

Algo más sobre la reforma del Código civil y de la Ley Hipotecaria

SUMARIO : Certidumbre del dominio.—Identificación de la propiedad y de los propietarios.—Desarrollo del crédito inmobiliario.—Concisión inscripcional.

La eterna ley biológica, caducidad y renovación, proceso evolutivo de la materia y de la vida, tiene su resonancia en todos los órdenes, y especialmente en el jurídico, porque el «Derecho es la vida», según dijo Lermínier, o regla para la vida; y así vemos cómo en el Derecho Hipotecario se plantean periódicamente «reformas», o innovaciones, «sustantivas», «adjetivas» y «orgánicas», según que afecten a la esencia de las instituciones hipotecarias, a su forma externa o visibilidad y a los organismos encargados de la aplicación práctica del sistema hipotecario y registral.

De todas ellas, son las sustantivas (referentes a los principios básicos de prioridad, publicidad, voluntariedad u obligatoriedad y sustantividad de los asientos registrales) las que han de estudiarse con el mayor cuidado, porque el legislador al «reformular», del mismo modo que el artista al «restaurar», han de proceder con mano muy experta, para que las innovaciones se adapten a las necesidades del momento histórico («loco temporique conviens», como aconsejaba San Isidoro de Sevilla), pero sin perturbar el monumento artístico o legislativo que se reforma.

Así se comprende bien que las innovaciones o reformas se propugnen y se planteen con facilidad en el terreno doctrinal o teórico, pero tarden mucho más en llevarse a la realidad, siendo de ello vivo ejemplo nuestro Código Civil, nuestro Código de Comercio y nuestra Ley Hipotecaria, que con más de medio siglo de existen-

cia, y sólo con pequeñas reformas, siguen siendo las piedras angulares de nuestro ordenamiento hipotecario, civil y mercantil.

Hoy se estudia una nueva reforma parcial de la Ley Hipotecaria vigente (1) por la Dirección General de los Registros y del Notariado, con el informe del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, y es de esperar que el acierto presida y brille en el nuevo proyecto (2).

Remitido por dicho Colegio a los colegiados, ya se advierte que la reforma parece inspirarse en los principios básicos que campean en la exposición de motivos de la primitiva Ley de 1861, «dando certidumbre al dominio, poniendo límites a la male fe y libertando al propietario del yugo de usureros despiadados». Ello constituye, en principio, una garantía de acierto.

CERTIDUMBRE DEL DOMINIO Y SUSTANTIVIDAD DE LA INSCRIPCIÓN.

Para dar certidumbre al dominio, a la posesión de bienes inmuebles y a los derechos reales constituídos sobre aquéllos (hipotecas, arrendamientos, censos y otros gravámenes) es muy importante en el nuevo proyecto todo lo que trata de robustecer el contenido de la actual Ley Hipotecaria, y es de admirar por ello la adición que se apunta en el proyecto al artículo 609 del Código Civil, ratificando el final del 608 del mismo Código.

Los artículos 605, 606 y 607 del mismo Código deberían respetarse, adicionando al 607 los que en el proyecto son 606 y 607.

Indudable importancia tiene en el proyecto lo referente al tercero, ya que esencialmente la Ley Hipotecaria es ley de terceros o para terceros, y para éstos lo que no está en el Registro no está en el mundo; pues siendo el Registro un archivo público, todo el que pretende contratar sobre bienes inmuebles y derechos reales por ese principio de publicidad (artículos 279 al 296 de la Ley) debe acudir a los archivos hipotecarios o Registros de la Propiedad y atenerse al contenido de sus asientos, que están bajo la cus-

(1) Esta es de 16 de diciembre de 1909; contiene, refundida, la de 1869 y la de 21 de abril de 1909, que fué la última reforma trascendental y afectó a 43 artículos de aquella.

(2) Para su estudio y aprobación ha sido ya enviado a las Cortes («A B C», Madrid, 2 mayo 1944).

todía del Registrador y bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia (artículos 258 de la Ley, reiterada jurisprudencia y artículo 606 del proyecto de reforma, así como el apartado «Legitimación registral», del mismo proyecto).

IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

Lo que no se comprende bien en el proyecto es «que la fe pública registral no se extienda a la *identidad, estado civil y capacidad de otorgantes*».

Precisamente la garantía esencial que tiene el Registro de la Propiedad, para el tercero hipotecario que solicite manifestación o certificación de los «asientos», es conocer el nombre, apellidos, estado civil y capacidad del titular del dominio, o de la posesión del inmueble, o del derecho real, con el cual proyecta contratar, y cerciorarse si coinciden con los que ostenta el titular en la realidad.

Ya en las certificaciones que pide el Banco Hipotecario para sus operaciones de préstamo, entre otros extremos, interesa siempre «condiciones limitativas, rescisorias o resolutorias del dominio», y «si de los antecedentes que obran en el Registro de la Propiedad aparece limitada la *capacidad del titular* en cuanto a la libre disposición de sus bienes». (1)

La fe pública registral, es decir las inscripciones y demás asientos registrales garantizan hoy y *deben garantizar siempre al tercero* que inscribe, o que proyecta contratar sobre inmuebles inscritos, la certeza de esos conceptos: De otro modo la certidumbre del dominio en cuanto a su legítimo titular (aspecto o elemento personal) se esfumaría en lo incierto y el Registro de la Propiedad no cumpliría su fin primordial (2).

Por eso el artículo 9.º de la Ley en sus números quinto y sexto «exige (3) el nombre y apellido del transferente y del adquirente». El Reglamento Hipotecario vigente (6 de agosto de 1915), subsa-

(1) Y, desde luego, las circunstancias personales del titular, sin olvidar «el estado civil» del mismo, para conocer bien si los bienes son gananciales, privativos o propios del marido, parafernales de la mujer, etc.

(2) Sería lo mismo que un Registro Civil que no garantizara la identidad de las personas.

(3) En forma imperativa dice: «Toda inscripción expresará.»

nando omisiones de la Ley, exige en su artículo 61 que se exprese el nombre, apellidos (en plural) y *el estado civil* del transferente según aparezcan en el título», y «se añadirán, si también resultare del título, la edad, cuando se tratare de un menor, la profesión y el domicilio o vecindad. Del mismo modo se harán constar el nombre y circunstancias de las personas que adquieren el derecho que se inscribe».

Todo esto para las inscripciones extensas, según dicho Reglamento.

Por otra parte, los artículos 18 y 19 de la misma Ley, por el principio básico de «legalidad», insisten en que el registrador califique no sólo las formas extrínsecas, sino «la capacidad de los otorgantes»; y el 21 exige, en cuanto a «los documentos que deban inscribirse», que expresen las circunstancias que deben contener las inscripciones, bajo pena de nulidad, ratificando los mismos preceptos la Ley y el Reglamento del Notariado, sancionando el artículo 30 de la misma Ley Hipotecaria con la nulidad aquellas inscripciones que carezcan de tales requisitos, e imponiendo el artículo 22 la subsanación de las omisiones que se cometan en los actos o contratos.

En resumen, pudiera aprovecharse ahora la reforma parcial proyectada, para incorporar a la Ley Hipotecaria las «lagunas» que en parte llenó el Reglamento, y exigir que conste siempre en todo asiento o inscripción extensa, no sólo el nombre y los dos apellidos paterno y materno, sino el estado civil, la edad, la profesión, la vecindad, y *el nombre y apellidos del consorte, del titular que inscribe*.

Sólo así se completará la certidumbre del dominio y de la posesión de los bienes inmuebles y de los derechos reales, en cuanto al titular que inscribe (elemento personal). (1)

IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS.

Pero es bien sabido que existe otro aspecto muy importante en cuanto al elemento real, finca o fundo, objeto de los asientos registrales. Y en este punto está bien la advertencia que se hace en el

(1) Con frecuencia se encuentran fincas inscritas a favor de personas que llevan los mismos apellidos y nombres muy comunes. ¿Cómo se identifican entonces? Sólo por el nombre del consorte, por la edad y a veces por la profesión.

proyecto, a los terceros hipotecarios, en estas palabras: «La fe pública registral no se extenderá a las circunstancias *materiales o de mero hecho del inmueble*».

