

REVISTA CRITICA

DE

DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO JURIDICO
Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

Año XVIII

Junio de 1942

Núm. 169

Consideraciones sobre ordenamiento interior de los Registros de la Propiedad

La organización del Registro de la Propiedad en el orden puramente interior de la oficina, apenas si ha tenido variación alguna en las normas establecidas por la Comisión redactora de la primitiva ley Hipotecaria. No cabe apuntar en este sentido más que la acertada supresión de los libros especiales de hipotecas por orden alfabético y de fechas, llevada a efecto por la Ley de 3 de diciembre de 1869. Sin embargo, todo el sistema establecido y que representó un enorme progreso sobre lo entonces vigente, se sujetó a moldes pequeños, es decir, sin sospechar que los Registros de la Propiedad alcanzaran el volumen y desenvolvimiento a que han llegado, especialmente en las regiones más ricas y más cultas de España. No queremos referirnos ahora más que a lo que afecta a la organización y orden interior de las oficinas, prescindiendo de que a las facilidades que la primitiva ley y muchas posteriores, hasta llegar al famoso artículo 20 hoy vigente, dieron para la inmatriculación, no han correspondido las necesarias para que los inmuebles ya inmatriculados no salgan del Registro.

Las disposiciones tanto legales como reglamentarias, en lo que hace relación con la organización interior de las oficinas, son escasas y deficientes, y si por parte de aquellos legisladores, enfrascados en la magna tarea que supone la publicación de la primera ley Hipotecaria, eso tiene explicación y disculpa, no la tiene tanto el que después no se hayan completado y perfeccionado esas disposiciones, a pesar de las gestiones

de la Asociación y del Colegio de Registradores, a cuyos organismos corresponde la iniciativa de mucho de lo últimamente realizado.

Los artículos 237 al 244 del vigente Reglamento, reproducción de los 158 y siguientes del de 29 de noviembre de 1870, determinan con toda minuciosidad la forma en que debe estar dividida cada hoja de los libros Diario y de inscripciones, pero nada dicen de la forma y tamaño de tales libros, materia que el citado artículo 158 dejó ya al criterio de la Dirección General, como lo hace ahora el 237 del actual Reglamento. Esta adoptó desde el principio la forma apaisada y el tamaño que siguen teniendo en la actualidad, seguramente como continuación del que tenían los de las Contadurías de Hipotecas, y el número de folios de 300 el Diario y 250 los libros de inscripciones, aunque primeramente se hicieron una o varias confecciones de libros de esta última clase con 500 folios, reduciéndose después a 250 por la dificultad de manejar y de escribir en tomos tan voluminosos. En cuanto al formato de los libros, si no se ha seguido el sistema completo de encasillado de los de la Contaduría, ni menos el complicadísimo del Registro alemán, se han conservado tres casillas, que se consideran suficientes para llenar la forma en que se redactan las inscripciones.

Todo esto no ha variado nada en 79 años, pero sería conveniente pensar un poco en la utilidad de modificar alguna de esas cosas después de una tan larga experiencia y del ejemplo de otros organismos, alguno de ellos tan ligado a los Registros de la Propiedad como es el Registro Mercantil.

Empecemos por la forma y tamaño de los libros. Cuando se idearon los actuales, las inscripciones eran verdaderas transcripciones, poco frecuentes las buscas y manifestaciones en las oficinas, y el número de libros en los primeros años no había llegado a crear un problema de local y acondicionamiento. Hoy, en los Registros de gran movimiento, la cantidad de libros, unida a la inútil balumba de legajos, hacen precisos enormes locales en donde colocarlos, dificulta el hacerlo en pisos que no sean bajos, por el peso enorme que acusan, y su manejo, tanto para escribir en ellos como para su uso por los manifestantes, es engorroso y molesto. Las inscripciones se han reducido actualmente en extensión; los libros se examinan y manejan más que nunca; ¿por qué no habría de reducirse su tamaño al que tienen los del Registro Mercantil? Ello produciría baratura, más fácil manejo y mejor posibilidad de colocación; y no se diga en contra que las inscripciones en el Mer-

cantil son menos extensas que las del de la Propiedad, porque si bien las inscripciones en el libro de comerciantes son generalmente cortas, no más que una concisa de cancelación, por ejemplo, en cambio, las de Sociedades y buques, sobre todo aquéllas, son tan largas como una de hipoteca del Banco Hipotecario, y, no obstante esto, esos libros del Mercantil, que se manejan mejor y se deterioran menos, cumplen a maravilla su cometido.

