

Un caso... soñado^(a)

Hace unas noches que, impresionado, sin duda, por la lectura del relato que la Prensa ha hecho del reciente triunfo obtenido por el eminent dramaturgo D. Jacinto Benavente con el estreno de su última producción teatral, soñé con *Moraleda*, esa ciudad imaginaria que el insigne maestro elige para campo de acción de su obra, y soñé que en *Moraleda* había Registro de la Propiedad, Juzgado de Primera instancia y tantas otras oficinas públicas como debe de haber en las poblaciones importantes.

Largo fué el sueño; desagradable en sumo grado; pero creo conveniente relatarle porque él me sugirió algunas consideraciones acerca de la actuación de los jueces de Primera instancia en los Registros de la Propiedad, y como éste es asunto del que ya en otra ocasión he tratado (1) y que estimo no conviene echar en olvido, aprovecho la coyuntura que se me ofrece para insistir sobre el tema.

He aquí lo que soñé:

En el Registro de la Propiedad de *Moraleda* se presentó un día un documento comprensivo de gran número de fincas, y para facilitar el trabajo, el Registrador ordenó a sus auxiliares la confrontación de las respectivas inscripciones y el encabezamiento de los asientos, para luego, mediante minuta formulada, terminarlas. En estos preliminares cae gravemente enfermo el Registrador,

(a) Por creer que no ha perdido interés, publicamos hoy este artículo, recibido hace más de un año y no insertado a su debido tiempo, por circunstancias harto conocidas de todos.

(1) «La verdadera situación ilegal». REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, número 1, de Enero de 1925, pág. 71 a 75.

y el Juez de Primera instancia del partido, conocedor del documento que se estaba despachando, y previendo el triste desenlace que la enfermedad de aquel funcionario iba a tener, se persona en la oficina del Registro y le pregunta al sustituto si podría despacharse aquel asunto en un par de días.

El horror que me produjo, aun estando soñando, que haya un ser humano que esté acechando el momento de la muerte de un semejante para beneficiarse con ella en unas cuantas pesetas, me causó tal estremecimiento que me desperté, y di gracias a Dios por haberme librado de tal pesadilla. Pero, aun en sueños, la dicha es fugaz, y no bien me hube dormido de nuevo, la pesadilla continuó.

Ahora eran las primeras horas de una mañana fría de Octubre; la cuarta desde que el documento fué presentado en el Diario, y me encontraba en una capilla ardiente, en la que en un féretro reposaba el cadáver del infeliz compañero, al que velaban piadosamente, entre otras personas el que fué su sustituto. De improviso, irrumpió en la estancia el Juez del partido, y en tono imperativo ordena al ex sustituto que se persone en la oficina del Registro. Cumpliendo la orden y abandonando el cadáver del que fué su jefe, el modesto empleado se presenta en el lugar ordenado, en el que el Juez, que se había posesionado de él, le ofrece el cincuenta por ciento de los honorarios que devengue en el despacho del documento que se tenía entre manos, si trabaja ferozmente y consiguen despacharlo antes de que llegue el Registrador interino. Atemorizado ante el mandato judicial, aquel pobre hombre, rendido de cuerpo y de espíritu por la mala noche y las tristes emociones sufridas, se pone al trabajo; mas la intensidad de éste no satisface a su nuevo y eventual jefe, y lo pone en la calle, llevando a la oficina nuevo e indocto personal, que sin dar paz a la mano y trabajando día y noche, sin respeto a las festividades, da cima, sea como sea, al trabajo emprendido.

Como los sueños no son realidades, nada de extraño tiene que yo viera pasar por mi dormida imaginación, en un breve lapso de tiempo, todos estos hechos sucesivos, que en la realidad hubieran requerido varios días para desarrollarse; y que aún me encontrara allí en el momento (setenta y dos horas después del fallecimiento del Registrador) en que los hijos del difunto com-

parecen en la oficina que fué de su padre, a virtud de una cédula de citación que les acaba de ser entregada y en la que se inserta la providencia dictada por el Juez en el siguiente día de aquel triste suceso, por la que, estimando que el caso puede ser la causa grave y urgente a que alude el artículo 3.^º del Real decreto de 7 de Mayo de 1924, se encarga del despacho de los asuntos urgentes del Registro y manda practicar la visita extraordinaria con arreglo al artículo 353 del Reglamento de la ley Hipotecaria, citando a los herederos para la práctica de la misma, y señalando a tal efecto aquel día. Asisto a la desagradable discusión habida entre el Juez y los hijos del difunto, que pretenden retirar el mobiliario que era de su padre, a lo que se opone aquél, alegando que deben probar su derecho a ellos. Nueva discusión, porque el Juez se niega a que en el acta que se está levantando consten los trabajos realizados por el difunto en el despacho del famoso documento, origen de tanto conflicto, y amenaza, por la parte de la autoridad judicial, de hacer llamar a la fuerza pública y meter en la cárcel a los comparecientes, y... aquí me despierto ya definitivamente.

