

A R A N C E L

El Arancel de honorarios de los Registradores de la Propiedad hoy vigente, que comenzó a regir el 15 de julio de 1920, se ha hecho viejo. El anterior pudo llenar las necesidades de su cometido durante más de treinta años, hasta que la transformación de la vida y la subida del valor de la propiedad inmueble que siguió a la guerra del 14 al 18 hizo necesaria su sustitución. El Arancel actual, en poco más de veinte años, está ya decadente.

En esa decadencia y la necesidad de sustitución o al menos de reforma, juegan varios factores, unos de orden personal, de orden material otros. Entre los primeros podemos señalar los impuestos que gravan los honorarios de los Registradores; esos impuestos, que hasta hace poco se reducían al de utilidades, se han multiplicado en forma que, además de ese que perdura, se pagan en la actualidad el municipal, el de vejez, el familiar, y, por último, el del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España.

El factor del personal auxiliar es también de gran importancia en el problema. Los oficiales de los Registros, que antes disfrutaban de una modesta remuneración, a veces meros escribientes que alternaban esta función con otras, hoy constituyen un verdadero Cuerpo, con inamovilidad, derechos pasivos y participación en los honorarios. Esta participación es generalmente muy elevada, sobre todo en las oficinas de mayor categoría y en aquellas otras en que por estar la propiedad muy dividida las operaciones registrales son en número muy elevado. Desde la época en que se estimaba fabuloso el sueldo de 2.500 pesetas anuales, que disfrutaba el sustituto de uno de los Registros de Madrid, maestro en la práctica de varias generaciones de Registradores, hasta el momento actual, hay una enorme diferencia. Hoy los oficiales y auxiliares de los Registros, que trabajan y viven de éstos, a más de los 493 Registradores en activo, son unos 1.500; es decir, que de nuestras oficinas viven 2.000 familias.

A estos dos factores hay que añadir el enorme coste de la vida, la elevación de precios de cuantos artículos son precisos para ella: alimentos, mobiliario, vestido, estudios, viajes y educación de los hijos. El Arancel vigente se consiguió tras una lucha titánica y constante, cuando ya el Estado había elevado el sueldo a todos sus funcionarios retribuidos en esa forma y permitido también el aumento en los Aranceles de otros Cuerpos que los tenían. Ahora han vuelto a elevarse los sueldos, algunos varias veces, porque el Estado se ha dado cuenta de las enormes dificultades en que sus servidores se debaten para poder subsistir y trabajar. Las razones de ese aumento en los sueldos no son distintas de las que rigen para las retribuciones por Arancel.

Los factores de orden material hacen relación al coste del alquiler de local, calefacción, luz y enseres de oficina de toda clase, pero especialmente de los libros. El que esto escribe alcanzó por una sola vez aquellos felices tiempos en que el Estado, considerando que los libros del Registro de la Propiedad son suyos, proveía de ellos gratuitamente a los Registradores: muy poco después se les puso ya precio, creo que 8,75 pesetas los de inscripciones y algo más los Diarios; hoy cuestan ya cerca de 60 pesetas, y no se sabe si parará ahí la subida; y ese renglón en algunas oficinas, en las que están en reconstrucción más especialmente, es de una enorme importancia.

A más de todo esto, en el Arancel actual faltan conceptos, hay que aclarar otros, variar el mecanismo de algunos y traer disposiciones que le competen y están hoy desperdigadas en otros preceptos legales o reglamentarios. Algunos de los preceptos enunciados que como nuevos figuran en sus números fueron por eso, por ser nuevos, desarrollados con una visible timidez: tal ocurre con la retribución que el número 2 señala para la calificación de un documento en el que no se practique operación alguna. En 1920, cinco pesetas era una cantidad que representaba algo; hoy, desgraciadamente, no representa casi nada, y menos la retribución del estudio técnico y concienzudo de un documento y la redacción de una nota fundamentada, contra la que puede ser entablado recurso gubernativo. Y falta aquí, además, el señalamiento de honorarios para el caso, muy frecuente, de que los interesados pidan minuta de la calificación, sin querer que se ponga nota en el documento hasta que ellos la estudien y resuelvan.

Las escalas del número 3 debían tener una mejor remuneración, so-

bre todo en los tipos que excedan de las 10.000 pesetas, y sin detenerse en una cifra tan rara como la de 75.000, llegar en la retribución fija hasta las 100.000 pesetas, aplicando el 0,25 sólo desde el exceso de esa suma.

