

Algo más sobre la reforma de la Ley Hipotecaria

SUMARIO: IV. Concisión registral: fábricas y «caserías».—V. Descripción semiimpresa de fincas.—VI. La concisión en cuanto a los derechos reales.—VII. La concisión en cuanto a los arrendamientos.—VIII. La concisión en cuanto a las cancelaciones.—IX. El «prior tempore» y los guarismos.—X. La concisión en las certificaciones.

En la primera parte de estos estudios (1) quedaron indicadas algunas reformas: 1.º, sobre «certidumbre del dominio»; 2.º, sobre la identificación de la propiedad inmueble y de sus titulares, y 3.º, sobre el desarrollo del crédito territorial o inmobiliario; todo ello en relación con el proyecto remitido por la Dirección General de los Registros al Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

Dicho proyecto, con algunas modificaciones (2), se ha publicado en el número 53 del *Boletín Oficial de las Cortes Españolas*, precedido de su correspondiente preámbulo, y se ha señalado un plazo de treinta días para la presentación de enmiendas (3). Parece que los Procuradores en Cortes son los que pueden ejercer tal derecho.

Continuando la labor iniciada, estudiare ahora, en un orden doctrinal, pero con tendencia marcadamente práctica, otras reformas no incluidas en el citado «proyecto».

(1) Véase el núm. 193 de esta Revista.

(2) Algunas se mencionan en carta circular del Decanato de dicho Colegio con fecha 31 de marzo de este año.

(3) Mencionado en los diarios de Madrid, días 1 y 2 de junio. En este último proyecto se prescinde de la reforma de los artículos del Código civil.

IV.—CONCISIÓN REGISTRAL O FORMULARIA.

Tiene importancia esta reforma que denomino concisión inscripcional, registral o formularia, a pesar de su carácter secundario o adjetivo, porque si meditamos un poco, en la pequeñez de la existencia humana, todo se reduce a fórmulas más o menos perfectas, más o menos convencionales (1). La sabiduría de los hombres no es, en fin de cuentas, más que una fórmula o una serie de fórmulas aceptadas por unas generaciones y combatidas a veces por otras; y así, las Matemáticas, la Medicina, la Farmacopea, la Química, como la Diplomacia, la Política y el Derecho, se reducen en el momento culminante a una fórmula, una ecuación, una receta, una nota, un convenio, un tratado o un modelo; y hasta la misma Ley, en definitiva, no es más que la fórmula reguladora de la convivencia social (y nacional), quedando también en el orden internacional, cuando fracasan los tratados, los convenios y la diplomacia, una última fórmula, el ultimátum y la guerra (*ultimum subsidium*), que es la más impura y detestable de las fórmulas, pero necesaria siempre o casi siempre, a juzgar por las tristes enseñanzas de la Historia (2).

Por lo que se refiere a nuestro ordenamiento jurídicohipotecario, adviétese ya que el artículo 344 de la Ley Hipotecaria preceptúa que los Registradores se sujetarán estrictamente, en la redacción de los asientos, notas y certificaciones, a las instrucciones y «modelos» que contendrá el Reglamento para la ejecución de dicha Ley; y el artículo 345 de la misma Ley y las Resoluciones de la Dirección General de 30 de enero de 1875 y 19 de septiembre de 1881 ratifican el mismo precepto, advirtiendo, sin embargo, la primera que «las fórmulas comprendidas en los modelos oficiales

(1) «La ciencia interpreta la realidad, mediante fórmulas, el arte mediante imágenes y la religión mediante símbolos, y rara es la obra humana en que se encuentra una interpretación pura» (Ganivet: «Idearium español». Sexta edición. Madrid, 1933, pág. 73).

(2) Así, «Anatole France» llegó a resumir filosóficamente y también satíricamente la Historia de la Humanidad en estas breves palabras: «Los hombres nacieron, sufrieron y murieron.» (Véase «Anatole France»: «Opiniones de Jerónimo Coignard» y «La isla de los pingüinos».) Quizás en esa sentencia falta otra palabra: «lucharon».

en ningún caso puedan invocarse para alterar lo dispuesto en la Ley ni en los Reglamentos (1).

Publicado el vigente Reglamento de 6 de agosto de 1915, se acompañan o adicionan al final del mismo hasta dieciocho «modelos» de inscripciones, extensas, concisas anotaciones, cancelaciones, certificaciones, expedientes posesorios y otros modelos referentes a los libros auxiliares de estadística y honorarios.

Analizando el contenido de tales «modelos», ya se advirtió pronto que eran cuantitativamente deficientes, porque no comprendían muchos casos que la misma Ley y su Reglamento preceptúan y que la práctica registral ofrecía y ofrece o presenta cotidianamente, y por eso ya algunos antiguos hipotecaristas, como Gómez de la Serna, Odriozola y Grimaud, y Morell y Terry (éste más modernamente) dieron a la publicidad variados y extensos formularios, sobre todo el último de aquéllos, que redactó y publicó hasta ciento sesenta y un modelos, dignos de especial estudio, «*para casos no comprendidos en los modelos que acompañan al Reglamento*», como advierte el mismo autor (2). Especial mención también merece el *Manual de Formularios para el Registro de la Propiedad Inmueble*, por el Registrador Ventura González (publicado en 1923), y que contiene numerosos modelos, en general bien redactados.

