

# Nuevo sistema inmobiliario y organización de los Registros, fusionando los dos Cuerpos de Notarios y Registradores de la Propiedad

*(Continuación.)*

## PUBLICIDAD

La inscripción expresará la pertenencia de los derechos reales y el estado jurídico de los inmuebles, constatando en la misma la existencia de los actos o hechos origen de la pertenencia de estos derechos. Servirá de prueba a las partes, de manifestación auténtica a quien tenga interés en conocer la situación jurídica de un inmueble, con fácil acceso a conocer esta situación, y para ello debe ser gratuita la busca de personas y fincas y la manifestación de los asuntos a quien muestre interés en conocer lo que expresen las inscripciones o asientos. Por la inscripción se conocerá la historia jurídica de los inmuebles. Si alguien resultare perjudicado con la inscripción a favor del titular inscribente, por tener la adquisición vicio de nulidad, puede conocer muy sencillamente por el Registro la inscripción vigente y ver si puede pedir la nulidad de la misma en un término señalado por la ley. La inscripción, por lo tanto, produce la transferencia o extinción del derecho real y a la vez sirve para manifestar a la sociedad la adquisición o extinción del mismo; y quien adquiera, fundado en la publicidad del Registro, adquiere irrestrictamente el derecho en los términos y con la extensión que resulta de la

inscripción del transferente. Esta publicidad, efectuada por la inscripción del que transfiere, es el fundamento de la buena fe del que adquiere y de la virtud legitimadora que lleva la inscripción a nombre del adquirente respecto de cualquier vicio que pudiera originar la nulidad de la adquisición del transferente o la carentia en éste del derecho que transmite, ya que para dicho adquirente de buena fe no hay otra situación que la que resulta del Registro a nombre del que transmite, y la inscripción que se haga a favor del adquirente produce incontinenti la prescripción de toda acción, que podría dejar sin efecto la inscripción del transmitente.

Esto por lo que respecta al que adquiere onerosamente de buena fe. Y adquiere de mala fe quien conoce en el momento de contratar la inexactitud de lo constatado en el Registro, que sabe que, en el caso dado, no expresa la verdadera situación jurídica.

La inscripción, aunque de la misma arranquen los efectos de los actos relativos a bienes inmuebles, requiere, para que sea firme y válida, que los actos que expresa y la motivan sean válidos. Por lo mismo que ha precedido la calificación del acto, la inscripción hay que tenerla como válida y que expresa la realidad jurídica, mientras no se pruebe en juicio ordinario que la adquisición es viciosa o que la extinción no es cierta, a menos que la posesión haya convalidado la adquisición, o que, por una nueva adquisición, hecha con buena fe, quede legitimada aquella inscripción, como se ha dicho antes. Dada la técnica de los encargados del Registro y su deseo de respetabilidad en pro de la dignidad del cargo, difícilmente habrá inscripciones que expresen actos nulos, por razón de la naturaleza de los mismos, o por la capacidad de los otorgantes, o facultad para enajenar, y lo mismo respecto a la identificación de los otorgantes, mediante escrupulosas medidas, que deben adoptarse para conseguirla, así como en el caso de representación.

#### TRACTO SUCESIVO

Para que el Registrador pueda autorizar un acto o contrato sobre bienes inmuebles será preciso que el derecho figure inscrito a nombre del que, por sí o por representación, le transfiera o grave.

De no ser así, el Registrador no debe autorizar, ya que no habrá más medio para probar la pertenencia ante el Registrador que la inscripción.

En cuanto a las adquisiciones por herencia será preciso, para inscribir a favor de los causalhabientes, que el derecho esté inscrito a nombre del causante. Es decir, que debe figurar, previamente inscrito, a nombre del causante, el derecho objeto de la adquisición para que ésta pueda autorizarla el Registrador e inscribirla. En el caso de adjudicación de bienes a los acreedores del causante, o las ventas por deudas de éste, no será preciso inscribir a nombre de los herederos.

