

Reforma inmobiliaria

Después de la cruenta y gloriosa conmoción que ha experimentado España, estamos viviendo un intenso período de reconstrucción en todos los órdenes de la vida nacional, que bajo la dirección del Caudillo enderezará el rumbo de nuestro histórico destino. No es pequeña la labor a realizar en el orden jurídico; por eso parece llegada la ocasión de una reforma de nuestro régimen inmobiliario, tan deseada por los técnicos, para que una buena organización de la propiedad contribuya a la prosperidad de la Patria.

Aunque en otras ocasiones he tratado en esta REVISTA de algunos aspectos de este tema, volvemos a coger la pluma para señalar varios puntos de la Ley Hipotecaria que pudieran reformarse, dando a toda ella nuevo estilo, inspirándonos en los principios de *sencillez y eficacia*; de ahí que aprovechando la feliz coyuntura de este período renovador en que se mueve el Estado, nos atrevamos a exponer algunos extremos que consideramos de interés y la contextura general de la posible reforma.

Resumir lo sustantivo de la Ley Hipotecaria en unos 150 artículos, que puedan formar el día de mañana un *título* del Código Civil, con lo que (como ya expusimos en otra ocasión en esta REVISTA) se conseguiría suprimir las frecuentes antinomias entre civil e hipotecaria; un mejor conocimiento de esta materia por los Letrados, evitándose las perjudiciales consecuencias que actualmente sufren los que tienen que litigar, y muchos pleitos. Todo el contenido necesario de los demás artículos de la Ley Hipotecaria y Registro podrían consignarse en una "Ordenanza General del Registro de la Propiedad", para lo adjetivo (modo de llevar el Registro, procedimientos, recursos, etc.), y un "Reglamento Administrativo del Registro" (Personal, Oficinas, Colegio, Inspección, Arancel, etc.).

Teniendo esto en cuenta, expondré algunos puntos que pudieran reformarse en cada una de las tres disposiciones legales a que me he referido.

Ley de Derecho Inmobiliario.—Ya que la base del Registro de la Propiedad es la finca, conviene determinarla mejor, relacionando el Registro con el Catastro, siguiendo el camino que marcó la Ley de 1906; exigir por lo menos la *extensión* superficial, requisito de gran importancia en la vida jurídica de la finca, así como el *valor* estable u oficial, lo que es de trascendencia en muchos casos, y que pudiera obtenerse del Catastro o líquido imponible; también debiera exigirse el plano, por lo menos en las que excediesen de cien hectáreas; también convendría limitar o regular mejor la agrupación de fincas no colindantes.

Aun prescindiendo de las teorías del título y modo y aceptando la del consentimiento, dado el interés nacional de la propiedad inmueble, y la conveniencia para todos de conocer las circunstancias jurídicas de la misma, se impone como *necesaria* la inscripción en oficina pública de la propiedad y, como enseña la experiencia, se impone el principio de que para ser válida la transmisión de inmuebles y constitución de derechos reales ha de hacerse constar en el Registro de la Propiedad, como rige ahora con las hipotecas; el actual régimen voluntario, inspirado en principios liberales, es incongruente con los fines de la institución, pues no realiza el servicio público para que fué creada, que es el conocimiento de la propiedad y la seguridad de la misma..

Admitir la sustantividad de la inscripción con la mayor fuerza posible, armonizando la Ley Hipotecaria, Código Civil y Ley de Enjuiciamiento civil, con el fin de que los artículos 23, 24, 27, 34, 36, 37 y 41 tengan toda la eficacia deseada, como requiere un buen régimen hipotecario, mejor dicho, inmobiliario, haciendo desaparecer las dudas y antinomias que actualmente se dan, como el concepto de tercero y la presunción del artículo 41. Una reforma honda de esos y pocos más artículos con ellos relacionados íntimamente, que son el nudo de la legislación sobre la propiedad, teniendo por guía los trabajos de especialistas como Jerónimo González, Morell y otros, y las lecciones que nos proporciona la experiencia vivida diariamente en los Registros, debe ser la meta del Cuerpo de Registradores, en bien del servicio jurídico, de tanta trascendencia, a ellos encomendado.

En cuanto a hipotecas, inspirándonos en el Derecho germano y en las necesidades españolas, convendría determinar más el rango de hipo-

tecas, establecer la del propietario, la de máximo, tal vez la deuda territorial, en la forma que resultase más útil a los propietarios y a la economía nacional. También parece hora de simplificar y *limitar* las hipotecas legales, que producen confusión, aparte de que son demasiadas las admitidas; algunas, como la del Estado por los impuestos y las de bienes reservables, podrían suprimirse, pues perjudican a la propiedad.