Es evidente que un Reglamento hipotecario, por detallado y casuístico que quiera ser, no puede ni debe convertirse en un «manual de formularios», y desde este punto de vista, y dadas las fechas en que se publicaron los citados modelos reglamentarios, significaron un progreso considerable, pues en los primeros tiempos de vigencia de la primitiva Ley Hipotecaria se encuentran en nuestros archivos hipotecarios inscripciones detestables, por su excesiva extensión y falta de claridad, sobre todo las motivadas por actos *mortis causa* (3).

(1) Los primeros modelos o formularios oficiales se publicaron con el primer Reglamento general aprobado previa audiencia del Consejo de Estado en pleno, el 21 de junio de 1861.

(2) Morell y Terry: «Comentarios a la legislación hipotecaria». Madrid, 1919.

(3) Lo mismo puede decirse de los protocolos notariales. Influía en este estado de cosas el estilo literario «abundoso» de la prosa jurídica, procesal,

Con la publicación en 9 de diciembre de 1870 del Reglamento general para la ejecución de la Ley Hipotecaria, refrendado por el Ministro de Gracia y Justicia D. Eugenio Montero Ríos (*Gacetas* del 29 de noviembre al 9 de diciembre) y con los «modelos oficiales» que se insertaron a continuación de dicho Reglamento se observa un considerable adelanto en nuestras fórmulas o formulismo hipotecario y registral.

Los citados modelos, en número de treinta y siete, reflejan ya en aquella lejana fecha dos tendencias interesantes: una, la de unificar la práctica registral, con un formulismo ordenado, claro y perfecto o por lo menos muy superior al de los primeros tiempos de la Ley (1861-69) en cuanto a descripción de fincas, cargas, valoración y casos especiales. Así, el modelo primero se ocupa de «Asientos de presentación»; el segundo, de inscripción de una escritura de venta de finca rústica, con pacto de retroventa y otros detalles; el tercero, de inscripción de una finca en virtud de sentencia firme; el cuarto, de un legado de censo; el quinto, de una anotación preventiva de legado de cantidad (por mandamiento judicial); el sexto, de una cancelación de anotación preventiva por solicitud de los interesados; el undécimo, de una anotación preventiva de hipoteca voluntaria (por el defecto de no constar la fe de conocimiento de los otorgantes); el décimoquinto, de la inscripción de un inmueble a favor del marido en concepto de dote estimada (y por tanto, con hipoteca a favor de la mujer); el décimo-séptimo, de la inscripción de hipoteca por dote inestimada consistente en bienes muebles; el décimo-octavo, por bienes reservables, etcétera, etc. (1).

Otra tendencia que se observa en dichos modelos es la de facilitar la inscripción en el Registro de la pequeña propiedad. Así, el modelo vigésimoprimer trata de la inscripción de dominio, *en virtud de documento privado* (y conforme al artículo 405 de la Ley de 21 de diciembre de 1869); el modelo vigésimocuarto trata de la inscripción *por certificación posesoria* (expedida por el Alcalde, Síndico y Secretario del Ayuntamiento), y el modelo vigé-

hipotecaria, notarial, etc., y también el sistema arancelario (por líneas), y, sobre todo, la falta de unos buenos modelos oficiales.

(1). Véase con todo detalle «Alcubilla, Diccionario de la Administración Española», 5^a edición Madrid, 1893. Tomo 6.^a, págs. 161-68.

símoquinto se ocupa de la inscripción de posesión de fincas en virtud de documento privado (conforme al artículo 407 de la citada Ley Hipotecaria reformada).

A pesar de la perfección de tales modelos y de otros posteriores, fácil es comprender que hoy, tanto los oficiales o reglamentarios como los publicados por los hipotecaristas, están necesitando algunas reformas, porque se impone cada día una mayor rapidez, claridad y concisión en los asientos registrales y en las certificaciones de los mismos.

Ignoramos si la reforma que actualmente se estudia por iniciativa de la Dirección General de los Registros alcanzará a ese aspecto formalista o formulario (1). En el proyecto remitido al Colegio Nacional de Registradores, y circulado por éste a los colegiados, no se encuentra nada referente a dicho extremo, y sería muy conveniente que se acometiera ya tal reforma, que, aun sin ser sustantiva, debe considerarse como importante y de gran conveniencia para mejorar el servicio público en nuestros archivos, dar a sus libros la claridad y concisión necesaria, para una mayor rapidez y seguridad en sucesivas operaciones inscripcionales y expedición de certificaciones, manifestaciones, etc.

Por todo ello, y reiterando lo ya indicado en el año 1924, advertimos en 1931 (o propusimos), entre veinte reformas hipotecarias, las siguientes: Sencillez de nuestras fórmulas notariales e hipotecarias, dándoles la claridad y concisión de que hoy carecen (2); diario talonario semiimpreso (3); descripción encasillada de fincas (4); libros separados de «condiciones y pactos especiales».

(1) Parece ser que en la segunda disposición adicional se concede autorización al Gobierno o Poder ejecutivo para confeccionar un nuevo texto refundido de la Ley Hipotecaria, en el cual puede caber la redacción de nuevos modelos.

(2) Debe reconocerse en justicia que en estos últimos años las fórmulas notariales, por regla general, han mejorado mucho en concisión y en claridad merced a los nuevos Reglamentos del Notariado y a las buenas prácticas notariales.

