

Reforma de los libros del Registro

Como antecedente de estas notas sentamos los dos siguientes postulados.

A) Mantención del documento notarial como precedente para la inscripción de los actos y contratos de carácter privado y voluntarios referentes a bienes inmuebles.

B) Inscripción forzosa.

Lo primero, porque habida cuenta de la falta de preparación cultural de los inscribientes, la función del Registrador, ya de por sí agobiadora, se haría imposible—a menos que al 70 u 80 por 100 de los Registros se proveyesen de más de un titular—si a los menesteres de la inscripción se añadiese el de la construcción del acto jurídico, que a ello equivaldría la toma de nota de las declaraciones de voluntad de unos sujetos legos, analfabetos en muchos casos, y cuya personalidad, en tanto no se cree un documento categórico de identidad, habría de justificarse.

Y si había que exigirse una declaración ya escrita y documentada sobre todos los elementos del negocio, la intervención del abogado, notario o practicante a quien habrían de consultar los inscribientes, tendría muchos más inconvenientes que los que se señalan hoy a la función notarial en este punto, y ninguna de sus ventajas.

Aun pudieran sustraerse a la intervención del notario las declaraciones sobre particiones de herencias que, contenidas en un cuaderno formado por contadores competentes o suplida su incom-

petencia por la de un letrado, constituirían instrumento suficiente para la labor del Registrador. Pero, dadas nuestras costumbres contractuales, y la calidad, en la mayoría de los casos, de los contratantes, la acumulación de las funciones, construyente e inscriptiva, con los aditamentos de tiempo apremiante y responsabilidad exclusiva, pudiera hacerse intolerable para el funcionario.

Y afirmamos la coactividad de la inscripción, su exigencia para la validez plena de los actos y contratos sobre bienes inmuebles, porque, si los titubeos del legislador en las iniciaciones del régimen, y la concepción del sistema dentro de unas costumbres civiles extraindividualistas, pudieron dejar a la voluntad de los adquirentes el sostenimiento de su adquisición a una función, por su trascendencia, pública, y por el objeto sobre que versa, necesaria; hoy en que el Registro plenamente robusto y desenvuelto se ha constituido en el único definidor de la solvencia de ese objeto contractual, que ha venido a ser el elemento inmanente de la economía nacional, la voluntariedad para la publicidad de una adquisición en que el interés de sujeto es inferior al de la comunidad expectante, envuelve una facultación para el abuso del derecho, inadmisibles.

Máxime atentos a los augurios sobre las nuevas formas radicalísimas en que parece va a estructurarse nuestro derecho de propiedad.

Además, para la reforma tributaria que se avecina, ¿qué supuesto tan interesante no sería el de un Registro donde forzosamente habría de constar todo el movimiento jurídico de la propiedad inmueble?

Por otra parte, declarada forzosa la inscripción, se multiplicarían las operaciones del Registro de tal forma que podrían reducirse hasta lo ínfimo los tipos del arancel actual, cifrados teniendo en cuenta lo contado y aleatorio de las percepciones.

Sentadas esas dos afirmaciones, pasamos a indicar algunas fórmulas para una más clara, sencilla y eficaz realización objetiva del sistema, único objeto de estos apuntes.

Proponemos antes de nada:

1.º La clausura definitiva del Registro antiguo.

Para nada han de ser ya necesarios esos libros. El que escribe,

en los diez y siete años que lleva ejercitando la función, sólo hubo de movilizarlos para llevarlos como lastre abrumador y costoso en las innumerables mudanzas que le impusieron la dificultad, que ya ya siendo obstáculo insuperable, de la vivienda en los pueblos.

Ciérrense, pues, definitiva y absolutamente esos libros, y libérese de su cuidado al Registrador, entregándolos a los Ayuntamientos para que los guarden en su archivo, si es que por lo interesante de sus datos merecen la categoría de infolios que no se deben destruir.

2.º Liberación por medio de una ley, y dando a los titulares el plazo que ella estimase oportuno, de todas las cargas, menciones, afecciones, condiciones y limitaciones, que deben entenderse caducadas con arreglo a los ordenamientos que las autorizaron, y mantenidas en vigencia sólo por la negligencia u olvido de los interesados que las establecieron o de las autoridades que las decretaron.