Las fincas que no figuren inscritas antes de la vigencia de este régimen inmobiliario podrán inscribirse a nombre de los que adquieran con posterioridad, para lo cual el transferente acreditará ante el Registrador su pertenencia, mediante documentación fehaciente, y el acto o contrato que se inscriba se anunciará, por medio de edictos, en el pueblo en cuyo término radiquen las fincas y en el pueblo donde esté establecido el Registro, durante un plazo de quince días, certificando los Alcaldes y Secretarios de los Ayuntamientos respectivos de que los edictos han estado expuestos durante dicho plazo.

En los pueblos del Norte y Noroeste, donde la población está dispersa por caseríos o lugares, comprendiendo cada término municipal varias parroquias, será puesto el edicto en sitio adecuado en el atrio de la iglesia de la parroquia en cuyo término estén sitas las fincas, haciendo constar al pie del mismo el cura párroco que dicho edicto ha sido leído dos domingos consecutivos, al salir de la misa mayor, siendo luego devuelto al Registrador.

Si en el término de un año no se hace constar que se ha reclamado contra estas inscripciones en juicio declarativo, se consolidará la validez de las mismas.

Si el transferente careciese de titulación fehaciente para probar su pertenencia y poder inscribir a nombre del adquirente, presentarán un escrito al Registrador describiendo la finca o fincas objeto del acto que se pretende inscribir, expresando el dueño o dueños a quienes correspondió durante los diez últimos años, y si fuese adquirida por herencia, el nombre del causante y de los coherederos. Además del escrito presentarán, si es posible,

certificación que exprese el dueño o dueños a nombre de los que haya figurado amillarada la finca.

Los interesados presentarán dos o más testigos que digan, bajo su responsabilidad, si conceptúan dueño o titular del derecho al transferente. Estos testigos serán, si es posible, dos o más, de los colindantes de las fincas transmitidas; en su defecto, personas contribuyentes por territorial que residan en el pueblo en cuyo término radiquen las fincas, y, en su defecto, que sean vecinos del pueblo más inmediato. El Registrador dará publicidad de esta información por medio de edictos, en la forma antes expuesta, y además podrá practicar las diligencias que su celo le sugiera, encaminadas a cerciorarse de la pertenencia del derecho que va a ser objeto de la inscripción, y, desde luego, notificará el acto que se va a inscribir al dueño o dueños que poseyeron en los diez últimos años, y a los coherederos si el derecho fuese heredado.

Si transcurriesen quince días desde el plazo de los edictos y desde las notificaciones sin que el Registrador tenga conocimiento de que alguien haya reclamado el derecho que se va a inscribir, podrá autorizarse el acto, cuya inscripción no perjudicará a tercero de mejor derecho en el plazo de cinco años; transcurrido que sea este término, se considera prescrita toda acción que pudiera enervar el derecho del inscribente.

Lo importante, en estos casos, es dar la mayor publicidad del acto que va a ser objeto de inscripción, a fin de que sea conocido por cualquiera que se crea perjudicado y pueda reivindicar su mejor derecho.

Como para el cumplimiento del artículo 87 del Reglamento hipotecario con frecuencia estamos publicando inscripciones primeras, podemos afirmar que los edictos puestos en el pueblo de la situación de la finca son leídos con tal interés por los vecinos de dicho pueblo que llega a conocimiento de todos la inscripción. Esto por lo que respecta a los términos municipales que tienen sus habitantes reunidos en pueblos que cada uno forma un Municipio. Y por el Norte y Noroeste de España observamos que a la salida de la misa parroquial se anuncia y pregona todo lo que interesa a los vecinos de la parroquia, siendo éste el momento oportuno para leer los edictos, dos domingos seguidos, que se-

guramente anunciarán a todos los vecinos de la parroquia la inscripción hecha o que se proyecta efectuar.

Lo que sí creo inútil es la publicación en el *Boletín Oficial*, porque no lo lee nadie, además de resultar caro, y toda la expresa publicidad tiene que ser a base de la gratuidad, y así no podrán los Juzgados quejarse de que se les priva de las informaciones posesorias y de dominio, porque si esto preconizamos es para bien del público, buscando el mejor medio de que las transferencias inmobiliarias puedan llevarse a cabo lo más económicamente posible, con la mayor seguridad en la adquisición.

