 257 de la Ley, que mandan archivar las cartas de pago y un ejemplar de los mandamientos, respectivamente.

De esos cuatro legajos, el único realmente necesario es el de documentos privados, puesto que no tienen matriz ni constancia alguna en otra oficina; pero las cartas de pago, de las cuales queda en Hacienda o en la oficina liquidadora del Impuesto la matriz o cargareme, el asiento en el libro de liquidación y la nota en el título, ¿qué objeto puede tener y qué fin llenar el que conserven en el Registro? Los mandamientos judiciales, aparte del original que se devuelve con la oportuna nota, en el Juzgado queda el pleito o la causa de que proceden; y en cuanto a los documentos públicos, todos tienen matriz, libro o expediente de que son copia y de donde arrancan. De todos ellos queda en la respectiva inscripción lo necesario al caso que la motiva, y en consecuencia, habría sido muy bueno que, rompiendo con la farragosa tradición de llenar primero y acumular después papeles inútiles, se hubiera prescindido de esos tres legajos.

El último párrafo del artículo 430 está muy bien; la firma del presentante para nada es precisa, como no lo es en el Registro Mercantil, y relegarla en los dos casos especiales que señala, que se darán muy raramente, es virtualmente suprimirla.

Muy bien, asimismo, el artículo 434. El derecho del presentante a que se le devuelva el documento sin más que extender el asiento de presentación, aunque ya tenía siempre lugar en la práctica, debe consignarse en el Reglamento; pero los dos párrafos siguientes, mediante cuya doctrina podrá inscribirse un documento sin consignar en la inscripción las estipulaciones que no deban tener

acceso al Registro (por ejemplo, las de carácter puramente personal), sin más requisito que la aquiescencia del interesado, es una innovación acertadísima y plausible.

II

INSPECCIÓN Y PERSONAL.

La parte que el Reglamento dedica a la inspección de los Registros y al personal es extensísima, y aquí sólo hemos de ocuparnos de algunas de las disposiciones que juzgamos más interesantes.

En orden a la inspección de los Registros de la Propiedad, el Reglamento se atiene estrictamente a la pauta marcada en la nueva Ley. Esta ha tenido en cuenta las opiniones de escritores y tratadistas y el deseo unánime expresado siempre por los funcionarios del Cuerpo, y en tal sentido se han redactado los artículos de que hablaremos, desenvueltos por los correspondientes del Reglamento.

En consonancia con el número 5.º del artículo 260 de la Ley que señala la inspección y vigilancia de los Registros de la Propiedad como función propia de la Dirección general, el 267 dispone que esa función podrá ejercerla la Dirección directamente o por medio de los Presidentes de las Audiencias Territoriales, del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad o de los mismos Registradores, añadiendo el 279 que los Presidentes podrán ejercer las facultades que les corresponden en los Registros de su territorio por sí o por medio de otros Magistrados o Jueces de Primera Instancia de carrera. Esta última parte del artículo desvanece aquella ridícula versión del labrantín o menestral casi analfabeto, haciendo la visita trimestral al Registro de la Propiedad, en funciones de Juez Municipal suplente.

Los artículos 466 y siguientes del Reglamento desenvuelven y puntualizan los expresados preceptos, disponiendo que la función inspectora y de vigilancia la ejercerá el Subdirector con el carácter de Inspector central, con las posibles delegaciones a los Presidentes de las Audiencias Territoriales, Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y a los propios Registradores.

Quedan muertas y enterradas por omisión, tanto en la Ley como en el Reglamento, la visitas trimestrales de los Registros

de la Propiedad. La abundante literatura coincidente en la aplicación de tal medida nos excusa de todo comentario; esas visitas eran inútiles, ineficaces y molestas para el visitador y para el visitado, y por ello están perfectamente suprimidas, como lo están igualmente las extraordinarias que se hacían o debían hacerse en los casos de vacante de los Registros, conforme al artículo 353 del Reglamento anterior.

¿Cómo se ha sustituido la inspección más o menos nominal que esas visitas representaban? 1.º Con las visitas que para casos concretos acuerde el Centro directivo, con instrucciones también concretas para cada uno (artículo 267 de la Ley y 466 al 481 del Reglamento), y las que puedan acordar los Presidentes de las Audiencias Territoriales, conforme a los artículos reglamentarios 469 al 471. 2.º Con los partes semestrales que los Registradores deben remitir a los Presidentes de las Audiencias, y al anual que éstos deben, a su vez, enviar a la Dirección general, conforme a los artículos 269 al 271 de la Ley y a los reglamentarios ya expuestos.