(3) Así se lleva en los Registros Mercantiles; pero para aplicar el sistema o modelo al Registro de la Propiedad, precisaría bastante reforma, pues el modelo citado resulta deficiente.

(4) Dedicando en la primera parte de cada folio, junto al número de finca, el espacio suficiente para consignar el término municipal, paraje o parroquia, cabida y linderos muy concisos.

les» por orden cronológico y con las referencias precisas a los asientos principales de dominio, hipotecas, censos, arrendamientos, servidumbres, etc. Las cancelaciones de hipotecas, embargos, arrendamientos y otras cargas y desmembraciones del dominio deberán registrarse por notas marginales, evitando el laberinto inscripcional que hoy existe. Y las certificaciones de dominio, posesión y gravámenes de fincas serán rápidas y económicas; es decir, semi-impresas y encasilladas, semejantes a las del Catastro y con las garantías necesarias para evitar falsificaciones (1).

Insistimos en solicitud de tales reformas en el año 1935 (2), advirtiendo que «los Registros de la Propiedad bajo el Reglamento de 6 de agosto de 1915 siguen con unos formularios deficientes, extensos, que producen a veces verdaderos laberintos, a través de numerosos asientos, en fincas de complicada historia y proindivisión dominical» (3).

Reconociendo, en parte, tal estado de cosas, el Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, en su Sección de «Estudios Hipotecarios» ha señalado para el concurso del *presente año* el siguiente tema: «Circunstancias, requisitos y redacción que deben exigirse y adoptarse para que las inscripciones extensas y concisas de fincas, derechos reales, concesiones administrativas de aguas, minas, conducciones de fluido eléctrico, etc., sin menoscabo de los más esenciales principios hipotecarios, sean claras, precisas y breves.»

Es de suponer que a dicho concurso se presentarán meritísimos trabajos, a pesar del pequeño estímulo económico que se ofrece

(1) Pueden verse con más detalle estas reformas en «Política agraria y reforma hipotecaria», núm. 78 de esta Revista Junio de 1931.

(2) «Revista Jurídica», núm. 1.379, 20 de octubre de 1935.

(3) Así, en el Registro de Plasencia (Cáceres) las dehesas de Valcorchero y Cotillo de San Antón quizás pasen hoy de los doscientos asientos por orden cronológico riguroso; pero mezcladas las hipotecas y cancelaciones, embargos y sus cancelaciones (aunque se distingan por letras), con no pequeñas dificultades, para la expedición de certificaciones, trácto sucesivo, etcétera. Lo mismo sucede en el Registro de la Propiedad de Cáceres, en cuanto a bastantes dehesas polindivisas, cuya historia hipotecaria resulta complicada y difícil, hasta el punto de hacerse «resúmenes sinópticos» complementarios, muy útiles para expedir certificaciones o verificar sucesivos asientos registrales.

en el mismo, a diferencia de otros países en los que se retribuyen con largueza las iniciativas y trabajos intelectuales ; pero de todos modos, y deseando contribuir modesta y desinteresadamente a tan plausible iniciativa (bien arraigada desde antaño en nuestras convicciones), indicadas quedan algunas reformas, susceptibles de más amplio y perfecto desenvolvimiento.

V.—DESCRIPCIÓN DE FINCAS ; ENCASILLADOS SEMIIMPRESOS. LAS FÁBRICAS Y LAS «CASERÍAS».

a) En cuanto a las inscripciones extensas y concisas de fincas, la descripción de éstas ganaría mucho en claridad, precisión y concisión dedicando (como ya se ha indicado) la primera parte de cada folio, *en toda su longitud* y junto al número de la finca, el espacio suficiente para hacer constar en forma semiimpresa y separado con una línea horizontal el término municipal, paraje (o parroquia o, en su lugar, calle y número de las urbanas), cabida o extensión superficial y linderos muy concisos.

Seis líneas pueden ser espacio suficiente, por regla general ; pero la dificultad se puede presentar, *excepcionalmente*, en las inscripciones de fábricas o de factorías integradas por varios cuerpos de edificio que se describen separadamente, o integradas también por máquinas, vasos, instrumentos o utensilios ; inmuebles por incorporación (art. 334 del Código civil) que se describen minuciosamente en las escrituras notariales, y que al «transcribirse» en los asientos del Registro de la Propiedad ocupan a veces dos y más folios. Y lo mismo sucede con las «caserías» en Asturias y Galicia, o con los «caseríos» del País Vasco, compuestos por una serie de fincas físicamente separadas, pero que constituyen «unidad orgánica» de explotación y se inscriben, por regla general, bajo un sólo número en el Registro de la Propiedad (1).

La fórmula más acertada en estos casos puede reducirse a cón-

(1) En el Registro de la Propiedad de Gijón, y en general en todos los correspondientes a zonas industriales, se encuentran inscripciones de esta clase, que ocupan sesenta líneas y a veces más. Y, especialmente, sucede también donde se inscriben «caserías o caseríos», esto es, en Galicia, Asturias y Vascongadas.

signar en los asientos registrales solamente la naturaleza, situación y linderos, medida superficial, nombre y número de la finca, tal como preceptúan los artículos 9.^o de la Ley Hipotecaria y 61 del Reglamento (con las reformas ya detalladas en la primera parte de este trabajo), haciendo una referencia o mención en cuanto a lo demás en la siguiente forma: «Esta fábrica se compone de ... cuerpos de edificio dentro de los linderos consignados, o de varias máquinas, vasos, instrumentos, depósitos, etc., que se describen detalladamente en el título presentado.»