El sistema expuesto está fundado, principalmente, en tres principios: sencillez, economía y perfección. Sencillo para las partes, porque se reduce a la comparecencia ante un solo funcionario, que será casi familiarmente conocido, pues que las circunscripciones no deben ser grandes; comprenderán el pueblo o pueblos cuyo número de actos y hechos jurídicos sea bastante para que el Registrador-Notario pueda dirigir y atender personalmente el desarrollo de la función que le esté encomendada, y suficientes los honorarios para la retribución del mismo funcionario, a fin de que con la mayor dignidad y perfección consagre al cargo su actividad. Ya no tendrán los interesados, como ahora, que pasar por dos o tres o más oficinas: primera, por la Notaría, satisfaciendo el correspondiente arancel; segunda, a la Abogacía del Estado, si el acto se otorgó en capital de provincia, donde presentarán el título; otro día a recoger la hoja de liquidación y presentarla a la Tesorería de Hacienda, donde le expedirán el mandamiento de pago; de allí, ir al Banco de España a pagar, luego volver a Intervención de Hacienda y después pasará a la Contabilidad de la Tesorería, y, por último, volverá a la Abogacía con la carta de pago y a que le entreguen la copia de la escritura. ¡Vaya laberinto de oficinas para pagar una liquidación de impuestos de Derechos reales! No es de extrañar que a los ciudadanos españoles les resulten antipáticas las oficinas públicas. Y tercera oficina, al Registro de la Propiedad, adonde el adquirente llega aburrido de soltar pesetas.

Todo este mareo quedará reducido a comparecer en una oficina las dos partes, expresando su voluntad al Registrador, quien la hace constar en un escrito preparatorio, que permite hacer las

rectificaciones necesarias antes de pasar a los libros del Registro; en el acto puede el Registrador notificarles el importe del impuesto de Derechos reales y sus honorarios, sin que sean precisas más comparecencias. Se extenderán luego las inscripciones concisas, después de haber firmado todos la inscripción extensa, y, girada que sea la liquidación, puede el adquirente recoger el escrito preparatorio con notas de haber sido inscrito y liquidado. Creo que más sencillo no podrá hallarse procedimiento alguno para estos actos.

*Será económico*, ya que sólo queda un arancel que satisfacer, que debe ser lo más bajo posible, en cuanto permita cubrir la retribución del Registrador-Notario y los gastos de la oficina, principalmente por lo que haga referencia a la pequeña propiedad. Se economizan, desde luego, los honorarios de la Notaría, que no es poco, y los derechos de las Agencias (que suelen ser las mismas Notarías), encargadas de llevar los documentos a la liquidación y pasar por la retahila de oficinas y pasárselos luego al Registro de la Propiedad.

*Será perfecto*, porque así la propiedad pasará toda al Registro, so pena de no adquirirla, y al cabo de poco tiempo habrá salido del caos jurídico, constando en forma clara y precisa quiénes son los titulares del dominio y de los demás derechos reales, y el Registrador-Notario, mediante el Registro, que expresará quién es el dueño, y procurando escrupulosamente identificar la personalidad de los otorgantes, evitará la nulidad de muchos actos y pronto irán desapareciendo los pleitos, que en su mayoría son debidos a la falta de titulación o a las deficiencias de la misma, si existe. Desaparecerá la asquerosa filoxera de documentos privados, y por esto mismo gruñirán, rabiosos, los zurupetos que obtienen buenos ingresos, como borrajeadores de documentos privados. ¡Ojalá desapareciese el mayor número de pleitos, bien que los Abogados queden sin clientes! Que se dediquen a ser guías en la vida armónica del Derecho. Más jurisdicción voluntaria y menos contenciosa.

## FUSIÓN DE LOS DOS CUERPOS DE NOTARIOS Y DE REGISTRADORES

Admitido el sistema expuesto sobre el Cuerpo Notarial, porque su misión queda reducida a autorizar los testamentos, los poderes, los actos relativos a muebles y los que se refieran a obligaciones personales, campo demasiado reducido para que pudiera subsistir dicho Cuerpo, y estos actos los autorizarán los Registradores.

Por lo mismo, los Notarios pasan a ser Registradores-Notarios, y así, en vez de tener sólo protocolos, tendrán luego protocolos para los testamentos y para los actos que no se refieran a bienes inmuebles, y, además, los libros del Registro y la oficina liquidadora, y de esta manera su misión será más amplia y eficaz, sin perder la cualidad de fedatario, por si ésta fuese la estrella de su vocación.