La interrupción de los términos de prescripción o caducidad, la inscripción del derecho simplemente mencionado, y la subsistencia de las afecciones, condiciones o limitaciones, que en razón al hecho o plazo productor o extintor de sus efectos deban estimarse ineficaces, habrían de acreditarse dentro de ese término que la ley estableciese.

Después, y despejado así el campo, podría el Registrador lanzarse a la práctica de su labor, sobre libros nuevos, según los modelos que pasamo a expresar :

Diario.—Sería talonario. Un folio para cada asiento, constando cada folio de una matriz ancha y utilizable por ambas caras, donde, en forma sucinta y bajo impreso, se haría constar : *Número del asiento ; nombre del presentante ; hora ; título ; adquirente ; transmitente ; finca o derecho ; fecha ; y al pie, firma del Registrador.*

En la izquierda de dicha matriz se dejaría un espacio marginal suficiente para las notas ; expresivas éstas simplemente del hecho de la inscripción o de su suspensión o denegación : aludiendo determinadamente a las fincas sólo en el caso de calificación parcial con respecto a alguna o algunas de las contenidas en el título. Para la indicación de tomo y folios, estimamos bastante

la reseña que de ellos, así como del número de la finca o fincas, ha de hacerse en la nota al pie del título y en los índices.

Después de la matriz vendría una segunda hoja taladrada y cruzada en toda su extensión por un gran letrero diagonal que dijese: *Vigente*. Y en cabeza, un espacio para la indicación del día, número y hora en que el asiento se extendiese. En tanto esta hoja permaneciese unida a la matriz, el Registrador quedaría bien avisado de los asientos en vigor, a los efectos de su función de examen del diario. Su desaparición le evidenciaría la clausura del asiento. Y bastaría su simple mirada al bloque de matrices para capacitarse sobre los asientos de presentación que habrían de preocuparle.

Y después de esta segunda hoja vendría el talón expresivo simplemente del hecho de la presentación del título, número, fecha y hora. Al pie del mismo la firma del Registrador.

La entrega del talón al presentante excusaría la necesidad de su firma al pie del asiento y el apremio en que hoy se pone al Registrador para extenderlo; apremio en el que se llega a la exigencia de lo imposible cuando surgen asientos largos o son múltiples los que han de extenderse durante las horas reglamentarias. Imposibilidad ésta mal resuelta, obligando a volver al día siguiente o después de varios días a presentantes venidos con grandes dificultades de tiempo y de distancia.

Libro de inscripciones.—Optamos, en gracia a la claridad, al rápido y seguro examen del Registro y al ahorro de tiempo por la inserción de la inscripción en folios a doble plana, encasillados y destinando a cada finca un cuerpo de folios distribuido en cuatro secciones:

- 1.^a *Derechos integrantes del dominio.*
- 2.^a *Hipotecas.*
- 3.^a *Anotaciones.*
- 4.^a *Cargas reales.*

La Sección primera se contendría en el gráfico número 1.

Las demandas del encasillado son tan claras, que no creemos necesiten explicación, salvo las anotaciones que pasamos a hacer:

El ideal para cubrir el encasillado bajo el signo «Finca», serían los datos que suministrase la «cédula catastral», tal como se

défine y se crea en la ley de 1906. Pero de entonces acá son tantos los propósitos fallidos para llegar a una identificación del catastro y el registro, que, por ahora, habríamos de contentarnos con llenar esos claros con lo que el título exprese.

Ocurrida una segregación, se haría constar en esas casillas la nueva estructura física de la finca después de ese hecho. Y en las notas se advertiría: «Por segregación de la número... tomo... folio...»

Si se tratase de una agrupación, que para evitar en lo posible la clausura de números habría de hacerse bajo el de la finca de mayor cabida de las que se agrupasen, después de sentar en las casillas los datos pertinentes, se anotaría: «Por agrupación con los números..., tomos..., folios...»

Con respecto a las personas, tratándose de transmisiones a título lucrativo, a las circunstancias personales corrientes se adicionaría la del parentesco; así quedaría avisado el tercero de las acciones rescisorias o resolutorias que pudieran derivarse de tales adquisiciones y que, significada la relación parental de los sujetos, le perjudicarían. Y así también tanta reserva legal como hoy existe, mal o deficientemente protegida por el Registro, adquiriría justa y plena protección.