El número de libros ha aumentado, como queda dicho, en forma aterradora; según el último Anuario publicado por la Dirección General en 1935, figura a la cabeza el Registro de Manacor, con 2.577 libros de inscripciones y 166 Diarios; sigue Pamplona, con 2.347 y 81, y Palma de Mallorca, con 2.324 y 197, respectivamente. El que esto escribe ha tenido a su cargo el primero y último de los citados Registros—éste en propiedad, interinamente aquél—, y conoce por ello las enormes dificultades que ocasionan la colocación, manejo y conservación de número tan abrumador de tomos, unido a la masa agobiadora de legajos, de que no hemos podido librarnos y que tan buen empleo tendrían para la fabricación de pasta de papel.

“Los libros estarán numerados por orden de antigüedad” (artículo 226 de la Ley Hipotecaria). “Los libros de cada término municipal tendrán una numeración especial correlativa, además de la prevenida en el artículo 226” (art. 231 de dicha Ley). “En cada Registro de la Propiedad se abrirá un libro por Ayuntamiento o distrito municipal, según lo preceptuado en los artículos 230 y 232 de la Ley” (artículo 240 del Reglamento hipotecario). Estos son los principios vigentes en cuanto a la numeración de los libros del Registro, pero ninguno de ellos indica en qué orden, el de la general, o por Ayuntamientos, con su numeración especial, deben estar colocados en los estantes de la oficina. Parece natural que la numeración general sea la principal y deba servir para el orden de colocación de los libros, pero son muchos los Registros en que lo están por Ayuntamientos y en los que aun las propias notas de inscripción dan preferencia a esta numeración, que pudiéramos considerar, por ser particular, como secundaria.

La Ley y el Reglamento no andan tampoco muy acordes en lo que ha de servir de orientación en este extremo. El artículo 244 de la primera, que habla de la nota al pie del título inscrito, dice que expresará la especie de inscripción que se haya hecho, el tomo y folio en que se halle, el número de la finca y el de la inscripción ejecutada. Ni

una palabra de la expresión del Ayuntamiento a que esa finca pertenezca, ni al número del libro de ese Ayuntamiento. Por el contrario, el artículo 289 del Reglamento, al hablar de la nota al margen del asiento del Diario, dice: "En el tomo del Ayuntamiento, finca número . . . , inscripción número . . ." Ni una palabra tampoco de la numeración general que a ese libro corresponda.

En esta antinomia, nosotros nos inclinamos por la prioridad y mayor importancia de la numeración general y por la colocación de los libros en las oficinas conforme a esa numeración. De los varios inconvenientes que lleva el ordenarlos por Ayuntamientos tuve una prueba palpable en uno de los Registros por mí servidos; al instalarme en la localidad hube de trasladar la oficina a mi casa y comencé a colocar los tomos, encontrándome con que faltaban diez; después de las buscas, tremolinas con el personal y disgusto consiguientes, pudimos averiguar que al abrir un libro nuevo, el 431 de la numeración general, por error se puso 441; pero como este libro no se colocó al lado del 430, en cuyo caso se hubiera visto en seguida la equivocación, sino en su sitio del Ayuntamiento respectivo, ese error perduró unos cuantos años, y al rectificarse la estadística de aquél, acusó en la oficina diez libros menos, no obstante haberse abierto siete más.

No somos partidarios del encasillado total de los folios, porque la diversidad de convenciones susceptibles de inscripción hacen difícil su acomodo en casillas, pero sí creemos que podría aumentarse alguna, o bien dejarse un folio completo al principio de los de cada finca, para el objeto que pasamos a exponer. La descripción de la finca, cuando las inscripciones son pocas, se examina sin gran dificultad; pero cuando son muchas, extendidas en transcurso de muchos años y con varios pases a distintos libros, de la inscripción primitiva, más especialmente en las rústicas, apenas si se conserva el sitio y no siempre la cabida; por una inscripción se varía un lindero; por otra, otro, o se dice que la cabida actual es tal o cual, según nueva medición, o que el sitio se llama ahora de tal otro modo, y todo esto hay que irlo buscando a través de libros y de inscripciones diversas. Podría haber un sitio en el primer folio de cada finca, o una casilla especial en que se consignara la primitiva descripción y se hicieran constar a continuación las variaciones subsiguientes, diciendo, por ejemplo: "Por la inscripción tal se dice que el lindero Norte es ya tal cosa." De este modo, el comienzo de

todas las inscripciones harían referencia a ese folio o casilla, y allí sería donde únicamente habría que ir a buscar la descripción actual.