El hecho de reducir las visitas de inspección a casos concretos y con disposiciones especiales para cada uno, es el único admisible y eficaz; debe inspeccionarse toda oficina en la que la Dirección general o el Presidente de la Audiencia sepan que sucede algo anormal o que las cosas no marchan debidamente, y esa visita debe llevarse a cabo con criterio de corregir y enmendar, y aun proponer sanción, si fuere procedente.

En relación con el ingreso en el Cuerpo, hace muchos años echamos a volar la especie, recientemente iniciada también por un distinguido conferenciante, de que las oposiciones en nuestras carreras pudieran ser sustituidas por unos estudios superiores universitarios, algo así como un doctorado agrupado en secciones de disciplinas afines: Judicatura y Ministerio fiscal, Notariado y Registros de la Propiedad, etc. Es una idea que podrá alguna vez ser puesta en marcha y dar sus frutos.

El armazón de las oposiciones ha variado poco desde que el que esto escribe hizo las suyas, y ya ha llovido en todos estos años: aumento o supresión de algún ejercicio; variación de procedencia de los Vocales del Tribunal; redacción de nuevos programas más o menos apropiados, algunos menos, al caso en cuestión, y nada más. Pero la verdad es que, por el enorme volumen de las mate-

rias que forman el programa, el gran número de opositores que suelen concurrir y la multiplicidad de ejercicios, las oposiciones suelen ser de una aplastante pesadez para los que la padecen, Tribunal y opositores, y que todo lo que tienda a darlas más elasticidad sería seguramente bien recibido.

Concretándonos a las nuestras, a las de Registradores de la Propiedad, quisiéramos ver en el Tribunal que establece el artículo 506 del Reglamento Hipotecario algún Registrador más, aunque no figurara alguno de los otros vocales que tampoco figuraron en oposiciones anteriores, y quisiéramos, además, que los dos Registradores que se le asignan desempeñaran uno Registro Mercantil y otro Oficina Liquidadora del Impuesto, cosa de mucho más interés e importancia que la categoría personal de ellos.

El siguiente artículo 507 establece que los ejercicios serán tres. Suprime el segundo del Reglamento de oposiciones anteriores agrupándole al primero para formar uno solo teórico, pero conserva el de defensa de la nota, a nuestro juicio absolutamente innecesario; defender una nota si para ello, como es consiguiente, se facilitan al opositor los textos legales, es tarea que realiza fácilmente cualquier abogado, sin necesidad de previa preparación. Optamos resueltamente por los dos ejercicios, uno teórico y otro práctico, pero teniendo este último la importancia debida y diluyendo el programa para el primero en forma de que todas las preguntas puedan contestarse sin agobios de tiempo, ni menos distribuyéndole en forma que el primer párrafo de dicho artículo lo hace, sin tener en cuenta que los opositores son hombres y no máquinas y que ni la cabeza ni la palabra reacciona en todos con igual celeridad.

Pero si lo que se quiere es que el opositor demuestre conocimiento extenso y profundo sobre las materias que le toque en suerte desarrollar, sería quizá preferible que los temas del programa fueran menos en número y mayores en extensión e importancia y que en ese mismo espacio de tiempo se contestara sólo a uno de cada una de las materias fundamentales. Derecho civil, Derecho inmobiliario e Impuesto de Derechos reales y a otro a suerte de entre las otras disciplinas a que se extiende el programa.

Igualmente hemos de insistir en la idea ya expuesta no sólo de

trabajos profesionales, sino en ocasión oportuna en el Centro Directivo, de que no siendo el de Registrador de la Propiedad cargo en que el titular haya de informar ni dictaminar oralmente en ningún asunto, no parece justificado el que el primer ejercicio de las oposiciones sea oral necesariamente. Si no se quiere hacerle obligatoriamente escrito, pudieran formarse dos grupos de opositores, a voluntad de ellos expresada en la solicitud para opositar. Cada uno haría su ejercicio en la forma que le pareciera mejor, y con ello ingresarían en el Cuerpo muchachos muy competentes, pero que carecen de facultades oratorias o que se coaccionan ante el Tribunal, y de ello todos conocemos no pocos ejemplares.

Entendemos también que tanto este ejercicio si se quiere escrito como el práctico que lo es necesariamente deben llevarse a cabo separando individualmente a los opositores.

