

# Algo más sobre la reforma de la Ley Hipotecaria

SUMARIO : VIII. La concisión en cuanto a las cancelaciones.—IX. El «prior tempore» y los guarismos.—X. La concisión en las certificaciones (1).

## VIII.—LA CONCISIÓN EN CUANTO A LAS CANCELACIONES.

Debe estimarse también como reforma importante en nuestra legislación hipotecaria, que todas las cancelaciones o asientos cancelatorios de hipotecas, gravámenes y demás derechos reales (usufructos, uso, habitación, servidumbres, censos, arrendamientos, etc.), se hagan constar por nota al margen de los correspondientes asientos que se cancelan o extinguen, y no por medio de asientos separados y de carácter principal, como actualmente se verifica en nuestro sistema hipotecario y registral.

Si la constitución de las hipotecas y demás derechos reales y gravámenes sobre la propiedad inmueble, constituyen los asientos principales, y las cancelaciones de los mismos, son lo secundario, accesorio o derivado, resulta bien notorio, que la cancelación o asiento cancelatorio, debe consignarse al margen del asiento principal ; es decir, que todas las cancelaciones debieran hacerse o consignarse en el Registro de la Propiedad por «nota» en la primera columna que se destina a «Notas marginales» en nuestros «Libros de inscripciones», con toda la extensión necesaria, y después de la correspondiente presentación de los títulos en el Diario de operaciones.

De este modo, nuestro sistema de Registro y, por tanto, nues-

(1) Véanse los números 193 y 198 de esta REVISTA.

tros Archivos hipotecarios, adquirirían una claridad y limpieza formalista, que hoy no tienen, pues resulta bien sabido que en las hipotecas a largo plazo, y en las fincas pertenecientes a varios propietarios en proindivisión, y también en los casos de pequeñas cancelaciones parciales, quedan interpoladas entre la inscripción de hipoteca y su correspondiente cancelación, una serie de asientos por sucesivas transmisiones (ventas, herencias, arrendamientos, anotaciones de embargo, etc.) que dificultan la determinación del estado hipotecario de la finca, sobre todo cuando se han verificado numerosos «pases» a otros libros, por agotamiento de los correspondientes folios, y se precisa operar sucesivamente para verificar nuevas inscripciones, o para expedir certificaciones de «gravámenes vigentes».

La cancelación verificada por nota marginal, ofrecería, además, la considerable ventaja de una gran concisión, por el empleo de cifras o guarismos, permitido por el vigente Reglamento hipotecario con evidente acierto para las notas marginales. En todo caso, el asiento cancelatorio por nota siempre debe hacer referencia al título presentado y al asiento correspondiente del Diario de presentación de documentos; y aunque para este libro también propugno el empleo de guarismos, llevándose por riguroso orden cronológico de presentación, resultará imposible todo perjuicio o fraude, máxime si se exige como es debido, el empleo de tintas especiales inalterables e indelebles, suministradas (a semejanza de los actuales libros) por concesión ministerial, previo concurso.

#### ANOTACIONES PREVENTIVAS

La cancelación de las «anotaciones preventivas» sería también muy conveniente que se verificara por nota marginal, en aras de la tan deseada perfección, diafanidad y concisión de nuestro sistema, volviendo así en parte a nuestras antiguas prácticas reglamentarias, que estatúfan la extensión de las anotaciones de embargo, sus cancelaciones y las cancelaciones concisas de hipotecas, «por nota marginal» (1).

En buenos principios todas las anotaciones, y especialmente las

(1) Por nota marginal se verifican también las cancelaciones de los asientos practicados en el libro especial de Incapacitados, en virtud del artículo 245 del Reglamento hipotecario.

de embargo por débitos a la Hacienda pública y por causa criminal, debieran extenderse en el libro «especial» vigente, que hoy se limita solamente a los casos de *suspensión de la anotación* (según la letra del artículo 148 del vigente Reglamento hipotecario).

Dicho libro es encasillado y bastante perfecto y, por tanto, sería una reforma interesada y conveniente, suprimir de dicho artículo la palabra «*suspensión*», y verificar, por tanto, en dicho libro el asiento de todas las anotaciones de mandamientos judiciales dictados en causa criminal (1) o administrativos por débitos a la Hacienda pública.

En dicho libro se emplean también los guarismos, sin que se haya causado por ello el menor error ni el menor perjuicio en su vigencia durante más de setenta años, y con la ventaja o beneficio considerable de la diafanidad y de la rapidez con que se verifican tales anotaciones o asientos.