Quizá varios Notarios protesten con todas sus fuerzas, temiendo el derribo de su clientela, edificada tal vez con el tinglado de buscones mercenarios, en perjuicio de otros compañeros, más desinteresados económicamente y más escrupulosos por el bien de la dignidad profesional. Pero cálmense los ánimos de estos artistas en la simpatía atrayente de clientela, pues que todavía les queda bastante materia para ejercitar sus dotes magnetizantes en la libre concurrencia; les queda la autorización de los testamentos y los demás actos que no se refieran a bienes inmuebles, y, en cambio, en los actos inmobiliarios, que se sustraen de la libre concurrencia notarial, tendrán la compensación, obrando dignamente dentro de su respectiva circunscripción, y desapareciendo así la competencia vergonzosa que ponen de manifiesto algunos Notarios en las ferias de Galicia y Asturias, y lo que sucede en las poblaciones donde hay dos o más Notarios sin concertar, anunciándose en los periódicos como patentados en píldoras (tengo a la vista dos periódicos que contienen estos anuncios).

¿Dirán los Notarios, como decía también Monasterio, que la publicidad de los actos puede efectuarse lo mismo por medio de la escritura, y que así los Registradores sobran, pudiendo pasar a ser Notarios? Lo mismo sería si ambas formas de publicidad fuesen igualmente perfectas; mas la escritura o protocolo no re-

fleja el historial de la finca, por no tener por base en la organización un elemento real permanente, cual es la finca, que sirve de unidad en el modo de llevar los Registros de la Propiedad en nuestro sistema, copiado del germánico. La perfección en la publicidad está en que cualquiera que tenga interés en conocer la situación jurídica de una finca puede conseguirlo fácilmente, conociendo las cargas y su dueño, yendo al Registro de la situación de la finca, donde rápidamente se busca el libro en que figura inscrita, y allí se encontrará su historial jurídico. ¿Puede conseguirse esta publicidad por medio del protocolo, que responde su ordenación a un orden cronológico de los actos que contiene y al lugar donde se autorizan éstos, sin que la competencia del Notario esté determinada por la situación de las fincas? No es posible. El Sr. Monasterio decía: «Por medio de la escritura, el Estado se da, como mandatario tácito de los súbditos, por notificado del hecho jurídico en que ha intervenido, asegurando su respeto por parte de éstos.»

Lo importante en la publicidad no está en que el Estado se dé por notificado del hecho jurídico, como representante tácito de los súbditos, sino en que éstos puedan conocer realmente por sí mismos, sin tácitas representaciones, los actos y hechos que se refieran a la propiedad inmueble. Los simbolismos jurídicos son sólo la sombra de la realidad, cuando no son espejismos del legislador, al que se le presenta la realidad invertida.

No establezcamos la presunción de que los súbditos conocen los hechos jurídicos, representados por el Estado; institúyanse Registros, en los que puedan los súbditos, por sí mismos, conocer gratuitamente la realidad jurídica de los inmuebles; de tal modo que, si un vecino de Madrid quiere conocer el estado jurídico de una finca, sita en el término de Palencia, sepa dónde puede conocerlo: en el Registro correspondiente a la situación de la finca y no en las Notarías, aunque hiciese la busca en todas las de España.

Desde luego, no tiene razón de ser lo que propone el Notario Sr. Vázquez Campo en su «Ideario notarial», conceptuando al Notario y al Registrador como colaboradores en el Registro jurídico; «el Notario—dice—es como un adelantado preparador del Registro jurídico; un amasador del acto jurídico, y el Registra-