La admisión de las mujeres a ingreso en los Cuerpos de índole jurídica del Estado es punto que requiere mucha reflexión y que no puede autorizarse o denegarse sin razón alguna, ni menos adoptar criterios distintos para unos y otros Cuerpos. La concesión o denegación de este derecho debiera hacerse en una disposición de carácter general. En todo caso hay un tope que siempre creímos no se podía salvar: el de las mujeres casadas; entendemos que las que se hallan en tal estado no debieran ser admitidas al ingreso, y que si le contraían después, era forzosa su excedencia mientras permanecieran en él, y ello por razones jurídicas y prácticas en las que no es necesario profundizar.

No ha podido el Reglamento suprimir las fianzas, porque la nueva ley las conserva, a pesar de que todos hemos convenido en que son una cosa anacrónica que en modo alguno responde, por su insignificancia, a garantizar los enormes intereses que tienen su defensa en los Registros de la Propiedad, y que si para Notarios y Registradores son obligatorias, más debieran serlo para otros funcionarios en cuyas manos quedan intereses particulares de una importancia mayor.

No nos convence demasiado el criterio de que la fianza corresponda al titular según el número que ocupe en el Escalafón, pues si cualquiera de los que ocupan los doce primeros desempeña un Registro de cuarta clase, es evidente que la fianza no estará en relación con los intereses que ha de manejar. En cambio está muy

bien la disposición del artículo 533 respecto a la devolución de dicha fianza. Conforme a las prescripciones del Reglamento anterior, la lenta tramitación del expediente con la publicación de tres edictos por tres meses cada uno hacía imposible conseguir la devolución antes de un año de solicitada. Con la reducción de esos tres edictos a uno solo, el problema queda simplificado enormemente, y ello es digno del mayor elogio.

Lo referente a licencia de los Registradores de la Propiedad se desenvuelve por los artículos 548 al 558 del Reglamento conforme a normas que responden a un criterio de gran ecuanimidad y a los deseos en todo tiempo expresados por dichos funcionarios.

La obligación de residencia durante los días no feriados nos recuerda a aquel pintoresco personaje que entendía que aun en esos días había que estar de guardia custodiando libros y papeles. Desaparece el informe del Juez (artículo 439 del Reglamento antiguo) que para las peticiones de licencia es sustituido (art. 549 del moderno) por incluir los datos que ese informe contenía en la propia solicitud del Registrador; cabe interrumpir y reanudar la licencia (artículo 550) y, por último, la ausencia de ocho días por asunto o necesidad urgente que autorizaba el Juez Delegado (art. 297 de la Ley antigua) podrá utilizarse sin otro requisito que ponerlo en conocimiento de la Dirección General, así como la fecha de reintegrarse al cargo.

Todo este apartado responde a una idea de confianza en el funcionario y en su propia dignidad, desechando ese viejo espíritu de desconfianza y desvío tan corriente en nuestras leyes.

En este mismo título va incluido lo fundamental de la organización del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, pero esta materia necesitaría mucho espacio para desenvolverla, tarea que por ahora no nos decidimos a emprender.

III

HONORARIOS.

Convencido de la necesidad de reformar el Arancel vigente, en abril de 1942 el autor de este pequeño trabajo expuso las razones, ni nuevas ni desconocidas por los compañeros, pero si convincent-

tes y lógicas, que imponían la necesidad de su total reforma (1). Quien podía hacerlo no quiso o no consideró oportuna esa variación, y aquellas razones y las otras muchas expuestas en diversas gestiones por la legítima representación del Cuerpo han quedado desoidas y olvidadas.

A pesar de ello cada vez aumentan de peso y de volumen y habrán de imponerse sobre los obstáculos que se les opongan. Todos los factores que señalábamos como integrantes de la medula del problema no sólo subsisten, sino que, como acabamos de decir, han crecido extraordinariamente. Concretándonos a sólo dos de ellos, el coste de la vida y el mantenimiento de la oficina registral, no hace falta demostración alguna de su enorme elevación; todo lo preciso para vivir ha aumentado de una manera aterradora en estos cinco años sobre lo que aumentó ya desde 1920 en que el Arancel comenzó a regir: la comida, el vestido, calzado, vivienda y salario de la servidumbre, y en cuanto al material de oficina, decíamos allí que los libros que en principio los dió el Estado y que cuando empezaron a cobrarlos costaban 8,75 pesetas los de inscripciones y los diarios muy poco más. costaban entonces (en 1942) unas 60 pesetas. Pues bien, con la última subida del 50 por 100, costarán 155,60 pesetas los Diarios y 137,40 pesetas los libros de Inscripciones.