En buenos principios, el Registro de la Propiedad inmueble debe limitarse o ceñirse a la situación, *extensión* y linderos de los fundos, tal como exigen los citados artículos de la Ley y Reglamento, sin descender al casuismo descriptivo de los «muebles inmovilizados por incorporación», más o menos duradera. Pero si se quiere que el tercero hipotecario conozca también tales detalles por los asientos o inscripciones, pueden llevarse por transcripción o copia literal al libro de «condiciones especiales» propugnado por nosotros, o a otro libro similar, que se pudiera titular de «*descripciones de fincas especiales*».

En cuanto a la extensión superficial, ya se ha demostrado en la primera parte de estos «estudios» que debe ser requisito obligatorio, tanto en los documentos cuanto en los asientos del Registro de las Propiedad. Ya reaccionaron en tal sentido atinadas Resoluciones de la Dirección General, exigiendo en las segregaciones la extensión de la finca matriz y la de las parcelas segregadas, con gran beneficio para evitar posibles fraudes y para que los que contratan con la garantía del Registro de la Propiedad no sean llamados a engaño.

Y sería un gran acierto que tal orientación jurisprudencial encarnara ahora en la reforma hipotecaria que estudian las Cortes Españolas, y en su defecto, que se adoptara en la práctica notarial el plausible criterio de detallar siempre la extensión de los inmuebles objeto de «negocio jurídico».

Digna de especial mención es también, en este problema de la extensión superficial de las fincas, la Resolución de la Dirección General de los Registros fecha 23 de mayo último (*Boletín Oficial del Estado* de 6 de julio) acordando la inscripción a favor de «Regadíos y Energía de Valencia, S. A.», de un considerable exceso

de cabida de finca, justificado por certificación del Catastro, y en virtud del párrafo 3.^º, artículo 20, de la Ley Hipotecaria, con reiteración de las Resoluciones de 26 de junio de 1933, de 1935, 1936 y de 14 de marzo último, «cuando se trata de fincas identificadas y con linderos ciertos, que excluyen toda posibilidad de perjuicio para terceros colindantes» (1).

b) *Caserías*.—En cuanto a las «caserías» de Asturias y Galicia, o los «caseríos» de Vascongadas o Vasconia, cuyas descripciones ocupan folios enteros en nuestro mecanismo registral, la solución para conseguir la diafanidad indispensable en todo buen sistema de Registro inmobiliario sería sencilla, reformando el número 1.^º del artículo 57 del vigente Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 8.^º de la Ley, en los siguientes o parecidos términos :

«Se inscribirán bajo un solo número, con arreglo al artículo 8.^º de la Ley, cuando pertenezcan a un solo dueño o a varios proindiviso ; los términos redondos forales, caserías, caseríos y los cortijos, haciendas, labores, masías, dehesas, cercados, torres, granjas, lugares, casales, cabañas, etc., que formen un cuerpo de bienes dependientes o unidos con uno o más edificios y una o varias piezas o parcelas de terreno, con arbolado o sin él, SIEMPRE QUE COLINDEN ENTRE SÍ O CON EL EDIFICIO, constituyendo una unidad física o unidad de superficie territorial continua, delimitada por sus cuatro puntos cardinales.»

En resumen, a cada unidad física, finca, grande o pequeña, delimitada y separada en la realidad, debe corresponder también una «unidad jurídica» con número separado, con sus correspondientes folios ; esto es, el precepto fundamental del párrafo 1.^º del artículo 8.^º de la Ley ya citado y sin excepciones peligrosas y contraindicadas para la diafanidad registral.

De otro modo sucede en la práctica, que si de las múltiples fincas que componen una casería se verifican segregaciones parciales, pequeñas (cuando les afecta el ensanche de una población)

(1) Sobre este particular, me permito advertir a los profesionales que toda precaución ha de ser «poca», tratándose de inscribir excesos de cabida de solares, o solares de nueva formación, en poblaciones populosas y de gran radio urbano, y que han de verificarse por ello las buscas en los «libros indices» con especial cuidado.

y con discontinuidad, según se van vendiendo las parcelas o solares que de ellas se forman, el confusionismo que se produce en las notas marginales sólo se puede corregir a base de resúmenes sinópticos para saber con exactitud matemática la superficie segregada y la existente en cada una de las fincas varias inscritas bajo un solo número (1).

* * *

La reforma que queda propugnada puede representarse gráficamente con el siguiente modelo :

MODELO DE DESCRIPCIÓN SEMIIMPRESA Y ENCASILLADA DE FINCAS EN
LOS LIBROS DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE

Término municipal de	Finca	Nombre
Paraje (o calle y núm.)		Núm. Tomo .. Folio ..
Linderos		Extensión
.....	
.....	
.....	

Notas marginales y cancelaciones	Asiento num.	Inscripciones y anotaciones
		Cargas. Valoración D. (transferente, etc.).

La vuelta de cada folio deberá contener también el mismo encasillado, y en él se consignarán sucesivamente las modificaciones descriptivas que vayan experimentando las fincas.