Algo de esto puede repetirse respecto de las cargas. La busca de éstas en las fincas que tienen muchas, unas canceladas y otras vigentes, es cosa catastrófica, doblemente porque en bastantes Registros, al enumerarlas en cada inscripción, se limitan a decir: "Esta finca está sujeta a las cargas que expresan las inscripciones anteriores", y esto aunque la finca no tenga carga alguna. Como ello dificulta extraordinariamente el examen, y arrastrar todas las cargas en cada inscripción significaría aumentar enormemente la extensión de éstas y perder mucho tiempo en cada una, cabría perfectamente relacionarlas todas en un folio o casilla, y cuando alguna se cancelara, además de la inscripción correspondiente, nota marginal del asiento cancelado y de hacerlo constar en el folio o casilla especial, debería cruzarse aquél con tinta roja y subrayar también en esa forma la mención de la carga primitivamente hecha en dicho folio o casilla. La relación de cargas en cada inscripción sería de referencia, en esta o parecida forma: "Las cargas se indican en el folio tal, en la tal casilla."

Desde aquellas inscripciones kilométricas en las que se copiaban los supuestos de las testamentarias, y aún hemos visto alguna en que se insertaban también las advertencias legales de los contratos, cosas de las cuales quizás tuvo alguna culpa el Arancel anterior a 1888, hasta las inscripciones actuales, hay una grandísima diferencia; pero todavía en las oficinas en que queda personal antiguo, cuesta trabajo hacerle prescindir de incluir en las inscripciones cosas innecesarias que en nada afectan a la finca ni al derecho que se trata de inscribir. El problema de reducir el tamaño de las inscripciones está relacionado intensamente con el número y tamaño de los libros, con el de su coste y con la conveniencia de no aumentar más el personal auxiliar, a fin de no recargar también los gastos de las oficinas, que, como ya hemos dicho en otra ocasión, en muchas llegan y aun rebasan el 50 por 100 del ingreso bruto.

La supresión en las inscripciones de toda palabra o concepto inútil supone, en el volumen global de todas las de un Registro, ahorro de tiempo, trabajo y papel, ese papel de cuya penuria y carestía tardamos mucho en librarnos durante y después de la guerra anterior y de los que sabe Dios cuándo nos libraremos al terminar la actual. En las oficinas que extienden muchas inscripciones, esa supresión es im-

portantísima; téngase en cuenta que, aparte de crecimientos esporádicos, Ubeda, con 37.003 inscripciones; Castro del Río, con 16.993; Marchena, con 15.604 (*Anuario* de 1935), hay Registros que normalmente se aproximan o pasan de las 10.000: Arévalo, 12.002; Peñaranda, 8.119; Tortosa, 7.364 (dicho *Anuario*).

La separación de la descripción y las cargas del cuerpo de las inscripciones ya sería un gran ahorro de palabras, pero habría que ir a la supresión total de todo concepto ajeno a la finca o al derecho que se inscribe, a consignar, sólo en cuanto al pago del Impuesto, el nombre de la Oficina liquidadora, fecha y número de la carta de pago, suprimiendo la cantidad pagada y, desde luego, el inútil archivo de la referida carta de pago. En las inscripciones concisas sólo debiera relacionarse el documento principal que produce la inscripción, prescindiendo por completo de los complementarios, y en el Diario cabría suprimir la inútil firma del presentante, como se hace ya en los del Registro Mercantil. Nos remitimos en todo esto a lo por nosotros publicado en el número 123 de esta REVISTA, correspondiente al mes de marzo de 1935; entonces hicimos algunos modelos que se han utilizado en algunas oficinas después.

El libro de honorarios, desconectado con el Arancel actual, no tiene casillas para varios conceptos en éste incluidos, y los honorarios que ellos producen cada Registrador los coloca en la casilla que le parece mejor, lo cual ocasiona una encantadora desarmonía. A raíz de publicarse el Arancel actual hicimos un modelo de libro de honorarios adaptado a él, que presentamos en la Dirección general, pero no debió entonces considerarse necesaria la reforma.

Otro problema interesantísimo es el de los índices, y este momento el más oportuno para abordarle de una vez, ya que son muchos los Registros en reconstrucción. No es un secreto para nadie que los índices se han llevado muy defectuosamente en los Registros, por causas diversas, pero más especialmente por aquellas famosas interinidades que arrojaban sobre nuestras oficinas a todos los Abogados sin pleitos amigos de los políticos al uso, que sólo iban a despachar de prisa y cobrar pronto, sin importarles un ardite de índices ni otros detalles para ellos sin interés. En algunos de los Registros servidos por el que esto escribe no se había puesto una finca en índices desde muchos años atrás, y fué necesario hacer todos ellos nuevos, para salvar responsabilidad y poner aquello en orden.