Con la cabeza dolorida, el cuerpo quebrantado y el espíritu asqueado por lo inhumano y repulsivo de las escenas soñadas, tardo bastante tiempo en despejarme y en volver a la normalidad de mi ser, y entonces lanzo un suspiro que desahoga mi pecho, pues comprendo que todo ha sido un sueño, y como sueño, absurdo, porque en la realidad no puede existir, no ya un Juez que por razón de su cargo está obligado a ser humano, justo, equitativo y moral, sino ser alguno que tenga en la cabeza entendimiento y en el pecho corazón, capaz de cometer los hechos que en mi sueño cometió el Juez de *Moraleda*.

* * *

Pasaron horas: volví a mi cotidiano trabajo, pero la obsesión de lo soñado no me abandonaba un momento, y en mis oídos resonaban con incansante martilleo las siguientes palabras: —¿Y si no hubiera sido un sueño? ¿Y si, realmente, en *Moraleda* hubiese ocurrido lo que has soñado?— Fuera de las razones de humanidad, que esas hay que prescindir de ellas para mirar el caso.

desde el punto de vista legal, ya que la ley, o al menos el precepto obligatorio tiene mucho de inhumano en ocasiones (la privación de sueldo, por ejemplo, en caso de enfermedad), ¿tendría razón el Juez para hacer lo que hizo? ¿Era él el llamado a encargarse del Registro?

Y entonces me decidí a considerar el aspecto legal de la cuestión, y concluí afirmando que ni el Juez tenía derecho para encargarse de la oficina hipotecaria, ni se ajustó a los preceptos legales existentes, aplicables al caso, ni se libró de meterse de lleno dentro del campo del Código penal.

¿Qué fundamento, qué precepto legal invocó el Juez de *Moraleda* para la incautación del Registro? La providencia lo dice: el artículo 3.^º del Real decreto de 7 de Mayo de 1924. Examinemos tal disposición, y para ello comencemos por consignar su texto. Dice así:

«Artículo 3.^º Los Jueces de primera instancia delegados para la inspección de los Registros no podrán en lo sucesivo conceder a los Registradores autorizaciones de ninguna clase para ausentarse, y si éstos se vieran imposibilitados para desempeñar su cargo por enfermedad u otra causa grave y urgente, despachará el Juez los asuntos de urgencia del Registro, poniendo el hecho en conocimiento de la Dirección general por telégrafo, para que ésta resuelva lo procedente.»

«Si los Registradores dejaren de servir el Registro no hallándose en disfrute de licencia, prórroga o comisión, no percibirán honorarios, y declarada la situación ilegal, se les tendrá por renunciantes y se les dará de baja en el escalafón del Cuerpo.»

«Los sustitutos de los Registradores sólo despacharán el Registro cuando el Registrador se halle en uso de licencia, prórroga o comisión, siempre autorizados por el Juez, y entendiéndose que en cualquier otro caso procedieron en representación del propio Juez delegado para la inspección del Registro, debiendo este funcionario encargarse de la oficina y percibir los honorarios correspondientes a los días en que el Registrador esté en situación ilegal.»

Según el apartado primero del transcrito artículo, si el Registrador se viese imposibilitado para desempeñar su cargo por enfermedad u otra causa grave y urgente, despachará el Juez los

asuntos de *urgencia* del Registro ; de modo que, para que el Juez despache el Registro, se requieren dos circunstancias indispensables :

1.^a Que el Registrador esté *imposibilitado* de desempeñar el cargo.

2.^a Que en la oficina haya asuntos de *urgencia* que despachar.

Faltando una de esas dos condiciones, el Juez no puede actuar como Registrador.

Ahora bien : en el caso del sueño, ¿estaba el Registrador *imposibilitado* para desempeñar su cargo ? ¿Había en el Registro asuntos *urgentes* que despachar ? Respecto al primer extremo, afirmamos rotundamente que no, puesto que no existiendo el Registrador mal podía estar imposibilitado para ejercer su función. El Registrador había fallecido : el Registro estaba *vacante*, y en los Registros vacantes el Juez no puede actuar.