(1) Como caso típico, puede verse en el Registro de la Propiedad de Gijón, entre otras fincas inscritas formando «caserías», más denominadas Montevil y Campona, con más de cien notas marginales de segregación, interpoladas unas con otras.

Con esta reforma se conseguirá fácilmente en nuestro sistema hipotecario o registral la tan deseada claridad, precisión y brevedad, mejorando notablemente nuestros modelos o fórmulas actuales, sin llegar al encasillado casuístico del sistema alemán o prusiano, que admite hasta catorce columnas o casillas ; o del sistema suizo (empleado en los cantones franceses y alemanes), y cuyos folios en el Libro-Registro alcanzan más de dieciocho columnas (1) y los consideramos inaceptables en nuestra mecánica registral, por ahora.

Consideramos, en resumen, mejor, más perfecto y más práctico este sistema o modelo semiimpreso y de encasillado reducido que los modelos de encasillado múltiple y casuístico que nos ofrece la legislación extranjera.

Además, encontramos, en cuanto a esta reforma que propugno, interesantes precedentes en nuestra legislación hipotecaria y fiscal ; pues los empolvados libros o volúmenes de «traslaciones de dominio» de nuestras antiguas «Contadurías de hipotecas», que hoy yacen archivados en la sección antigua de nuestros Registros de la Propiedad, *eran ya libros de asientos encasillados y semiimpresos*, con anterioridad al año 1863, fecha en la que fueron sustituidos por los modernos libros establecidos por la Ley Hipotecaria. Estos últimos contienen sólo tres casillas verticales y una horizontal, limitada ésta a consignar el número de la finca y el del folio ; y aquellas tres, destinadas a «notas marginales», «número del asiento» e «inscripciones». Pero en los citados antiguos libros de traslaciones de dominio encontramos hasta once casillas verticales (2) a continuación de la horizontal, que alcanza toda la lon-

(1) Véase la citada obra «Estudios hipotecarios», de D. Jerónimo González.

(2) Con los siguientes epígrafes: Fechas de los instrumentos. Oficios en que quedan protocolizados. Nombre y vecindad de los otorgantes o herederos, legatarios, etc. Calidad y naturaleza de los contratos. Valor de la finca. Derecho de hipotecas que ha devengado la Hacienda. Cantidad pagada. Fecha de los pagos. Número de los recibos.

Al pie de cada folio se consigna la fecha y firma del Contador de Hipotecas. Y después las correspondientes notas más modernas, de traslación de dichos asientos antiguos al Registro moderno con la fecha y firma del Registrador. Estos datos han sido tomados de un libro del año 1862, entre los muchos obrantes en el Archivo antiguo del Registro de la Propiedad de Ocaña.

gitud del folio; y es semiimpresa con los siguientes detalles: Pueblo de ... Provincia de ... Partido judicial de ... Pago o distrito de ...

Debajo se consigna, en un espacio suficiente, el acto jurídico (herencia en línea recta, arrendamiento, compra, etc.) y la descripción de la finca con su cabida y linderos.

Analizando un poco el contenido de estos libros antiguos, se advierte fácilmente su marcado carácter fiscal o rentístico, ya bien acusado por Oliver Esteller en estas palabras: «Mas con la publicación del Real decreto de 23 de mayo de 1845 empezó a eclipsarse el verdadero *carácter jurídico* de los Oficios de Hipotecas, adquiriendo a la vez mayor importancia práctica la institución fiscal y rentística de las oficinas del Registro, creadas para la liquidación y recaudación del llamado Derecho de Hipotecas.» (1).

Pero a pesar de ese acusado carácter fiscal de los libros de nuestras antiguas Contadurías, a los que algo se semejan los modernos libros de las Oficinas liquidadoras del impuesto de Derechos reales, confiadas a los Registradores de la Propiedad, como legítimos sucesores de los «contadores de hipotecas» (2), puede advertirse también una tendencia o raigambre hipotecaria, que se refleja bien en las cinco notas detalladas e impresas en el primer folio portada de cada libro, consignando los requisitos de cada encasillado (3). La

(1) Bienvenido Oliver: «Derecho Inmobiliario Español». Tomo I, página 295. Madrid, 1892.

(2) Por Ley de 31 de diciembre de 1881 ratificando la de 29 de mayo de 1868 y sucesivas modificaciones. Pero estos libros son exclusivamente tributarios o fiscales.

(3) Especialmente la 3.^a y 4.^a, que dicen así: «En el hueco que hay antes del encasillado, debe expresarse la cabida y linderos de la finca, situación, nombre particular, si lo tuviere, y las cargas que la afecten en el momento de abrirse el nuevo libro». A continuación del primer asiento se pondrán todas las vicisitudes que experimente la finca en lo sucesivo, es decir, las traslaciones de dominio por venta, permuto, donación, herencia, legado, etc.; las cargas que sobre la misma se impongan y las que se redimán, las fianzas, los embargos, etc., con sujeción a lo prevenido en los artículos 29 y 30 del Real Decreto de 23 de mayo de 1845.» Véase también la 1.^a y 2.^a de dichas notas. El art. 228 de la vigente Ley Hipotecaria, al ordenar que el Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente, no hace más que repetir el contenido de dichas notas conforme al Decreto de 1845.

primera y segunda de dichas notas ordenan que para cada pueblo del partido deben llevarse dos libros, uno para las fincas rústicas y otro para las urbanas (1), y que en cada hoja no debe registrarse más que las vicisitudes de una finca, siendo el primer asiento el último trámite que resulte en el libro anterior y haciéndose en uno y otro las llamadas convenientes para facilitar la busca. Esto mismo es lo que viene a repetir el artículo 228 de la vigente Ley Hipotecaria, así como el artículo 8.^º también reproduce los requisitos descriptivos ya exigidos para nuestras antiguas Contadurías (por la citada cuarta nota), quizá más perfectas éstas en cuanto al detalle consignado de constar un espacio amplio y semiimpreso en cada folio y para cada finca.