Por otra parte, y cuando las fincas están inscritas en el Registro de la Propiedad, con las notas suficientes de «referencia» que preceptúa el segundo párrafo del mismo artículo «al margen de la inscripción vigente de propiedad», quedaría bien advertido el tercer contratante de la existencia de la anotación y de sus posibles consecuencias. Pero, en todo caso, si la anotación es siempre un asiento provisional y transitorio, que asegura la efectividad de derechos de obligación más o menos eventuales «o la inscripción en su día de derechos reales imperfectos o no inscribibles de momento», según Galindo y Escosura, Barrachina, Aragonés y Morell (2), en buena técnica puede y debe considerarse bien garantido el derecho del anotante en la forma que queda detallada sobre la base del libro especial encasillado y con empleo de cifras, relacionado con los libros principales de inscripciones por medio de las «breves referencias»; pero éstas no son por nota, sino por asiento breve, dejando el espacio de las «notas» para la cancelación correspondiente.

#### LAS LÍNEAS DIAGONALES

También debe considerarse como posible y plausible «reforma hipotecaria» la de cruzar con una línea diagonal en tinta roja todo

(1) Y añadiría también «o en procedimiento civil».

(2) Véase Morell: *Comentarios a la legislación hipotecaria*, tomo III, página 10.

asiento extinguido o cancelado, después de extender al margen del mismo la correspondiente nota, autorizada con la firma o media firma del Registrador, fecha y referencia al asiento de presentación. En este punto concreto tenemos la provechosa enseñanza de algunas legislaciones extranjeras, por ejemplo, la suiza, la australiana (Acta Torrens) y la prusiana (1) y sus secuaces, que prescriben el empleo de la tinta roja y raya diagonal (sistema suizo) para todos los asientos cancelados.

En resumen: las reformas hipotecarias esbozadas en este epígrafe podían incorporarse a nuestra legislación, redactando los artículos 180 y 181 del vigente Reglamento hipotecario en la siguiente forma:

«Art. 180. Las cancelaciones totales o parciales de las inscripciones de hipotecas, derechos reales y otros gravámenes, y también las de las anotaciones preventivas, se extenderán *por nota al margen* del asiento que se cancele, excepto cuando faltare espacio suficiente; en este caso excepcional, se extenderán a continuación del último asiento de la finca respectiva, poniendo breve nota de referencia en el asiento cancelado.

Expresarán todas las circunstancias que determina el vigente artículo 180, pero bastando media firma del Registrador, y se permitirá el uso de guarismos, excepto en cuanto a las responsabilidades hipotecarias que se cancelen por préstamo, que deberán consignarse en letra (2).

Art. 181. Todo asiento que se cancele o extinga se cruzará con una línea diagonal en tinta roja, después de extenderse la correspondiente nota cancelatoria al margen.

Siempre que se verifique un nueva inscripción por la cual se extinga el derecho del transferente o causante (3), se extenderá una brevíssima nota de referencia al margen de la inscripción de dominio o de posesión, que quede extinguida, cruzando ésta con línea

(1) Véase el sistema registral suizo en la obra de J. González, *Estudios de Derecho hipotecario*. Apéndice C, pág. 379. Madrid, 1924. Véanse en la misma obra y en *Les libres fonciers*, de Besson, los sistemas australiano y prusiano.

(2) Los honorarios deben regularse por el núm. 3.<sup>º</sup> del Arancel, pues la cancelación implica tanto o mayor estudio y responsabilidad para el Registrador, que la inscripción.

(3) Por venta, permuta, herencia, donación, etc.

*diagonal roja*, cuando la extinción afecte a la totalidad, y salvo los casos de pro indivisión cuando quede subsistente el derecho de algún copartícipe» (1).

Con estas reformas, pequeñas en apariencia, se obtendrían grandes beneficios, sobre todo en fincas de larga y complicada historia registral, que abundan en muchos Registros de la Propiedad, especialmente en Cataluña, cuya fincabilidad se encuentra frecuentemente complicada, por cargas y prestaciones censales, con los siguientes desdoblamientos entre los titulares del dominio directo y del dominio útil, y en general en todos los distritos hipotecarios, después de treinta años de vigencia y práctica aplicación de nuestro sistema hipotecario y de registro.