La redacción de la nueva Ley Hipotecaria fué una ocasión propicia para obtener la reforma del Arancel, concediendo la oportuna autorización en una disposición adicional, pero esa ocasión se ha desaprovechado y Dios sabe cuándo podrá acometerse tal empresa.

Porque es curioso considerar la facilidad con que en cualquier ley de presupuestos se incluyen aumentos de sueldo a funcionarios retribuidos en esa forma, sin protestas y sin que nadie se considere alarmado por ello y, en cambio, los Aranceles, con los que se retribuye a otros servidores del Estado, igualmente dignos, son una especie de «tabú» ante el que se detienen las energías de los más valientes.

Es de observar, además, que de los dos problemas de que antes hablamos, el coste de la vida es carga que pesa por igual sobre

(1) Número 167 de esta REVISTA.

todo el mundo y que, por tanto, afecta del mismo modo a los que cobran sueldo y a los que devengan honorarios de Arancel; pero el segundo problema, esto es, los gastos de oficina, sueldos de personal, local, material, luz, calefacción, etc., sólo afecta a esta última clase de funcionarios, y, por consiguiente, su situación es peor que la de los otros, a quienes el Estado facilita gratis todos esos servicios.

No hemos de insistir más sobre este punto, en el que seguramente estamos todos de acuerdo

El Reglamento no podía variar este estado de cosas, pero en lo posible ha dictado reglas, nuevas algunas y aclaratorias otras, y todas muy estimables, complementarias de las disposiciones generales del Arancel y derogatorias de algunos de los preceptos contenidos en el título XII del Reglamento anterior.

Marcan los artículos 589 y 590 con toda claridad cuáles son los asientos que deben cobrarse de los practicados en los libros del Registro y cuáles otros no devengan honorarios de ninguna especie. El siguiente artículo 591, al fijar que la palabra *de oficio* en relación a los honorarios que se devenguen por operaciones registrales, no equivale a la de *gratis* si no existe una disposición legal en que así se ordene, pone un dique a las peticiones de trabajos *de oficio* a los Registradores de la Propiedad que todos los centros y oficinas del Estado se creen con derecho a decretar.

El talonario a que se contrae la regla 16 del Arancel en relación con el artículo 484 del Reglamento anterior, había quedado desplazado de hecho por el nuevo talonario que creó la Reforma Tributaria y que, como ya dijimos en el trabajo a que antes hemos hecho referencia, es completamente inadecuado y de difícil aplicación para el trabajo de nuestras oficinas; el artículo 592 del nuevo Reglamento dice que los honorarios devengados por operaciones en el Registro deben consignarse al pie de la certificación o de la nota y dando recibo, si el presentante o el interesado lo pidiera. No dice si este recibo ha de ser el de ese talonario, pero, aun en caso afirmativo, no resulta obligatoria su expedición si no se pide, y hay que decir que no se pide nunca, o casi nunca.

Como ejemplo de la ecuanimidad que ha presidido a la redacción de estos artículos, el párrafo segundo del 593 niega el derecho al cobro de honorarios por las anotaciones preventivas tomadas por

defecto cuando el Juez o Tribunal declare infundada la negativa del Registrador a inscribir o a anotar un título, y aun obliga a la devolución de esos honorarios, si ya se hubiesen satisfecho.

Es perfectamente justo el enunciado del artículo 598; la agrupación o segregación de fincas constituye un acto y supone un trabajo independiente de la inscripción de los contratos que pueden serle subsiguientes, aunque todo ello se realice en el mismo asiento. Así, es lógico y natural, pero está muy bien que reglamentariamente se precise.

La nueva disposición del artículo 611 es tan justa como importante; a la autorización del último párrafo del artículo 20 de la ley anterior, copiada textualmente en el de igual número del actual, contiene para hacer constar en una sola inscripción varias transmisiones hereditarias cuando en una participación de herencia verificada después del fallecimiento de algún heredero se adjudiquen a los que lo fueren de éste los bienes que a aquél correspondían, había dado lugar a no pocos abusos, en perjuicio casi siempre del Registrador, que se veía obligado a inscribir diversas sucesiones en un solo asiento, con el consiguiente estudio de una variada documentación, sin poder cobrarlas, no obstante, más que por la inscripción de un solo derecho. El artículo que comentamos, al disponer que por la última transmisión, esto es, por la que queda vigente, se cobren los honorarios que corresponda y por los demás el 50 por 100, sin que en ningún caso puedan cobrarse más de tres, pone algún freno a tales abusos, defienden los derechos del funcionario, y lo hace con medida tan equitativa, que lleva también la defensa del interesado en la inscripción.