Con el fin de facilitar el ingreso de la propiedad en el Registro, debe permitirse la inscripción primera de todo documento público anterior a cinco años, siempre que no haya inscripción que se le oponga.

Las informaciones posesorias deben realizarse ante el Registrador como juez territorial que es; oyéndose a los colindantes de las fincas, y no como actualmente cualquier vecino del municipio, que puede ni conocer las fincas. También podía tramitar el Registrador las informaciones de dominio, reservando la aprobación al Juez.

La contratación de inmuebles inferiores a 3.000 pesetas podía hacerse también a voluntad de los interesados ante el Registrador, como ocurre en Alemania: expidiéndose por el Registrador, como título, una certificación del asiento extendido en el Registro, el que deben firmar también los interesados.

Armonizar la Ley Hipotecaria con la de Arrendamientos, es decir, que recoja aquélla lo sustutivo de ésta, considerando como reales e inscribibles los superiores a 500 pesetas; los inferiores podrían ser en documento privado, legitimadas las firmas ante Notario, y anotados en un libro encasillado que se llevase en el Registro, cada contrato en un renglón y con sencillez de requisitos, para no perjudicar a los pequeños cultivadores.

Cancelación automática, de oficio, de toda anotación, pasado un plazo breve, no mayor, en las más importantes, de dos años; única forma de librar el Registro de tanto peso muerto, de anotaciones sin cancelar que contiene actualmente y que impiden la visión real de la situación jurídica de muchos inmuebles.

Liberación, previo plazo anunciado de dos años, de todas las menciones y cargas que no estén expresamente inscritas, terminando así la labor realizada por la Ley de 1909.

Ordenanza general del Registro de la Propiedad.—Comprenderá lo adjetivo, o sean las normas del Registro funcionando, pudiendo resumirse en unos 250 artículos una parte de los de la actual Ley y la

mayor parte de los del Reglamento, modo de llevar el Registro, formas, requisitos, plazos, recursos, etc. Indicaremos algunos asuntos susceptibles de reforma.

Supresión de Registros fuera de las cabezas de Partido; unificación en las poblaciones que tienen más de uno, aunque quedando con varios Registradores, los que responderían individualmente de los asientos que cada uno firmase, dirigiendo la marcha de la Oficina el más antiguo, teniendo un tanto de retribución mayor; sería una gran ventaja para el público y el Registro funcionaría mejor y con menores gastos.

Tal vez fuese conveniente establecer, en lugar de libros registrales, un folio por finca, al que se añadirían más hojas cuando fuese necesario; esto facilitaría la tarea en la Oficina, que actualmente retrasan los frecuentes pases a otros libros que contienen la historia de la finca.

Los asientos, si no en forma de encasillado, que necesitaría un espacio grande para las modalidades de los documentos en la casilla de observaciones, pueden simplificarse suprimiendo todas las palabras inútiles que aún se emplean, haciendo el extracto en frases cortadas, separadas por puntos.

Para la presentación de documentos parece que bastarían cuatro horas seguidas, sin perjuicio de que se trabajase en la Oficina ocho. El Diario no era necesario que fuese de la misma clase que los tomos de inscripciones, y podría ser talonario al mismo tiempo, no siendo así necesarios el Libro de honorarios y el talonario de recibos.

Los Indices deben ser revisados y hacerse en forma de fichas, por ser un sistema más moderno y práctico; pudiendo ser duplicadas, con el fin de que tenga un fichero el Registrador y el otro sea para el uso de la Oficina.

Supresión de legajos con su contenido, salvo los de documentos privados, porque los otros documentos ya tienen matriz, siendo un estorbo en las Oficinas. Lo mismo puede decirse de los talonarios de recibos, que todo lo más podrán conservarse los de los cinco últimos años.

El procedimiento ejecutivo del artículo 131 y siguientes, con significar un adelanto, aun puede simplificarse, y una vez conseguido esto, adoptarlo como único vigente; sin perjuicio de que voluntariamente se adopte el notarial, más puntualizado, y haciéndolo apropiado a mayor número de casos.

Reglamento administrativo del Registro de la Propiedad.—Se ocu-

paría, en unos 150 artículos, de la Oficina, Registradores, Colegio, personal, Inspección, arancel, etc. Nos ocuparemos de algunos extremos.