Canceladas las hipotecas, anotaciones, censos, arrendamientos y demás desmembraciones del dominio, *por nota marginal*, se reducirá notablemente el número de asientos y los pases a nuevos libros; y cruzados con líneas diagonales los asientos cancelados y extinguidos, se conseguiría también una perfección y una mayor seguridad para operar sobre las fincas en sucesivas inscripciones, y muy particularmente en la expedición de certificaciones, cuya operación resulta hoy difícil y laboriosa en muchas ocasiones y expuesta a posibles errores con el actual sistema, que, por todo ello, debe ser reformado.

#### IX.—EL «PRIOR TÉMPORE» Y LOS GUARISMOS.

La prioridad en la inscripción o inmatriculación es uno de los principios fundamentales en nuestro sistema hipotecario español y en todo buen sistema. «Prior témpore potier jure» es nuestro lema en un sentido doctrinal y teórico, que en la práctica tiene su perfecto desarrollo y aplicación en el llamado libro Diario de presentación de documentos.

Así, dice nuestra Ley Hipotecaria que «los Registradores llevarán además un libro llamado Diario, donde en el momento de presentarse cada título extenderán un breve asiento de su contenido». Los asientos se numerarán correlativamente en el acto; se extende-

(1) En estos casos, la nota marginal, como en las cancelaciones parciales de hipotecas, deberá indicar la subsistencia de los derechos no cancelados o no extinguidos en forma muy sucinta.

rán por el orden que se presenten, sin dejar claros ni huecos entre ellos, y expresarán el nombre, apellido y vecindad del que presente el título ; la hora de presentación, la clase de documento presentado, su fecha y la autoridad o Notario que lo suscriba ; la especie de derecho que contiene, la naturaleza de la finca o derecho a que se refiere, su situación, nombre y número, si lo tuviere ; el nombre y apellido (en singular) de la persona a cuyo favor se pretenda hacer la inscripción, y la firma del Registrador y del presentador del título, o de un testigo, si aquél no pudiere firmar.

La fecha de cada asiento también ha de hacerse constar desde luego, y así se deduce del mismo artículo 240 de la Ley y del modelo adicional anexo al Reglamento hipotecario.

El Diario de operaciones o de presentación de documentos en nuestro sistema es típico, legítimo y genuinamente español, y también en este punto debemos sentir la satisfacción de ser creadores y no haber copiado nada de las legislaciones extranjeras, en muchas de las cuales no existe el Diario, y en otras es mucho más deficiente ; y así, tenemos la convicción de que algún día, cuando se estudie bien por los juristas y legisladores extranjeros nuestro Diario de presentación, perfecto y conciso en su contenido y sus notas, encerrando por riguroso orden cronológico un verdadero extracto de nuestros archivos hipotecarios o Registros de la Propiedad, con el historial y vicisitudes de la propiedad inscrita o anotada, comprenderán sus beneficios y su utilidad, y lo adoptarán para sus sistemas registrales e hipotecarios, y más en el período reconstructivo de la postguerra, en el cual la reconstrucción de ciudades devastadas, en juego con el desarrollo del crédito territorial, ha de producir una afluencia de documentos extraordinaria en los Registros de la Propiedad de los países beligerantes, vencidos y vencedores.

Algunas reformas deben introducirse, sin embargo, en dicho libro Diario, para conseguir una mayor perfección en el mismo ; y así, entre otras, considero conveniente llamar la atención de nuestros hipotecaristas acerca de la conveniencia y práctica utilidad de que todas las cantidades y fechas que se expresen en dicho libro se verifiquen en cifras o guarismos :

a) Porque ya la misma Ley permite el uso de números o cifras en las notas marginales de dicho libro y en las notas de todos nuestros libros registrales.

- b) Porque la cifra es mucho más visible, más rápida y más difícil de equivocar que la letra, sobre todo en las fechas.
- c) Porque ocupan los números mucho menos espacio.
- ch) Porque en cada libro Diario se extienden con frecuencia más de un millar de asientos, con sus correspondientes notas marginales, y tantas diligencias de cierre como días hábiles.
- d) Porque el libro Diario de presentación de las Oficinas Liquidadoras del Impuesto de Derechos Reales (también a cargo de los Registradores de la Propiedad y Liquidadores de dicho impuesto en las oficinas de partido) se lleva por los mismos, expresándose en cifras incluso hasta la fecha y diligencia de cierre, y jamás se ha producido ningún perjuicio para tercero ni para la Hacienda Pública.