El párrafo primero del artículo 612 corrige una deficiencia del número 18 del vigente Arancel. Este sólo admitió el cobro por la busca de fincas para hacer la manifestación cuando no se determinase el tomo y folio de los respectivos asientos, y por la que se practica, para inscribir al amparo del párrafo tercero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria los documentos anteriores a 1.º de enero de 1939, después modificado por la Ley de 21 de junio de 1934. Quedaba fuera de la posibilidad del cobro, no sólo los casos en que los datos suministrados lo fueran equivocadamente, sino la busca necesaria en toda clase de documentos presentados a inscripción, cuando no se expresara el tomo y folio de los asientos o se expresara también

equivocadamente; esta omisión era injusta, puesto que en estos casos el trabajo es el mismo, y también la responsabilidad. El artículo en cuestión remedia la omisión en el primer caso, es decir, cuando los datos para la busca previa a la manifestación estén equivocados, pero no en el segundo; cuando la falta de datos de inscripción o el error de ellos se produce en un título presentado a inscribir o a anotar, si en un documento de cualquier clase se dice que las fincas que se transmiten o gravan están inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del transmitente, sin expresar dónde, o se citan tomos y folios que no son los que contienen la inscripción en cuestión, y esto no es tan raro como pueda suponerse, sobre todo en los registros rurales, no hay razón alguna para no cobrar esas buscas ni para que esa posibilidad no se haya tenido en cuenta al hacer la reforma.

El párrafo segundo del propio artículo 612 es también un freno y una fijación de criterio muy acertada.

El artículo 613 contiene dos variaciones importantes sobre la doctrina de la regla 12 del Arancel: es la primera la de que, en el caso de que el Registrador solicite de los interesados cuyos títulos no contengan el valor individual de las fincas, nota firmada en que conste dicho valor, si no lo tuviere en término del tercer día, podrá optar o por la capitalización en la reforma expresada en dichas reglas del Arancel o por tomar como base el valor declarado de las inscripciones precedentes. Desaparece, pues, la arbitraria limitación de los cinco años a que aludía el párrafo primero de la repetida regla 12.

La segunda variación está redactada en favor de los interesados en los documentos presentados a inscripción, toda vez que se exige que se les notifique el valor obtenido, el medio empleado para ello y el derecho a impugnar los honorarios en el caso en que por entender el Registrador que el valor obtenido por los otros medios (declaración del título, nota de los interesados, capitalización del liquido imponible) no es el verdadero de la finca, opte por acudir a otros medios que para tal fin señala el Reglamento de Derechos Reales.

Los artículos 618 y 619, que se ocupan de la impugnación de honorarios, contienen asimismo varias novedades de interés: una, la de que el recurso se entablará ante el propio Registrador. el

cual, en el plazo de diez días, podrá ratificar su minuta o reformarla, y aun pedir informe previo al Colegio de Registradores, en cuyo caso, el plazo quedará prorrogado por quince días más. Si mantiene su minuta, tendrá por interpuesta la impugnación, remitiendo los documentos al Centro Directivo en el término del tercero día.

Se establece, pues, aquí una especie de recurso de reposición o reforma análogo al que para impugnar la calificación señalan los artículos 65 al 67 del Reglamento del Registro Mercantil, y que por cierto ignoramos por qué no se ha utilizado en los recursos contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad, pues aunque los artículos 115 y 116 del actual Reglamento Hipotecario establecen algo parecido, ya la petición y rectificación han de hacerse a través del Presidente de la Audiencia Territorial, cosa más complicada y más molesta para el funcionario contra cuya calificación se entabla el recurso.

Por último, el artículo 119 establece una reforma por todos aspectos conveniente y loable, la de que, satisfechos los honorarios, puedan éstos impugnarse por el procedimiento señalado en el artículo anterior, siempre que no haya transcurrido un año desde la fecha del pago. Con ello desaparece la absurda disposición del artículo 486 del viejo Reglamento, tan desagradable como innecesaria.

No renunciamos a seguir examinando el enorme volumen de trabajo que para los redactores del Reglamento Hipotecario representó el estudio y redacción de sus 624 artículos, disposiciones transitorias, adicionales y derogatorias, con la numerosa modelación que le acompañan. Todo ello, como obra humana, tiene sus deficiencias y defectos, pero, en general, merece toda clase de alabanzas, representa un notable progreso sobre lo anterior y es un timbre de gloria para los compañeros que en él han puesto mano.

JULIÁN ABEJÓN.