El número 4, dedicado a las cancelaciones, es un ejemplo de la timidez con que se acometió todo lo nuevo en el Arancel actual. Se salió del absurdo del anterior, que retribuía con 7,50 pesetas las cancelaciones que representaban un valor de 5.000 pesetas en adelante, aunque ese valor supusiera millones; pero fijar, como éste lo hace, la escala del número 3 para los valores hasta 5.000 pesetas y la mitad sólo para el exceso, es cosa que no tiene ninguna justificación. Ni la importancia ni la responsabilidad que representa un asiento cancelatorio son menores que las que puedan atribuirse a los de adquisición o inmatriculación, y por ello la retribución debe ser idéntica, y si algo quiere hacerse como beneficioso en favor de la cancelación de gravámenes, puede ponerse un tope, todo lo rebajado que se quiera, con relación al que rige para las inscripciones propiamente dichas.

Respecto al número 5 hay que decir algo análogo a lo que hemos expresado al referirnos al número 2. Es retribución fija muy exigua, que necesita modificación. Ya el artículo 478 del Reglamento Hipotecario, muy anterior al Arancel, concede a estas inscripciones en el libro especial de incapacitados toda la importancia que tienen, al decir que devengarán el máximo de honorarios fijados en el número 7 del Arancel, refiriéndose al entonces vigente.

Los números desde el 8 al 12 se ocupan de las manifestaciones y certificaciones. La manifestación de las fincas en la oficina es una directa consagración del principio de publicidad que establece el artículo 279 de la ley Hipotecaria y consagran los 358 al 360 de su Reglamento. Este examen de inscripciones mediante la puesta a disposición de los interesados de los libros que las contienen, es de mucha importancia y gran volumen en las grandes poblaciones y aun en los partidos de las regiones, como Cataluña y Valencia, donde el Registro de la Propiedad ha llegado a su pleno desarrollo. Supone disponer de una habitación sólo para los manifestantes y de un empleado que facilite los libros que se le pidan y esté al cuidado de lo que se hace con ellos. Pues bien: todo esto, que se retribuía con una peseta desde el año 1888, sigue hoy con análoga retribución: es decir, en sesenta años no ha variado la retribución por un mismo servicio. Creemos que no haría

falta decir más, pero si hay que decir, hay que decir que este trajín enorme de los libros los destroza y los estropea, pues no puede exigirse a los que los manejan sin costumbre de ello que tengan el cuidado de los profesionales, y que todo ello da o debe dar lugar a composturas y reparaciones que no se hacen gratis precisamente.

El número 9 había que modificarle en razón al valor de las fincas de cuya inscripción se certifique literalmente, cosa que tiene precedentes en el número 9 del Arancel anterior y en el número 10 del notarial.

También el número 10 necesita ser modificado; certificar en relación supone un trabajo no siempre muy fácil y una especial responsabilidad; había que estirar esa escala, llegando a lo que en caso análogo dispone el número 12 de los expresados Aranceles notariales.

Los números 13 al 17, nuevos en el actual Arancel, están redactados con esa medrosidad de que antes hablamos: había que depurarlos un poco en su tacañería. Estos números del 8 al 17 se refieren sólo a manifestaciones y certificaciones; pero ¿son éstos los únicos modos de publicidad en los Registros? En la práctica, no. Es frecuente que los interesados no sepan manejar los libros de inscripciones ni puedan enterarse de éstas por su simple lectura; lo es asimismo que necesiten copia o extracto de los asientos, sin que les sea precisa con todos los requisitos de una certificación; pero es el caso que el artículo 361 del Reglamento Hipotecario prohíbe a esos interesados sacar copia de los asientos ni exigir de la oficina otro auxilio que el de la manifestación de los libros. De esa necesidad y de esa prohibición ha nacido la costumbre de dar notas simples, ya copia o relación de los asientos, cuyas notas, sin estar adornadas de ninguna formalidad, bastan en muchos casos para llenar el objeto para el que se las pide.

Pues bien: estas notas, no antirreglamentarias, sino extrarreglamentarias, no tienen existencia arancelaria y debieran tenerla, no perjudican a nadie y llenan una necesidad, proporcionan el mismo trabajo que una certificación, pero no tienen ni su responsabilidad para el que las da, ni su eficacia para el que las pide: por eso, su retribución podía ser un tanto por ciento, la mitad si se quiere, de la de las manifestaciones.