Cuando fuesen varios los transmitentes o adquirentes, a continuación de sus circunstancias se haría constar la proporción en que participe cada uno en la finca o derecho.

El hecho de hacerse la transmisión por mandatario sería accidente que habría de tener muy en cuenta el Registrador para la calificación de una transmisión no realizada por el dueño; pero no de referencia necesaria en el Registro.

Y desde ahora nos atrevemos a sentar que en el Registro sólo se debe inscribir el acto o contrato *escueto*. Los integrantes de su legalidad, es algo que el funcionario competente, moral y responsable, debe calificar rigurosamente, pero no traerlo a cuento farragoso en la inscripción. Lo interesante para el tercero es la legalidad integral del acto o contrato inscrito; y ésa queda afirmada y probada con el hecho de extenderse el asiento.

La rúbrica «Derecho que se transmite» alude al dominio y sus integrantes clásicos: accesión, posesión, mera propiedad, usufruc-

to, uso, habitación, que son los que deben ser inscriptos en esta sección. En la casilla del referido título se estamparía su nombre, con referencia, además, en su caso, de la parte alícuota de la finca sobre que versase.

Las condiciones y limitaciones se insertarían en máxima síntesis, cosa hacedera sin peligro para los actuantes o el tercero, merced a lo doctos que ha hecho la práctica a Registradores y Notarios en materia de selección y comprensión de esas declaraciones de voluntad.

Suprimimos por intrusa toda referencia en la inscripción al pago de derechos reales. De tal exigencia, reminiscencia de un sistema que en sus comienzos tuvo más de fiscal que de jurídico, decimos lo que expresamos con referencia a la legalidad del acto: que por la sola práctica de la inscripción queda afirmado el cumplimiento del requisito.

Y por la misma razón de intrusismo suprimimos también en este asiento fundamental, y en todos los que se practiquen en los libros del Registro, toda alusión a los honorarios devengados. Semejante extremo sólo puede interesar al inscribiente que lleva la nota oportuna sobre los mismos al pie del título y en el recibo reglamentario; y la Hacienda pública, para quien también quedan bien acreditados en el Diario de ingresos. ¿Para qué, pues, alargar la inscripción con un dato tan extraño a su objeto?

Por último y como final de este punto, entendemos que la extinción de derechos por causas extrañas a la voluntad de los sujetos deberá hacerse constar en el libro de inscripciones sin el requisito de la previa presentación en el Diario del documento acreditante, ya que los efectos de tal fenecimiento, que no pudo tener lugar ni antes ni después de la realización del hecho extintor, beneficiarán o perjudicarán a tercero desde el día en que ese hecho ocurra y sólo desde ese día. Inexistente el derecho, todos los demás contruídos sobre él se derrumbarán por imposible real y jurídico de subsistencia. Inútil, pues, dar a esa caducidad una fecha en el Diario, que nada ha de influir en el día en que han de comenzar sus efectos.

Véase el gráfico para la Sección 2.ª:

HIPOTECAS

Lo que pide aquí el encasillado es bien comprensible ; acláramos, no obstante.

Bajo la expresión *Derecho hipotecado*, se indicará cuál sea el afectado : si el usufructo, la nuda propiedad, alguna hipoteca anterior e incluso cualquiera de los derechos reales inscritos en la Sección tercera.

En la *Clase de hipoteca* se significará si es en garantía de préstamo, de obligaciones, de títulos comerciales, de cuentas corrientes, etc. ; expresándose en los casos respectivos la seriación y numeración de los títulos garantizados.

En la de *Interés* se diría : por ciento, tantos años, tantas pesetas ; si no se cifrase cantidad, se diría simplemente : por ciento, los corrientes.

En la de *Plazo* se determinaría : «Desde tal día hasta cual.»

En la de *Estipulaciones* se reunirían las contenidas en el título, y tomando de ellas sólo las expresiones de contenido real. Aun las que pacta el Banco Hipotecario, modelo de prolijidad, creemos caben dentro de los límites del encasillado. Y en relación a la extensión de la hipoteca, bastaría citar los artículos de la ley que taxativamente la determinan.

Los cambios de hipotecante o hipotecario por cualquier título, la ampliación, prórroga, posposición o cancelación parcial de la hipoteca, se haría constar por nuevos asientos, llenándose las casillas que lo demandasen y poniendo en la de *Notas*, tanto al margen del asiento originario como del modificante, las oportunas notas de referencia, expresivas, además, de la causa de la alteración. Por simples notas de referencia y comprensivas del título causante se publicaría la cancelación total.