Precisamente es ese uno de los defectos graves, o vicios de origen, de que adolece nuestro sistema hipotecario, con notorio daño para su prestigio, para la certidumbre de la propiedad y para la garantía y desarrollo del crédito territorial.

Lo han reiterado los numerosos tratadistas de estudios hipotecarios, y entre ellos el señor Carazony Liceras se expresaba con estas categóricas palabras: «El Registro garantiza mediante la publicidad y la especialidad que sobre la finca X no hay más que una hipoteca a favor de F, pero no garantiza ni asegura a F que la finca X sea en realidad la que en los libros se describe, ni esencialmente ni en cuanto a sus accidentes. Basta esta consideración para estimar defectuoso un sistema como el nuestro, no obstante los grandes aciertos que existen en su haber.» (1)

Y todas esas opiniones no son hipotéticas, sino manifestaciones exactas de casos sancionados por la práctica. (2)

La solución de estos arduos problemas es fácil ahora que se plantea la reforma parcial de la Ley Hipotecaria.

Al artículo 9.º de la Ley deben llevarse las lagunas que recogió el artículo 61 del vigente Reglamento Hipotecario, exigiendo que

(1) Félix Carazony: «Coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro» (conferencia), Madrid, 22 de mayo de 1943.

(2) Yo cito al efecto los dos siguientes «botones de muestra»:

1.º A., prestamista con domicilio en Madrid, y B., supuesto industrial de Barcelona, dueño de una fábrica, inscrita por declaración de obra nueva sobre un solar o terreno, otorgaron escritura de préstamo con hipoteca sobre dicha finca, radicante en Barcelona. Los títulos de propiedad que exhibía el deudor hipotecante eran perfectos teóricamente (escrituras ante Notario, legalizadas, inscritas en el Registro de la Propiedad de Barcelona, etc.). Se inscribió también la mencionada de préstamo con hipoteca; pagó el deudor el primer semestre de intereses; se retrasó en el pago del segundo, y cuando el acreedor trató de hacer efectiva su hipoteca, con todos sus títulos, comprobó que en la realidad *no existía tal fábrica*, y sí sólo un terreno sin edificar. La declaración de edificación hecha por el deudor en escritura pública inscrita en el Registro, era un hecho o «negocio jurídico» falso; y el tal deudor era ya insolvente y en ignorado paradero.

2.º Un recaudador de Contribuciones, por débitos de C. a la Hacienda Pública, embargó una finca de dicho deudor inscrita en el Registro de la Propiedad. En rebeldía del deudor y cumplidos los trámites del «estatuto de recaudación», otorgó escritura de venta a favor del mejor postor; éste paga impuestos de Timbre y Derechos reales, inscribe su escritura de compra en el Registro de la Propiedad, y cuando pretende tomar posesión de la finca (con un lindero fijo, carretera de Cáceres a Mérida), se encuentra que la finca no existe en la realidad, y ha de plantear una acción reivindicatoria contra unos colindantes más o menos ciertos.

en toda inscripción conste «la naturaleza, situación y linderos y la extensión superficial de la finca», *como requisitos indispensables*, y su nombre y número cuando conste en el título, o expresión negativa de esto en su caso (1).

En cuanto a las personas, ya queda indicada la necesidad de que toda inscripción extensa exprese el nombre, apellidos, estado civil, edad y nombre y apellidos del titular transferente y del adquirente.

La vigente regla 4.^a del artículo 61 del Reglamento quedaría más perfecta sustituyendo su parte final en esta forma: «La omisión de la medida superficial en los títulos presentados será causa de suspensión de su inscripción en el Registro de la Propiedad».

Artículo 21 de la Ley Hipotecaria.—Debe ser adicionado en la siguiente forma:

«La extensión superficial de las fincas inscritas se consignará tal como resulte en el Registro de la Propiedad, a favor del transferente o causante, pudiendo añadirse las modificaciones de «hecho» que resulten, por las declaraciones conjuntas de los otorgantes, corroboradas por certificación del Catastro o por acta notarial, con notificación a los colindantes, *cundo resulte exceso de cabida*. Sólo así se podrá inscribir tal exceso, conforme al párrafo tercero del artículo 20 de esta Ley.