En cuanto al ingreso en el Cuerpo, podría establecerse que, aprobados los ejercicios teóricos, el aspirante practicase seis meses a las órdenes de un Registrador de primera o segunda (con Oficina Liquidadora), y la Dirección, con el informe sobre aptitudes morales, cívicas y técnicas, los incluyese o no en el Cuerpo de Aspirantes.

Debiera ser interino el Registrador con medios de comunicación más próximos al Registro vacante, y si no el que le siga en este requisito; siendo conveniente simplificar la distribución de honorarios.

En los ascensos, establecer para los Registros de *segunda* un turno de oposición entre Registradores que lleven cinco años en el Cuerpo; pudiera ser la cuarta parte de las plazas, y resultaría un estímulo a los estudiosos y medio de fomentar la cultura entre los Registradores.

Supresión de la fianza, por anacrónica e inútil, dadas las garantías que ofrece el Cuerpo; podría establecerse, en cambio, un fondo de seguro, para indemnizar a los particulares en casos destacados de evidente perjuicio, por la aplicación de los principios hipotecarios; otros cargos de más trascendencia, como los judiciales, no están sujetos a fianza, que parece basarse en una desconfianza que no merecen los Registradores.

Siempre pensamos en la conveniencia del Tribunal de Honor y más en las circunstancias de la nueva España; debiera formarse por un Censor, cargo que debe existir en la Junta del Colegio, encargado de iniciar los expedientes, dirigirlos, recoger la votación para vocales y presidirlo; además, se formaría por cuatro vocales, uno de la promoción del encartado, por ellos designado; el Delegado de la Provincia, y otros dos de categoría distinta de los anteriores designados por el Cuerpo, salvo los de la misma promoción; resolvería sobre hechos deshonrosos, contra el servicio o el prestigio del Cuerpo que escapan al Reglamento y hagan indeseable al sancionado.

Incorporar en el Reglamento las normas del Colegio, con los retoques que se juzgue oportunos; añadir el cargo de Censor. Pudiera disponerse una Asamblea anual, a la que, además de la Junta, asistiesen los Delegados, Subdelegados y un Registrador elegido por los de cada provincia, para resolver los asuntos generales de cuentas, mutualidad, etcétera, sin perjuicio de que cada tres años se reuniese una Asamblea general para renovación de cargos, asuntos de trascendencia, etc.

Sobre el personal auxiliar, recoger lo esencial, conciliando la liber-

tad del Registrador con las normas sociales que rigen hoy para los trabajadores; la retribución, qué no exceda del tercio libre. El sustituto debiera ser o Abogado o un Oficial que lleve diez años de servicio.

Está tramitándose una reforma sobre la Mutualidad, que es de esperar mejore lo actualmente dispuesto y suavice el excesivo tanto por ciento que hoy se deduce; y tal vez habría que distinguir entre los Registradores anteriores al 18 y los posteriores en cuanto a esa aportación.

Las Memorias, para que fuesen útiles, debieran hacerlas cada año solamente los Registradores que terminasen en el escalafón con el mismo número, es decir, la décima parte, dándoseles, por lo menos, un plazo de seis meses, para que fuesen trabajos más completos, premiándose por la Dirección las cinco mejores, que se publicarían completas en el Anuario, aparte del resumen de las demás; la que pareciere mejor podría galardonarse ya con una subida de diez puestos en el escalafón, ya con el derecho de ser vocal de la Junta por un año y del Tribunal de oposiciones que hubiese.

Naturalmente, no se hizo, en lo que va consignado, más que esbozar una posible reforma, señalando algunos puntos en los que quisiéramos haber acertado. El objeto de este trabajo es más bien llamar la atención de los Registradores acerca de la conveniencia de la reforma en las actuales circunstancias, que impulsan a perfeccionar la vida del Estado, para que con su ilustración y experiencia aporten sus observaciones y propuestas para mejorar el régimen inmobiliario.

Demasiado he abusado de la benévolas atención de los que me lean; por eso termine invitando a la Junta del Ilustre Colegio a que, si le parece oportuno, designe una Comisión de cinco Registradores expertos para que, recogiendo las observaciones que hagan los compañeros, preparen una reforma inmobiliaria adecuada al movimiento de renovación actual, que pueda ofrecerse al señor Ministro de Justicia como exponente de los deseos de los Registradores de contribuir en este sector a la prosperidad de la economía nacional y de la justicia.

F. JAVIER FENOLLERA.
Registrador de Yecla.