Hay que confesar, de todos modos, que llevar simplemente los índices de fincas por Ayuntamientos, y dentro de ellos por orden alfabético conforme al modelo oficial, es insuficiente, y que aun siendo los índices completos, y lo son pocas veces, es difícilísima la busca, y dudosa muchas veces la identificación. Aun en este sistema cabe separar por hojas cada pago o partido dentro de cada letra y poner los cuatro linderos en vez de dos; así encontramos unos índices con hojas de formato especial para ellos, muy bien hechos y cuidados, en el Registro de Hervás, obra del Registrador, ya fallecido, D. Francisco Delgado y Parejo, a quien sustituímos, obra que, aunque más modestamente, procuramos después imitar en otra Oficina. No hay duda que este sistema perfecciona el oficial, y separando como queda dicho los sitios y parajes según sus nombres, facilita las buscas; pero, aparte de que es insuficiente en los Registros de muchas fincas, deja todas las muertas por agrupación o división, como si estuvieran vigentes; hay que ir, por ello, al índice por fichas que hemos preconizado siempre, que facilita extraordinariamente la busca, que en la misma ficha permite anotar las variaciones de linderos, cabida y aun de propietarios, y, sobre todo, que elimina todas las fincas muertas, con lo que se logra reducir el índice a las que subsisten en todo momento.

Estas dificultades de los índices de fincas por hojas sube de tono en los índices por personas; éstos, según el artículo 253 del Reglamento, se llevarán por Registros y no en hojas sueltas, sino por libros o cuadernos, foliadas y selladas sus hojas, de forma que en los Registros rurales, y más aún en los de mucho movimiento, Alcira, Gandía, Martos, el número de libros en que hay que hacer cada busca es enorme, pues en estos libros, sin posible eliminación, están incluidas todas las generaciones de propietarios que existen y han existido desde 1863 y estarán todas las sucesivas, si no se pone remedio al concepto de pequeñez de que antes hemos hablado, conforme al cual se redactó este artículo. Claro es que, en la práctica, los índices de personas se llevan en muchas oficinas por Ayuntamientos y en hojas sueltas, pero los nombres de los propietarios que dejaron de serlo allí están, sin eliminación posible, para desesperación de los que tienen que hacer buscas para manifestar o certificar. Con los índices de personas por fichas sólo quedarían en el fichero los propietarios que lo fueran en cualquier momento, y las fichas eliminadas de este índice, y aun del de fincas, podrían destruirse o conservarse, si parecía conveniente, en fiche-

ro aparte, sólo para el caso de busca de antecedentes antiguos, por razones de pleitos, etc., pero sin que en tal caso fuera obligatorio la busca en éste sino en los casos especiales citados u otros que pudieran determinarse, con retribución también especial.

No existen reglamentariamente en los Registros índices de gravámenes. ¿Sería conveniente ir formándolos, aun reducidos a embargos e hipotecas? No nos atrevemos más que a lanzar la pregunta.

Ya se nos ha dicho que esos índices por fichas son caros y difíciles de formar; son caros, efectivamente, y por eso no puede pensarse en ellos en los Registros no destruídos, mientras las circunstancias y, sobre todo, el precio del papel no sean normales; pero cabría comenzarlos en las oficinas en reconstrucción—algún compañero lo está haciendo así—, y en las demás ir haciendo, cuando fuera posible, las fichas de las fincas que tienen movimiento o son inmatriculadas, y de los nuevos propietarios, dando en su día un plazo prudencial para la confección total.

Alguien de gran autoridad en estas materias habló de la posibilidad de que se perdiera una ficha; todo es posible, pero las fichas no tendrían que salir de su fichero, y aun admitiendo la posibilidad de pérdida de alguna, piénsese que con el actual sistema se han perdido seguramente hojas sueltas de índices o desprendidas de los libros, y cada hoja contiene muchas fincas o muchos propietarios.

Todos estos problemas están enlazados con el de las casas-archivos, que evitarían las frecuentes mudanzas, destructoras de los libros y del material, y con el anticipo para el adecentamiento de las oficinas y renovación del mobiliario, idea muy feliz del Colegio Nacional de Registradores. Hay que ir a ello, pues nosotros más que nadie debemos desear que los Registros estén materialmente en el primer plano, como la carrera lo está por todos conceptos.

JULIÁN ABEJÓN.