Por todo ello, sin duda, el citado tratadista, con su autorizado dictamen, decía ya que la organización dada a estas nuevas oficinas rentísticas fué semejante a la que tenían los Oficios de Hipotecas. Los asientos debían reunir las mismas circunstancias exigidas o señaladas en la Ley de 1768 para las tomas de razón. Pero en el modo de llevar los Registros se advierte la tendencia a convertir este repertorio en verdadero libro inmobiliario de la propiedad..., llevándose en libros separados por pueblos, con distinción de fincas rústicas y urbanas, y con los asientos ordenados para que una vez registrada una finca pudiesen anotarse a continuación todas las transmisiones y gravámenes que experimentase (2).

Queda, pues, consignado tal precedente remoto en nuestra legislación, con referencia a la inscripción encasillada, semiimpresa y concisa de la propiedad inmueble, para que no se olviden los que, desestimando tantas veces lo nacional, nos ofrecen modelos extranjeros (3).

(1) Quizás este sistema sea más conveniente y perfecto que el establecido después por la vigente Ley Hipotecaria, en cuyos modernos libros se inscriben alternativamente fincas rústicas y urbanas, subsistiendo sólo la separación en los libros índices de fincas para verificar las buscas más fácilmente.

(2) Oliver, ob. citada pág. 296.

(3) Sin desdeñar las ideas verdaderamente útiles de otros países, tanto en la ciencia como en el arte, hemos de adoptarlas y adaptarlas con mucho cuidado para no perder nunca nuestro tipismo, exaltando siempre el sentido de la «hispanidad», según el rumbo de nuestros mejores ideólogos: Ganivet, Costa, Unamuno, Maeztu, Ortega y Gasset, etc. (Véase «España inverte-

VI.—LA CONCISIÓN REGISTRAL EN CUANTO A LOS «DERECHOS REALES».

En cuanto a los llamados «derechos reales», no son necesarias grandes reformas descriptivas cuando se trata de su transmisión o de su cancelación, pues siendo todos ellos limitaciones del dominio o «restricciones dominicales» sobre inmuebles del sujeto pasivo (*jus in re aliena*), lo esencial es la descripción e identificación del inmueble que gravan o sobre el cual se constituyen tales derechos. Por eso, en la transmisión, en la subrogación, cesión, posesión y cancelación de tales derechos, basta una breve referencia tanto a la finca como al derecho objeto de la operación o negocio jurídico.(1).

En todos estos casos concretos, la concisión de nuestro sistema registral es considerable, y en ello coinciden los modelos oficiales, que sólo tratan dos casos de cancelación de créditos hipotecarios y cesión de uno de ellos, y los modelos de los hipotecaristas, que son más variados (2).

Pero en cuánto a la constitución de tales derechos, y también en cuanto al aspecto formalista de su cancelación en los libros del Registro de la Propiedad, deben hacerse algunas observaciones.

a) *Constitución de tales derechos*.—Prescindiendo de discusiones doctrinales y divagaciones científicas, podemos enumerar como fundamentales entre los *jus in rem* los de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipotecas, censos, servidumbres y «otros cualesquiera reales». Al menos tales derechos son los inscribibles en el Registro de la Propiedad, y por tanto con trascendencia real en cuanto a terceros, en virtud de lo dispuesto en el número segundo del artículo 2.º de nuestra Ley Hipotecaria y en los estados II y III, brada», «Defensa de la Hispanidad», Ensayos sobre «la crisis del patriotismo», «sobre la europeización», «sobre la tumba de Costa», «Idearium español», etc.)

Más concretamente en el orden jurídico, véase Federico de Castro: «Las doctrinas extranjeras», «Repercusión en el Derecho español moderno», «Derecho civil». (Parte general; págs. 248-65. Agosto, 1942.)

(1) Aceptamos el neologismo «negocio jurídico», puesto de moda por los novísimos tratadistas; pero parece más genuina la denominación de contratos y actos jurídicos.

(2) Los oficiales son los números XV y XVI.

anexos 23 y 24 del Reglamento hipotecario, y también los arrendamientos con los requisitos del apartado quinto del mismo artículo 2.º

Modelos oficiales no encontramos en los citados anexos reglamentarios en cuanto a la constitución de tales derechos, salvo el de hipoteca (1); pero los artículos 9.º de la citada ley y 61 del reglamento ampliamente exigen que se haga constar la naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba, y la del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de inscripción; puntualizando más la regla novena del citado artículo reglamentario al añadir que para dar a conocer la extensión del derecho que deba inscribirse se hará mención circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, *copiándose literalmente las condiciones establecidas en aquél*.