»Las declaraciones de obra nueva constarán en escritura pública, corroborándose la existencia de la obra y sus características por certificaciones autorizadas por arquitecto, cuya firma será legitimada, o por acta notarial de notoriedad.

»Dichos documentos complementarios se protocolizarán o presentarán para su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la escritura principal.»

* * *

En resumen: para dar certidumbre al dominio, como deseaban ya nuestros legisladores en el año 1861, precisan o son necesarias esas o parecidas reformas, dando la mayor sustantividad a los asientos registrales (robusteciendo el principio básico del artículo 24 de la Ley y 606 del Código civil) y exigiendo que en las inscripciones

(1) En las urbanas debiera exigirse la circunstancia de su numeración, en todo caso.

se identifiquen los propietarios con sus circunstancias personales, y las fincas con sus características esenciales, para evitar dudas e incertidumbres y posibles errores.

Todo esto es en cuanto al aspecto formal (títulos y asientos registrales, o protocolo notarial y Registro de la Propiedad).

Pero *en la realidad*, para identificar bien las fincas y sus propietarios, para coordinar su estado de «hecho» y su estado de «derecho», hace falta algo más, y más sencillo.

Lo manifestamos en el año 1920 (1), lo ratificamos en 1925 y en 1930 (2) y lo reiteramos ahora en la misma forma; decíamos así:

«... Para que, en virtud de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 del Real Decreto-Ley de 3 de abril de 1925, puedan concederse plenos efectos jurídicos a los planos parcelarios, será requisito indispensable que la Brigada Topográfica levante los mismos sobre la base de los títulos adquisitivos, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, o en su defecto, actas de deslinde y demás documentos fehacientes que les exhiban los propietarios; y a medida que vayan levantándose dichos planos, los geómetras encargados pondrán en aquellos títulos, y a ser posible al margen de la descripción de cada finca, el número que le corresponda a la misma y al polígono, cuyo número se hará constar, además, colocando sobre el mojón (o hito) *más visible del inmueble una pequeña placa contraseñada*...

»... Levantado el plano parcelario del inmueble, se entregarán los documentos exhibidos a los respectivos propietarios, con una copia de aquél, archivándose el original en el Negociado de Conservación del Catastro, que se instalará bajo la dirección del geómetra técnico, pero en íntima relación con las actuales oficinas de los Registros de la Propiedad, y al servicio de éstos.

»Los Registradores de la Propiedad harán las oportunas referencias de los planos, números de las fincas o parcelas catastradas, polígonos, etc., por nota al margen de los asientos extendidos a nombre de los respectivos propietarios en los Registros de la Propiedad.»

Solamente así, es decir, a base de una perfecta concordancia

(1) Memoria remitida a la Dirección General de los Registros.

(2) «El Catastro parcelario y el Registro de la Propiedad». Números 8 y 11 de esta REVISTA; número 78 de la misma, y «Funcionarios», Madrid, 21 junio 1930.

entre los planos del Catastro y los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad, admitíamos la idea de un «Catastro parcelario jurídico», contenido en el citado Real Decreto-Ley que fué publicado en la *Gaceta de Madrid* el 4 de abril de 1925 (1).

Por dicho Decreto-Ley quedó derogada la Ley anterior de 23 de marzo de 1906, cuyo artículo 38 se pone ahora en vigor por la reciente Orden ministerial de 1.º de febrero de este año. Dicho artículo, al exigir que se acompañe al título de propiedad «el plano correspondiente, si está formado el Catastro, o una hoja del registro del Catastro, debidamente autorizada en el período de avance», es una medida *muy acertada* en principio, pero difícil de conseguir en la práctica; primero, por no estar formados los planos en muchas provincias, y en todo caso, por la dificultad y morosidad de su obtención, por estar centralizadas las oficinas de conservación en la capital y no en los partidos judiciales, donde radican los Juzgados, Notarías y Registros de la Propiedad, y donde residen los propietarios contratantes, en su mayoría.