Sección tercera.—Las anotaciones preventivas por defecto subsanable de títulos que habrían de inscribirse en la Sección primera se practicarían en dicha Sección, poniéndosele al margen nota indicadora del defecto que cause la suspensión, y en su día otra expresiva de su conversión en inscripción definitiva o de su caducidad.

Las demás anotaciones podrían encajarse dentro del gráfico número 3

Sección cuarta.—*Cargas reales* se encasillará según el gráfico número 4.

Como en la Sección de hipotecas, las transmisiones o modificaciones de los derechos que en ésta se inscriban se harán constar por nuevo asiento, cubriéndose las casillas que'exija el título causante y extendiéndose al margen las notas que allí indicamos. Y también por nota al margen del asiento constituyente se afirmará en el Registro la extinción de los expresados derechos.

En fin, y con referencia a las cuatro Secciones grafiadas, al pie de cada asiento y nota pondrá el Registrador su firma.

Dado lo sintético de los asientos propuestos no estimamos necesaria la práctica de inscripciones concisas. Tales asientos abreviados constituirán siempre formas de toma de razón insuficientes para que cada finca reúna en su infolio todos los accidentes de su historial. Y la reducción que representan no compensa el tiempo que se pierde con las referencias a la extensa respectiva y la busca y examen de ésta en los casos necesarios.

Por no alargar más estos apuntes y por no estimarlo, además, preciso, no formulamos los gráficos para el Registro de *Urbanas*, que optaríamos por que se llevase con separación del de *Rústicas*.

Con la misma separación y teniendo en cuenta que la división ordenada de elementos supone facilidad para el trabajo, propondríamos se llevasen los libros para la inscripción de ferrocarriles, minas, aguas, concesiones y demás formas especiales de propiedad.

Para una perfecta y eficaz catalogación de *Fincas*, *Derechos* y *Personas*—distinguiríamos esos tres términos—, no concebimos otro procedimiento que el de *Fichero*.

Transición.—Desde el día en que se abriesen los nuevos libros se dejaría de practicar toda operación en los actuales.

La primera inscripción a practicar bajo el número de cada finca, sería la de dominio del transmitente, salvo el caso previsto por el párrafo 3.º del artículo 20 de la ley, o que se tratase de un título constitutivo o declarativo del dominio o la posesión. El sistema que proponemos es, desde luego, incompatible con el supuesto de inscripción independiente de los derechos reales a que se refiere el ar-

título 8.º de la ley. Pedida la inscripción de un derecho o carga real, se trasladará el último asiento de dominio referente a la finca gravada, así como todos los asientos de cargas vigentes, para dar a la que se trata de inscribir el lugar que le corresponda. Si la finca no estuviese inscrita se procedería a su inscripción por el procedimiento normal o los subsidiarios establecidos por la ley, con o en contra de la voluntad del titular del dominio o la posesión.

En todos los casos, al dar entrada en los libros nuevos a un inmueble, se trasladaría al infolio que se le destine todo lo vigente de su historial en los antiguos.

Estos traslados devengarían un pequeño derecho, y mediante su percepción y lo breve de las nuevas inscripciones, se haría posible que en un período de *cinco años* toda la masa inmobiliaria nacional quedase inmatriculada en el Registro moderno, o si se quiere novísimo.

El traslado de los respectivos asientos dentro de ese plazo de cinco años, podría exigirse coactivamente a los titulares según aquéllos.

Y, por su parte, el Registrador, mediante ese «derecho para traslado» que hemos indicado, podría adicionar a la plantilla de su Registro el personal necesario para realizar esos trabajos y el de la reforma de índices.

DIEGO LÓPEZ PRIEGO,

Registrador de la Propiedad.

Sección 1.ª

Número 1

TERMINO MUNICIPAL DE

DOMINIO E INTEGRANTES

[illegible]

Sección 2.^a

Número 2

TERMINO MUNICIPAL DE

HIPOTECAS

[illegible]

Sección 3.ª

Número 3

TERMINO MUNICIPAL DE _____

ANOTACIONES

[illegible]

Sección 4.^a

Número 4

TERMINO MUNICIPAL DE

CARGAS REALES

[illegible]