dor, como un fiscal de los actos del adelantado». No tiene razon de ser, digo, porque subsisten los dos aranceles, cuando es bastante uno de los dos; lo estamos viendo todos los días, especialmente en las particiones en que los interesados, después de pagar al Notario miles de pesetas, llegan al Registro fritos y esquilados, sin ánimos de inscribir. ¿Y habrá cosa más inútil que la partición notarial? Se reduce, generalmente, a la presentación de un cuaderno particional, hecho por un zurupeto cualquiera, y el Notario se limita a recogerlo y unir sus hojas al protocolo, y luego expedir copia literal para llevarla al Registro. ¿Qué técnica notarial hay en esta operación de guardar los papeluchos que forman el cuaderno particional y dar copia literal y devengar por ello cientos o miles de pesetas? ¿Por qué no ha de ser bastante que los interesados lleven el cuaderno particional directamente al Registrador, ratificándose ante él, y hacer luego las inscripciones de las fincas adjudicadas, y todo por una cantidad más pequeña que la que el Notario devenga por su sencilla operación de guardar el cuaderno particional? El enorme coste de las particiones ha sido y es una de las principales causas de la decadencia de varios Registros; los herederos, al ver la suma elevada de honorarios que tienen que satisfacer, optan por no hacer partición notarial y las fincas quedan para siempre inscritas a nombre del causante; y al creer los herederos que por tal omisión han perdido el título de las fincas, las futuras transferencias las efectúan por medio de documentos privados. Esto lo vemos de cerca, y los Notarios también ven, por esta causa, decaer las Notarías.

El papel de adelantado preparador lo hace el mismo Registrador-Notario en el escrito preparatorio a la inscripción, de que antes hemos tratado, y las partes sólo satisfarán un arancel. ¿Para qué un funcionario con su arancel, consagrado a hacer constar por escrito un acto que los otorgantes pueden manifestar directamente al funcionario encargado de la inscripción del mismo acto, para darle efectos reales mediante su publicidad? No nos debe importar un ideario notarial o registral; debe preocuparnos un ideario inmobiliario que en forma sencilla, económica y perfecta refleje quiénes son los titulares de la propiedad inmueble y proporcione la mayor seguridad en las adquisiciones y la irrefragabilidad en los derechos, y desaparezca esa dualidad de regímenes

de la propiedad inmueble: un derecho civil y un derecho hipotecario; un derecho de formas endebles y un derecho de formas rígidas; así, como si dijéramos, un Código civil y un Código militar para la propiedad inmueble; un Código civil que suelen conocer bien los Abogados, por la constante lucha ante los Tribunales en la defensa de los derechos de prueba enclenque, y un derecho hipotecario, menos conocido por los Abogados y Tribunales, por ser menos frecuente la contienda sobre los derechos con prueba perfecta.

El Sr. Vázquez Campo dice en su «Ideario» que «el Registro de la Propiedad es como una vieja locomotora (el símil es afortunado) que consume mucho carbón, que anuncia su presencia dando de vez en cuando uno o dos resoplidos (con las denegaciones y suspensiones contra el criterio del Notario), lanza al espacio nutridas bocanadas de humo muy negro...»

Este concepto del Registro de la Propiedad debió de concebirlo el Sr. Vázquez Campo un día en que autorizó pocos instrumentos, paseando aburrido en los andenes de una estación de ferrocarril, inspirándole el símil las maniobras de las máquinas.

Yo diré al Sr. Vázquez que hoy el Registro de la Propiedad es, sí, una máquina, no vieja, sino necesitada de reparación, al lado de otra máquina, más vieja, la Notaría, encargada ésta de amasar, como él dice, el acto jurídico, de desbastar el acto que expresan las partes, pero que luego pasa a aquella otra máquina, el Registro, para ser refinado y sometido al tamiz de la calificación; tamiz por el que no pasa el acto, si lleva el légame de la nulidad o no viene en el molde correspondiente, y el encargado del tamiz, el Registrador, en estos casos, o devuelve la obra de la otra máquina al encargado de ésta (lo que con más frecuencia hace, sin que se enteren muchas veces las partes, en aras del buen compañero, a fin de que la obra se reforme), o en otro caso, cuando los resoplidos de la máquina más vieja, con su humo de orgullo mal entendido, turba la luz de la armonía que el encargado de la otra máquina pretende, éste se ve obligado a dar los resoplidos de denegación o suspensión; pero no lanza bocanadas de humo muy negro, como dice el Sr. Vázquez, sino que es polvareda que se produce al sacudir el tamiz de la suciedad, que no ha podido pasar las mallas.

El Registro de la Propiedad, además de su misión principal, sirvió para dignificar y perfeccionar la Notaría. Véase lo que eran antes las Notarías y cómo hacían los documentos.