Otras sugerencias podría hacer sobre esta reforma, pero habrá de ser objeto de más detenido examen en un próximo tratado.

#### X.—LA CONCISIÓN EN LAS CERTIFICACIONES.

Es la última de las reformas de alguna importancia que vengo señalando en estos artículos.

La certificación corresponde a la forma más genuina del principio de publicidad.

La certificación es quizás el documento más difícil y de mayor responsabilidad para todo funcionario público; lo es, por tanto, para los Registradores de la Propiedad; lo es mucho más por el deficiente sistema que se mantiene en nuestra legislación hipotecaria (Ley y Reglamento).

El título IX de la Ley y su correlativo, también IX, del Reglamento Hipotecario, se dedican, en efecto, a desarrollar el principio de la publicidad registral, que, como es sabido, se verifica por medio de manifestaciones o por medio de certificaciones; son en total dieciocho artículos de la Ley y veintiuno del Reglamento, y, prescindiendo de otras reformas, creo conveniente, para terminar por hoy este estudio, señalar la siguiente:

Las certificaciones de títulos de dominio o de posesión y de gravámenes deben ser rápidas y concisas, es decir, semiimpresas y encasilladas, semejantes a las del Catastro.

Así lo manifesté en junio de 1931 (1), y me parece ahora muy

(1) Véase el número 78 de esta REVISTA.

conveniente reiterar la misma manifestación, en vísperas de la publicación, o, mejor dicho, del estudio para la publicación en su día, del texto refundido de la novísima Ley Hipotecaria, de su correspondiente Reglamento reformado y de los formularios o modelos oficiales anexos al mismo. Los actuales necesitan una radical reforma en cuanto al fondo y en cuanto a la corrección de estilo (1).

En la expedición de dichas certificaciones también debe de permitirse el empleo de cifras o guarismos, por las mismas razones que han quedado detalladas en cuanto a los asientos del libro Diario de presentación (aplicables también las mismas razones a los libros de inscripciones). Y si se advierte, además, que en todos los sistemas registrales extranjeros se emplean las cifras y guarismos en todos los asientos de sus libros, y aquí también, en nuestra patria, en certificaciones tan importantes y trascendentales como son las del Registro Civil, las del Registro General de actos de última voluntad y las citadas del Catastro, que sirven de base nada menos que para formar los expedientes de comprobación de valores para la liquidación y pago del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes, y se extienden todas las cantidades y fechas en números y no en letras, con un considerable beneficio de visibilidad y ahorro de tiempo y de espacio, se comprenderá perfectamente que no es baladí la reforma que queda reiterada.

### CONCLUSION

Las reformas que quedan señaladas o bosquejadas en este trabajo y en los dos anteriores, y otras muchas que me quedan por indicar y que serán objeto de más detenido estudio (en un próximo volumen), se comprende bien que alcanzan a muchos artículos de nuestra legislación hipotecaria (Ley y Reglamento); mas cuando no han sido incluidas en el último texto reformado y publicado en

(1) En ese nuevo texto refundido puede y debe verificarse la reforma de algunos números del vigente Arancel, que al retribuir muchos conceptos con una y dos pesetas resulta hoy notoriamente insuficiente para la decorosa subsistencia de casi todos los Registradores de primera y para todos los de segunda, tercera y cuarta clase.

el *Boletín Oficial* el día 1.<sup>º</sup> de este año, sus razones habrá tenido la técnica Comisión dictaminadora (1).

Tiene, sin embargo, la nueva Ley (entre otras acertadas disposiciones) una adicional «segunda» que, al autorizar al Gobierno para publicar en el plazo máximo de un año «una nueva redacción de la Ley Hipotecaria, armonizando los textos vigentes y abreviando el contenido de los asientos registrales, sin mengua de los principios fundamentales del sistema», dará lugar seguramente, en su día, a la obtención de ese definitivo texto refundido y perfeccionado, máxime si en la Comisión técnica que a dicho efecto se designe están debidamente ponderados los civilistas teóricos y los hipotecaristas teóricoprácticos.

JOSÉ DEL RÍO PÉREZ.

Registrador de la Propiedad.

(1) Integrada por los Procuradores en Cortes Sres. De Diego, Fernández Cuesta, Lorente Sanz, Rodríguez Jurado, Callejo, Gendín, Oller, Reyes, Garcerán y Goicoechea (D. Antonio).