En resumen, los planos topográficos son muy importantes y convenientes para la perfecta identificación de las fincas, pero ha de ser a base de dar facilidades, rapidez y economía para su obtención por los propietarios; de otro modo se convierten en rémora para la contratación inmobiliaria (2).

Por todo ello, ya quedó bien advertido en los citados números de esta Revista y en el de *Funcionarios* de 21 de junio de 1930, que «dos geómetras del Catastro, con su negociado respectivo y sus oficinas instaladas junto a los Registros de la Propiedad (a las Notarías y Juzgados) por partidos judiciales, podían verificar rápidamente el levantamiento de planos, la numeración de parajes o polígonos y parcelas o fincas (su rectificación en los casos de posibles errores, su modificación en virtud de las frecuentes segregaciones, parcelaciones de montes y dehesas o agrupaciones de otras, etc.)

»En los títulos de propiedad se pondrían las correspondientes:

(1) Puede verse todo ello, con más extensión, en los citados números de esta REVISTA.

(2) La Ley de Hipoteca naval (21 agosto 1893) exige para inscribir las naves en construcción que se acompañe con los documentos un plano del buque, quedando así identificado perfectamente. El Registrador pone en el mismo una nota de referencia, cuando se inscribe.

notas de referencia (1) y también al margen de los asientos registrales.»

Hoy, en definitiva, nada se perdería con establecer esas oficinas comarcales de conservación catastral en las cabezas de partido judicial y en los lugares de mayor importancia, a los fines expuestos, conservando duplicados o copias de los planos, remitiendo los originales a la oficina central, radicante en la capital de cada provincia, y entregando otra copia a los propietarios (2). Y sólo así podrá cumplirse también la citada Orden del Ministerio de Hacienda (publicada en el *B. O.* del día 4 de febrero último).

Pero, a falta de planos, ya quedó indicado (3) que las fincas urbanas pueden identificarse bien por la calle o plaza y por su número visible en placa metálica, debiendo ser la numeración de fincas y la nomenclatura de calles (señaladas mejor por números, como en Norteamérica), inalterables en lo posible.

También las fincas rústicas, a falta de planos, se pueden identificar bien por sus linderos naturales (cuando los tengan), y sobre todo por medio de una placa en la que conste contraseñado el número del polígono y el de la parcela (4).

Con las reformas apuntadas se daría un gran paso para la tan deseada y necesaria identificación «físicojurídica» de la propiedad inmueble, quedando todavía en pie la gran reforma de la inscripción obligatoria (como en el sistema alemán, o en el australiano del Acta Torrens), pues de nada servirá tal identificación para la pequeña propiedad o para la gran propiedad, que queda sin inscribir

(1) Ya algunos Notarios, después de describir las fincas, indican el número que les corresponde en el Catastro.

(2) Con el moderno sistema de fotocopias es fácil y rápida la obtención de varios ejemplares, y muy conveniente su conservación no sólo en la capital de cada provincia, sino en esas oficinas comarcales, para asegurar el riesgo de su destrucción y para facilitar el servicio público.

(3) «Funcionarios», Madrid, 21 junio 1930.

(4) En el testamento otorgado por D. Vicente Calvillo Megía en la villa de Ocaña (Toledo) el 7 de diciembre de 1881, dicho testador, después de describir varias fincas (con las que constituye una especie de fundación familiar, con sucesivas designaciones de herederos usufructuarios), advierte especialmente los tomos y folios en que se encuentran inscritas, y dice «que las catorce rústicas tienen puestos cantos de piedra labrados con la inscripción 1880. V. Calvillo».

Y es que, en la realidad, no hay nada que identifique y delimite tanto, físicamente, una finca o fundo, como esas inscripciones lapidarias (cuyos precedentes remotos los encotramos ya en Grecia y en Roma), o mejor, como esas placas metálicas contraseñadas que venimos propugnando.

en los Registros por incuria de los propietarios o por otras causas (1).

DESARROLLO DEL CRÉDITO TERRITORIAL.