No es el Registro instrumento de contratantes de mala fe, como dice el autor del «Ideario notarial»; y si lo fuese, antes habrían pasado estos otorgantes por la máquina Notaría, donde se habrá amasado el acto de mala fe, que, por último, pasaría al Registro. Decir que el Registro es garantía de los que contratan con mala fe es repetir un eco ya lejano, desde que el Tribunal Supremo privó de la cualidad de tercero hipotecario al adquirente de mala fe, y además equivaldría a juzgar la institución Registro por la simple observación de los Registros donde no hay apenas inscripción, como en Galicia, y desconocer los Registros donde la propiedad está inscrita en su mayoría, cuyos interesados tienen mejor y más sano concepto de los efectos de la inscripción que el susodicho Notario, un tanto egoísta para el ideario notarial, que hace que las dos instituciones, Notaría y Registro, se equiparen a dos frioleros, que, acostados en un lecho de mantas estrechas, al tirar de ellas uno para abrigarse, deja al otro al descubierto, y, tirando éste también para su lado, terminarán los dos por tener frío, toda vez que siendo voluntario otorgar escritura pública e inscribir los actos inmobiliarios los adquirentes subordinan fácilmente todos los perjuicios futuros al menor sacrificio presente y cada vez están menos dispuestos a satisfacer dos aranceles para un mismo objeto, y optan por no dar lugar a pagar ni uno ni otro, haciendo documentos privados, siendo la decadencia de los Registros, en la mayoría de las provincias, simultánea a la anquilosis de las Notarías del mismo territorio, yendo poco a poco hacia el caos jurídico de Galicia, donde las Notarías tienen algo más de vida que los Registros, debido a que en esta mi región querida, tan bella en el cuadro de la naturaleza como fea y escabrosa en el panorama jurídico, por la tradicional falta de titulación y consiguiente inseguridad en los derechos, los Notarios cierran los ojos y autorizan lo que venga, pues que saben que la escritura no ha de someterse al tamiz de la calificación; mas el Registrador no está en igual situación y no se atreve siquiera a fomentar la inscripción, temiendo a hundirse en el abismo jurídico y en el lodo de la falsedad en los actos. Por el Norte

de Castilla decaen las Notarías, a la vez que los Registros, porque no produciendo ahora la tierra lo que antes rendía el viñedo, la plaga del documento privado es secuela de la filoxera del viñedo, y no tardará un siglo, si no se pone remedio, en estar la propiedad en el parecido caos jurídico de Galicia.

Una de las dos instituciones sobra, y quedémonos con el organismo que más perfectamente pueda cumplir la función destinada a dar a los actos y hechos jurídicos una forma auténtica y esencial a sus efectos y dar prueba y publicidad de los mismos, y, por tanto, que los Notarios actuales pasen a ser Registradores-Notarios.

#### CIRCUNSCRIPCIONES REGISTRALES

Hay que tener en cuenta los actos intervivos otorgados en escritura pública y en documento privado; de éstos, muchos sin presentar en la oficina liquidadora, especialmente en el Norte y Noroeste, donde los amillaramientos no se llevan individualmente por fincas, sino globales, por personas, y además las herencias, que se harán constar en el Registro.

El movimiento de la propiedad se puede conocer aproximadamente por medio de las oficinas liquidadoras en que constan las escrituras públicas, los documentos privados, todas las herencias y el número de fincas transmitidas. Atendiendo a este movimiento se determinará la circunscripción de cada Registro-Notaría, que comprenderá uno o más términos municipales, procurando que cada término pase íntegro a una circunscripción, para que así sirvan los actuales libros que se llevan por términos municipales. Puede afirmarse, desde luego, que serán necesarios y se podrán establecer más Registros-Notarías que Notarios existen en la actualidad, porque todos los actos y hechos relativos a inmuebles se inscribirán o no existirá adquisición ni esperanza remota de obtenerla por la posesión, como sucedió hasta el presente, porque no habrá posesión sin título. De suerte que, una vez fundidos los dos Cuerpos y hecha la división de las circunscripciones y la clasificación de los Registros, los Notarios podrán ser todos colocados, teniendo en cuenta su categoría, procurando, en cuanto sea posible y si se quiere, que cada Notario quede como

Registrador-Notario en la misma circunscripción a que corresponda la Notaría que antes tenga.