Y aquí es donde se impone una reforma radical en nuestra mecánica hipotecaria o en nuestro mecanismo registral e hipotecario pues si bien es cierto que en cuanto a los derechos de usufructo, uso y habitación las condiciones que se pactan usualmente no son muchas, sucede al contrario en cuanto a los demás derechos reales, en especial hipotecas, censos y arrendamientos, en los cuales las estipulaciones o condiciones son extensas y farragosas e inspiradas en un ambiente de recelo y desconfianza por parte de los prestamistas hipotecarios, especialmente cuando se trata de entidades bancarias y oficiales (Instituto Nacional de Previsión, Instituto Nacional para la Reconstrucción, Cajas de Ahorro y Monte de Piedad, etc., Bancos hipotecarios, Banca privada) (2).

Un caso típico puede comprobarse en algunos Registros de la Propiedad de la provincia de Salamanca, en virtud de los numerosos préstamos hipotecarios concedidos con módico interés a los agricultores y ganaderos por la entidad benéfica Caja Crespo-Rascón, pero renovados anualmente, con un consumo considerable de tiempo y de papel invertido en la repetición de los mismos pactos.

(1) Modelos IX y X.

(2) Esta abusa modernamente del crédito personal a base de «detras de cambio», que es un sistema muy rápido, pero más imperfecto e inseguro que el «préstamo con hipoteca», indispensable en todo buen sistema hipotecario y mercantil.

o condiciones, y con un considerable perjuicio para la rapidez y diafanidad de los asientos hipotecarios.

Por eso quedó indicada en la primera parte de este trabajo, bajo el título o epígrafe «Desarrollo del crédito territorial» (1), la conveniencia de llevar en nuestros Registros inmobiliarios un nuevo libro especial de «Condiciones y pactos especiales» por riguroso orden cronológico, en el que se transcriban o copien literalmente todas esas condiciones, con las referencias necesarias a las inscripciones extensas y concisas, y viceversa. Para una mayor garantía, incluso se podían mencionar tales «condiciones» solamente en las inscripciones o asientos extensos, y *en forma tan concisa*, que no perjudicaran nunca la «diafanidad del Registro» (2).

La reforma resultaría sencilla y muy provechosa. Debería llevarse un libro especial para cada término municipal, y su modelación podía ser aproximadamente como sigue:

**MODELO DE LIBRO DE CONDICIONES Y PACTOS ESPECIALES TRANSCRITOS
POR ORDEN CRONOLÓGICO**

Término municipal de	Tomo	Folio
Asientos a los que se refieren las condiciones adjuntas Tomo Libro. Folio. Finca. Inscripción	Número de orden de los asientos	Condiciones y pactos que constan literalmente en los títulos presentados
	1.º Hipoteca	
	2.º Arrendamiento	
	3.º Censo	

b) *Extinción de derechos reales.*—En cuanto a la extinción de los derechos reales, veremos más adelante la posible y conveniente concisión de las actuales fórmulas, bajo el epígrafe «Cancelaciones marginales».

(1) Véase el número 193 de esta Revista.

(2) No debe olvidarse que nuestro sistema registral es de inscripción extractada (no de transcripción literal), razonada perfectamente en la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria.

VII.—LA CONCISIÓN EN CUANTO A LOS ARRENDAMIENTOS.

Decía Azcárate, en su *Historia del Derecho de propiedad*, «que es difícil distinguir el usufructo del arrendamiento, diferenciándose solamente por el carácter personalísimo del usufructo, el cual *siempre acaba con el usufructuario*» (1).

Morell, con su característica claridad y precisión, también afirmaba que «la verdadera esencia del arrendamiento consiste en el derecho de gozar o usar de las cosas ajenas, y como esta esencia es la misma que la del usufructo y uso, aquél es, como éstos, un derecho real» (2).

Pero Campuzano y Horma, refiriéndose al arrendamiento *regulado por la ley especial* (de arrendamientos), sostenía su condición de derecho meramente personal, y otros modernos tratadistas sostienen que en el Derecho español el arrendamiento es una relación «meramente obligatoria»... y que el contenido de los derechos del arrendatario no se altera por su inscripción, sino que únicamente quedan garantizados frente al adquirente ulterior... El arrendatario no tiene un derecho real directo sobre la cosa, sino sólo el de que el arrendador o el que ocupe su lugar le mantenga en el goce pacífico de la cosa... (3).

Roca Sastre (4), abundando en la polémica, hace un estudio doctrinal muy completo, y después de citar numerosas y contradictorias opiniones de los tratadistas (Planiol, Colin y Capitant, Enneccerus, Sánchez Román, Manresa, De Buen, Jerónimo González, Morell y Terry, etc), llega a las siguientes conclusiones: que el derecho de arrendamiento, al menos tal como lo regula nuestro Código civil (artículo 1.571), tiene naturaleza personal; no es un derecho *erga omnes*; que su inscripción en el Registro ha sido severamente criticada por algunos autores; que no debe «inscribir-

(1) Citado por Morell: «Comentarios a la legislación hipotecaria». Madrid, 1916. Tomo I, pág. 352.

(2) Idem, *íd.*

(3) Blas Pérez y J. Alguer en la traducción de «Enneccerus», citados por Vázquez Gundin. «Nueva Ley de arriendos rústicos». Madrid, 1941, pág. 26.