Del número 18, uno de los más importantes del Arancel, hemos de decir ahora lo que se consignó en nuestra ponencia cuando se redactó, y que hemos repetido muchas veces de palabra y por escrito. Ni los libros del Registro, ni las fincas inmatriculadas, ni las inscrip-

ciones de ellas, ni los índices, están ordenados por años; el tiempo no es base ni de organización ni de trabajo en el mecanismo de nuestras oficinas; los Notarios tienen sus protocolos por años, y por años pueden buscar en ellos; los libros de liquidación del impuesto de Derechos reales se llevan por años también; pero si en los Registros de la Propiedad no sucede así, ¿por qué las buscas de fincas, para manifestar o certificar, se han de cobrar sobre esa base que no existe? Es un absurdo que no hemos podido comprender nunca y que da lugar a que si se busca una finca que tenga una sola inscripción redactada en 1863, el Registrador la habrá examinado en unos minutos y cobrará el máximo que autoriza el Arancel; pero si, por el contrario, la finca buscada, aunque su inmatriculación sea de los dos o tres últimos años, tiene numerosas inscripciones, ese funcionario habrá perdido bastantes horas en desentrañar los asientos y sólo podrá cobrar la busca de los pocos años transcurridos desde el primero.

Por ello hemos entendido siempre que este número, tal y como está redactado, debe desaparecer en absoluto y ser sustituido por otro en el que para la busca se tenga sólo en cuenta el valor de las fincas y el número de asientos de cada una.

Estas razones aconsejan variar en sentido análogo el número 19, es decir, señalar para este caso una cuota fija y exigir, además, que se diga, y esto es común para el número 18, el término municipal a que la busca se ha de contraer, ya que los índices están generalmente llevados por Municipios.

Las disposiciones que rigen para la percepción de honorarios en la reconstrucción de Registros destruidos deben venir también al Arancel. No es cosa que haya ocurrido nunca antes de la guerra la destrucción de Registros en bloque, que aproxima a un centenar los total o parcialmente desaparecidos; pero la destrucción por accidente de alguno, como caso aislado, no ha cesado varias veces de ocurrir; por ello este Arancel especial tiene carácter permanente y debe ser incluido en el general cuando éste se modifique o renueve. Y al decir esto no queremos, en modo alguno, indicar que sea el mismo Arancel que hoy se aplica para esos casos el que debe refundirse en el otro; no queremos indicarlo porque si el Arancel de honorarios ha de llenar el cometido de satisfacer los gastos de oficina (personal y material) y proporcionar al funcionario que sirve el cargo una decorosa subsistencia, es evidente que el vigente para la reconstrucción de Registros no llena ni con mucho si-

quiero el primero de esos fines. El Arancel cuya reincorporación pedimos ha de ser, pues, otro muy distinto del actual, y no queremos decir más de ello, pues éste es asunto enjuiciado y juzgado definitivamente.

En cuanto a las reglas generales, hemos de decir, refiriéndonos concretamente a la 12, que debe subsistir la exigencia al interesado de la nota en que se haga constar el verdadero valor de la finca a los efectos de la inscripción, y también lo de comprobar por el valor que se la atribuye en anteriores inscripciones, en algunos más de los cinco años que ahora se señalan; pero que, fuera de estos dos casos, pueden utilizarse todos los medios y formas de comprobación que para el impuesto de Derechos reales señala el capítulo VI de su Reglamento, y esto porque creemos que ese capítulo ha agotado la materia.

Por lo que respecta a las entidades que gozan beneficio de exención o rebaja de honorarios, deben determinarse con todo detalle en una de estas reglas y disponer que no podrá hacerse variación ni adición alguna sobre el particular en Decretos u Ordenes ajenas a este Arancel, sin modificar expresamente este precepto. La mención que el segundo párrafo de la regla 14 hace de los Pósitos, Sindicatos Agrícolas y Monte de Piedad, es insuficiente.

Debe determinarse asimismo quiénes son las personas o entidades, aparte del Estado, que tienen derecho a dirigirse al Registrador pidiéndole datos, antecedentes y certificaciones, sin abonar derecho alguno por ello, pues estas peticiones han crecido como la mala hierba y hoy en los Registros apenas si basta un oficial para atenderlas.

El talonario que creó la regla 16 ha quedado desplazado y en desuso por el que estableció la Ley de Reforma Tributaria; es éste completamente inadecuado y de difícil aplicación para el trabajo de nuestras oficinas, y, lo mismo que el anterior, sólo constituye una inútil rémora. Los Registradores consignan sus honorarios al pie de las inscripciones, al pie de los títulos que se inscriben y en el libro especial y oficial que a ese solo efecto y por precepto reglamentario se lleva en todos los Registros; es decir, los honorarios se declaran tres veces; ya es bastante.

¿Se reformará el Arancel? ¿Cuándo? ¿Quién lo sabe! Los que luchamos en favor del vigente no veremos, quizás, su reforma, pero ahí quedará la semilla, que otros utilizarán para que fructifique.