Fué uno de los puntos fundamentales básicos de la primitiva Ley Hipotecaria de 1861 y de sus reformas sucesivas, y ocupa también un plano preferente en el nuevo proyecto de reforma, bajo los epígrafes «Créditos hipotecarios endosables», «Procedimiento sumario y extrajudicial», «Cambio de rango» y «Reserva de rango».

Los pactos o «condiciones especiales» sobre cambio y sobre «reserva de rangos hipotecarios» los estimamos poco asequibles a nuestras tradiciones hipotecarias, aunque estén en boga con éxito en el sistema alemán-prusiano, en el suizo y en el de Alsacia-Lorena; todos ellos de libros encasillados y de asientos muy concisos (2). Pero en nuestro «sistema» no hay que olvidar que las inscripciones o asientos registrales de hipotecas o créditos hipotecarios ocupan, con frecuencia, dos y tres folios, y a veces más; esto es, un considerable volumen y densidad de prosa jurídica, con manifiesto perjuicio para la diaphanidad del Registro de la Propiedad, que debiera reflejar el estado de la propiedad inscrita, con una perfección, claridad y concisión semejantes a la de un perfecto cuadro o estado sinóptico, comprensivo de la descripción de la finca, de su propietario actual y de sus hipotecas y gravámenes vigentes, cantidad de afectación, titular de los mismos y fechas *en guarismos*, como se permite en los citados sistemas.

Quiere todo esto decir que la innovación de los citados pactos de rango hipotecario, aparte de no encajar en nuestras costumbres, complicaría más la extensión de los asientos en nuestros archivos hipotecarios o Registros de la Propiedad, en la expedición de certificaciones de aquéllos y en el desarrollo del crédito hipotecario;

(1) Las sucesivas «ampliaciones» a la fecha «tope» consignada en el párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ha permitido ingresar en los Registros de la Propiedad un gran número de fincas «no inscritas». Ha sido un buen «paliativo», una necesidad imperiosa y un evidente acierto, que ha de beneficiar a los propietarios, en especial a los pequeños propietarios, facilitando la inscripción de sus fincas en el Registro de la Propiedad con todas las consecuencias utilitarias en el orden crediticio y contractual, que representa la inscripción. (Memoria elevada a la Dirección General de los Registros. Cáceres, 30 de marzo de 1935.)

(2) Véase con todo detalle en los meritisimos «Estudios de Derecho Hipotecario», de D. Jerónimo González. Madrid, 1924.

pues si bien es cierto que en el modelo oficial que acompaña al Reglamento Hipotecario, la inscripción extensa de hipoteca sólo ocupa unas 32 líneas, la práctica nos demuestra que la necesidad de transcribir en dichas inscripciones todos los pactos que afecten a tercero hipotecario, o que sean motivo de rescisión o resolución de la hipoteca, suele dar a tales inscripciones (*en nuestro sistema*) proporciones gigantescas, sobre todo cuando se trata de préstamos concertados con entidades bancarias, Cajas de Ahorros, Instituto Nacional del Crédito, etc., etc.

Por eso, en el año 1931 propusimos ya como reforma fundamental la creación de «libros separados» para transcribir las condiciones y *pactos especiales*, por orden cronológico y con las referencias precisas a los asientos principales de dominio, hipotecas, censos, arrendamientos, etc. (1).

Separadas así las inscripciones del peso muerto de los «pactos especiales», ganaría el Registro en diaphanidad para los terceros contratantes, manifestaciones y certificaciones de sus asientos y evidente seguridad y rapidez.

Otra reforma importante para el desarrollo del crédito inmobiliario sería exigir una mayor depuración en la confección de cuadernos particionales de herencia y operaciones divisorias de bienes, que con harta frecuencia se verifican por «sedicentes» peritos prácticos o de «aldea», que ejercen una especie de «curanderismo jurídico», con notorio daño para los derechos profesionales de Notarios, Registradores y Secretarios Judiciales, y, en definitiva, para los mismos propietarios, víctimas de la curandería, pues los defectos y herejías jurídicas que casi siempre contienen dichos «negocios jurídicos» impiden con frecuencia su protocolización, y sobre todo su inscripción en el Registro de la Propiedad (2), quedando así de hecho inutilizadas muchas fincas para el crédito territorial, ya que para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas, se requiere «que se constituyan en escritura pública y que esta se inscriba en el Registro de la Propiedad» (3).