En la determinación de las circunscripciones se tendrá principalmente en cuenta el movimiento de contratación y el número de herencias y el valor de la propiedad, sin perder de vista, como antes hemos dicho, dos cosas: primera, el movimiento de la propiedad, preciso en cada Registro-Notaría, para que los honorarios devengados constituyan una retribución honrosa a cada Registrador-Notario, y segunda, que el movimiento en cada Registro no exceda de la posibilidad de que el Registrador-Notario pueda dirigir personalmente los asuntos de la oficina. Es decir, que no debe haber Registros-Notarías necesitados de subvención o congrua que amortigua el celo del funcionario cuando cuenta con un mínimo seguro, ni Registro-Notaría como hay hoy muchas Notarías y algunos Registros en que es tal su movimiento que casi es preciso se autorice con estampilla, devengando tal suma de honorarios que rinde al funcionario una retribución desproporcionada e inmerecida, por muy honrosa y digna que sea su función; tan desproporcionada la retribución como desatendida la función.

#### RETRIBUCIÓN DEL CARGO DE REGISTRADOR-NOTARIO

«No deben perdurar las formas de trabajo en que al hombre se le hace ajeno a la eficacia de su esfuerzo.» Esto lo dice D. Fernando de los Ríos en su magistral obra «Sentido humanista del Socialismo». Este postulado es verdaderamente humano, y así la experiencia cotidiana demuestra que la mano de obra rinde mucho más si el trabajador tiene interés directo en el producto y que la retribución por arancel despierta las cualidades de agilidad, de celo y, si se quiere, de iniciativa en el funcionario, así como la retribución por sueldo atrofia el interés en el trabajo, viendo que la paga corre con el calendario, al compás de las largas horas de oficina que cada funcionario a sueldo va contando una a una, esperando a simultanejar las primeras campanadas de la última hora con el cese en el trabajo del día. Que se asome el observador a las ventanillas de las oficinas de Hacienda o de otras

oficinas públicas en que se trabaja a sueldo, y a continuación que recorra cualesquiera oficinas de Notaría, Registro de la Propiedad o de la Secretaría de Juzgado y confirmará el postulado anterior. Claro está que hay servicios públicos que no son susceptibles de ser retribuidos por medio de arancel, como son los servicios del Ejército, de la Policía y todos aquellos funcionarios cuya misión conviene más que esté en potencia que en acto.

La misión de enseñar debía retribuirse siempre con honorarios, y no con sueldo, porque es preciso en el que enseña, para enseñar bien, paciencia, cariño e interés, y estas cualidades no se realzan y estimulan con sueldo, sino con honorarios.

La profesión de Registrador-Notario también es puramente de enseñanza, ilustrando a las partes en sus relaciones jurídicas, mediando en sus discrepancias y guiándoles hacia la mayor conveniencia económica, dentro siempre de la esfera del derecho; tratándoles con la posible suavidad para que puedan desenvolverse sin aturdimientos ante el funcionario, viendo en éste, más que nada, a un amigo de ambas partes.

Y aquí venga el observador también a ver la flema que tenemos, atendiendo al público en todas las horas del día con cariño casi familiar. Se presentan las dos partes; miran el estado de las fincas en el Registro; discuten y forcejean sobre las recíprocas prestaciones y luego preguntan sobre la manera de enfocar la relación jurídica; surgen obstáculos sobre la titulación o sobre la capacidad de los otorgantes y aquí el funcionario despliega su inteligencia, buscando medios jurídicos para zanjar las dificultades y poder llegar a la perfección del acto con toda su plenitud de efectos jurídicos. ¿Y cómo estaría el público servido en el desenvolvimiento de este Derecho que regula las relaciones jurídicas íntimas y voluntarias, si este funcionario estuviese retribuido a sueldo, no pudiendo tratar con él sino durante las limitadas horas de oficina? En esas horas de oficina se encontraría el público con la pasividad apática que produce el sueldo y no con la amabilidad risueña que produce el arancel. Por algo llega a mis oídos, muchas veces, esta frase: «Nos cobra los honorarios con gracia y se los pagamos con cariño.»

MANUEL VILLARES PICÓ,

Registrador de la Propiedad.