(4) «Instituciones de Derecho hipotecario». Barcelona, 1942. Tomo I, páginas 360-90.

se» en el Registro, sino «anotarse como derecho personal, tal como se hace en el sistema suizo»; que con la inscripción no se convierte en derecho real, sino que se hace «oponible a terceros» (pág. 389).

Pero el mismo autor reconoce que es cuestión debatidísima en la doctrina. «Que no hay dificultad alguna técnica para poder configurar el arrendamiento como derecho real...», y que Roguin ha sostenido «que la naturaleza jurídica del arrendamiento depende en cada país del capricho del legislador» (1).

En cuanto al nuestro, la luminosa «exposición de motivos» de nuestra primera Ley Hipotecaria advirtió certeramente ya en el año 1861 «que ya se había encargado la práctica de ir allanando el camino para la reforma, convirtiendo, *contra los cánones recibidos*, en una especie de derecho real los arrendamientos de que se tomaba razón en los Registros de Hipotecas».

Y consecuentemente la jurisprudencia hipotecaria emanada de la Dirección General de los Registros y notables civilistas, como De Buen, Manresa y Morell, insisten (entre otros) en el carácter de «derecho real» de los *arrendamientos inscritos* en el Registro de la Propiedad.

Pero, prescindiendo de tan debatido problema en el orden doctrinal o teórico, lo importante es reconocer y observar que en la práctica los contratos de arrendamiento se inscriben en el Registro de la Propiedad desde el año 1863 en nuestro sistema registral, siempre que reúnan los requisitos exigidos por nuestra Ley Hipotecaria en su artículo 2.º, número quinto, y que una vez inscrito el derecho de arrendamiento se convierte (digan lo que quieran los teóricos) en un derecho *erga omnes*, pues la inscripción advierte a los terceros *su existencia, su duración y sus condiciones limitativas* en el uso y disfrute de la finca arrendada, y así, numerosas resoluciones de la Dirección General abundan en la misma tesis de estimar el arrendamiento inscrito como verdadero derecho real e hipotecable (2).

Y así, estudiando ya el arrendamiento inscrito desde un punto de vista positivo y «práctico», interesa comprobar si en las actuales fórmulas registrales se pueden introducir algunas reformas para

(1) Página 381.

(2) Véanse, entre otras, las de 12 de marzo de 1902, 24 de marzo de 1919, 27 de enero de 1928 y 15 de junio de 1929.

que los abundantes y a veces prolijos pactos y estipulaciones entre arrendadores y arrendatarios puedan consignarse literalmente en cuanto afectan a tercero, o son causa de rescisión, procurando ese ideal de rapidez, concisión y diafanidad que queda propugnado.

En buenos principios debemos distinguir: a) Los arrendamientos que se inscriben conforme al número quinto del artículo 2.º de la Ley Hipotecaria; y b) Los que se inscriben en el libro especial encasillado conforme a la ley especial y reglamento de arriendos rústicos de 15 de marzo y 27 de abril de 1935, cuya vigencia fué reconocida por la ley de 28 de junio de 1940 (1).

En cuanto a los primeros, hay que repetir lo mismo que hemos advertido bajo el epígrafe «La concisión y los derechos reales»; es decir, que la única fórmula para dotar a nuestro sistema registral del orden, la claridad, la concisión y la perfección que está demandando, es llevar todo el fárrago de los pactos y condiciones estipuladas al libro especial de condiciones por orden cronológico, que ya ha quedado detallado en dicho epígrafe.

Y en cuanto a los segundos, es evidente que el citado reglamento general de 27 de abril de 1935 (2) y el libro especial encasillado ajustado al modelo establecido por el mismo es el ensayo más perfecto de claridad y concisión en nuestro sistema registral. Inspirado esencialmente en nuestro Reglamento hipotecario, representó y representa un acierto considerable y una evidente superioridad sobre la legislación anterior de tipo rentístico y financiero, pero negativo en el ordenamiento hipotecario o inmobiliario (3).

(1) El artículo 58 de aquélla, consecuente con el 1.571 del Código civil, preceptúa que las inscripciones en el «libro especial de arriendos» no perjudicarán al titular inscrito en el Registro de la Propiedad «que no haya prestado su consentimiento o al que de él traiga su causa» (no es, pues, un verdadero derecho *«erga omnes»*); pero sí cuando se inscribe en el Registro de la Propiedad. Y el artículo 59 de la misma Ley especial dice que la inscripción en el libro especial no será obstáculo para que los contratos de arrendamientos se puedan seguir inscribiendo en el Registro de la Propiedad con arreglo a la Ley Hipotecaria.

(2) El mismo, y su Registro encasillado, fué obra del Registrador de la Propiedad Sr. Benayas y de sus colaboradores. Las dimensiones de los encasillados pueden verse en la obra del Registrador Sr. Vázquez Gundin: «Nueva Ley de arriendos rústicos». Madrid, 1941. En la práctica resultan algunas casillas un poco reducidas.

(3) Me refiero a la primitiva Ley de Arriendos.

Su encasillado minucioso (34 casillas) y su formato especial merecerá tenerse muy presente cuando algún día se prepare una reforma hipotecaria más completa (1).

JOSÉ M.^a DEL RÍO PÉREZ.
Registrador de la Propiedad.

(1) En el próximo número estudiaremos «La concisión en cuanto a las cancelaciones», «El prior «tempore» y los guarismos», «La concisión en las certificaciones» y otras reformas.