La reforma en este punto debiera ser: exigir que toda partición

(1) «Política agraria y reforma hipotecaria». Véase en esta REVISTA, núm. 78.

(2) Véase con más detalle la lucha contra el documento privado en la obra maestra de D. Joaquín Costa «La reorganización del Notariado, del Registro de la Propiedad y de la Administración de Justicia». Madrid, 1917 (segunda edición).

(3) Artículo 146 de la Ley Hipotecaria y 1.875 del Código Civil.

hereditaria fuera autorizada por todos los interesados en la misma y por un Abogado en ejercicio, el cual sería responsable de los defectos o errores jurídicos de que adoleciera, *quedando obligado a la subsanación de los mismos.*

Los endosos de créditos hipotecarios que se destacan en el nuevo proyecto son una medida acertada que puede favorecer el crédito inmobiliario, por la facilidad y la rapidez que representan. Pero si el principio de prioridad es fundamental en nuestro sistema (*prior tempore*) y en todo buen sistema, los tales endosos deberán hacerse constar en el Registro, *por nota marginal, previa presentación en el Diario del título correspondiente.* De otro modo, el tenedor-endosatario no debe ni puede tener la consideración de «titular registral» *mientras no registre.*

En todo caso, y para la seguridad del endosatario, deberá unirse, como documento complementario de todo endoso, la correspondiente certificación de cargas del crédito hipotecario endosado.

La hipoteca en garantía de cuentas corrientes (artículo 153 de la Ley) es también objeto de pequeña reforma en el nuevo proyecto; y la serie de condiciones especiales y la extensión excesiva que suelen tener los asientos registrales de tales hipotecas, invita a pensar también en la conveniencia de ese libro «de condiciones y pactos especiales» (por nosotros propuesto), en el cual deben «transcribirse las condiciones que afectan a tercero»; y mencionarse sucintamente en la inscripción hipotecaria, para no complicar el tracto sucesivo de las fincas inscritas, y examinar con rapidez y claridad todas las inscripciones y asientos que afecten a las mismas, con las necesarias referencias a dicho libro especial.

La reforma parcial que contiene el proyecto, en cuanto al *procedimiento sumario y extrajudicial*, parece acertada también (artículos 129, 130 y 131), sobre todo el 129 de dicho proyecto, por el cual se incorporaría a la Ley Hipotecaria el procedimiento extrajudicial, más rápido, más sencillo y más económico que el judicial sumario del artículo 131 vigente.

En este punto quizás sea el ideal perfeccionar todo lo posible el artículo 201 del vigente Reglamento Hipotecario, para que deje de ser excepcional, y se aplique más en la práctica, con manifiesto beneficio para la rapidez y eficacia del crédito territorial, pero velando al mismo tiempo para que los acreedores no abusen de la

premura de los plazos estipulados y no verifiquen las subastas y adjudicaciones de las fincas hipotecadas, con depreciación de éstas y con perjuicio de los deudores hipotecantes (1).

Otras reformas importantes (que por cierto no encontramos en el proyecto) son las referentes a «conciación inscripcional», Colegios para huérfanos, Escuela práctica de auxiliares» y otras más, que merecen estudio detallado y separado.

JOSÉ M.^a DEL RÍO PÉREZ.

Registrador de la Propiedad.

(1) También el artículo 303 de la Ley Hipotecaria debiera ser reformado, suprimiendo del mismo el turno de clase, que la experiencia demuestra ser injusto, proveyéndose los Registros vacantes por estricta antigüedad, y derogarse también la Orden de 27 de julio de 1939, que, como su precedente (R. D. de 12 de junio de 1922), es contraria a dicho artículo, y de hecho permite que juegue el azar en lugar de la antigüedad, en algunas vacantes imprevisibles, que se proveen en Registradores más modernos, por estar otros, más antiguos, sujetos a la inamovilidad forzosa de seis meses impuesta por dicha Orden ministerial, con la consiguiente incertidumbre y posibles y efectivos perjuicios, siempre que el Registrador concursa.