No hay más que leer el artículo 379 del Reglamento Hipotecario. Según él, los Registros quedan vacantes por varias causas, entre las que se enumera, en primer lugar, la muerte, y el siguiente artículo establece que tan pronto como sea conocida por el Juez delegado la vacante del Registro, dispondrá que, *provisionalmente*, se haga cargo de la oficina el representante del Ministerio Fiscal en el Juzgado municipal de la localidad en que se hallare situado el Registro, si fuere Letrado, y no siéndolo, un abogado de la misma localidad, y si en ésta no hubiese abogados o no reunieren las condiciones necesarias para desempeñar el Registro, se hará cargo de éste el Secretario del Juzgado, al solo efecto de custodiar los libros, legajos y documentos de la oficina y extender los asientos de presentación.

Vemos, pues, que el Reglamento dispone lo que debe hacerse en caso de vacante y que en ningún momento ni situación llama al Juez al desempeño del Registro.

El artículo 6.^º del citado Decreto de 7 de Mayo de 1924, que comprende la cláusula derogatoria, no ha derogado la mencionada disposición reglamentaria, ya que el mismo se ocupa de Registros *servidos* ; pero en ninguno de sus artículos lo hace de Registros *vacantes*, y la disposición del Reglamento que hemos traído a colación, sólo de estos últimos se ocupa. No hay, por

·consiguiente, oposición entre ambas disposiciones, y, por lo tanto, no hay derogación.

Descartado el primer motivo (imposibilidad del Registrador para el desempeño del cargo) para la actuación del Juez, veamos si existe el segundo (asuntos de urgencia). ¿Cuáles son los asuntos de urgencia que puede haber en un Registro? Tan sólo la extensión de asientos de presentación, expedición de certificaciones de breve plazo y despacho de documentos que estén para vencer su término.

En mi sueño yo no vi que el Juez de *Moraleda* despachase más asuntos que un documento que, teniendo como mínimo quince días hábiles para ser despachado, sólo hacía cuatro días naturales que había sido presentado en el Diario, al hacerse el Juez cargo de la oficina. No era, pues, urgente su despacho.

Luego si no había imposibilidad del Registrador, si no era el asunto urgente, el Juez no debió actuar.

Y como el que empieza a rodar por la pendiente por ella sigue rodando, aunque no quiera, el Juez de *Moraleda* así siguió, y después del atropello de incautación de la oficina del Registro, acordó practicar la visita extraordinaria con arreglo al artículo 353 del Reglamento Hipotecario, artículo que no autoriza al Juez para ordenarla, pues reserva esta facultad al Presidente de la Audiencia.

Por otra parte, la visita acordada era contradictoria con la actuación del Juez, pues si esas visitas son únicamente para caso de vacante del Registro y el Juez sólo puede actuar, como Registrador, cuando el Registro está servido y el titular imposibilitado para desempeñar el cargo, o estaba de más la actuación del Juez o la visita no podía tener efecto. Son dos cosas completamente opuestas y la una, por necesidad, excluye a la otra. Al acordar ambas el Juez, se contradijo consigo mismo.

Pero tampoco era ésa la visita que procedía. La procedente, en caso de vacante, es la estableída por el artículo 381 del Reglamento citado, que tendrá lugar cuando el Presidente no haya dispuesto otra cosa, con arreglo al artículo 353, observando lo dispuesto en éste y con citación del Registrador o de sus herederos o personas que, en su caso, deban representarle; y que se ha de practicar *una vez que se haya hecho cargo de la oficina el Fiscal municipal o el abogado designado por el Juez*. Es decir: que

hasta que uno de ellos se haya encargado del Registro, la visita no puede practicarse.

Se ve, pues, que el Juez de mi sueño o no sabía o no quería saber por dónde andaba, y que en brevísimo espacio de tiempo cometió una de desafueros que le metieron de hoz y de coz dentro del articulado del Código penal.

El artículo 369 del mismo establece que incurre en la pena de inhabilitación temporal especial en su grado máximo a inhabilitación perpetua especial, el funcionario público que *a sabiendas* (párrafo 1.^o) o por ignorancia inexcusable (párrafo 2.^o) dictare providencia injusta en el primer caso, o manifiestamente injusta en el segundo, en negocio administrativo.

Teniendo el carácter de administrativas cuantas actuaciones y diligencias se relacionan con el Registro de la Propiedad, las providencias que por el Juez delegado se dictan para acordar visitas, designar Registradores accidentales, etc., tienen el carácter de administrativas.

La providencia dictada por el Juez de *Moraleda* es *manifiestamente injusta* en cuanto ordena hacerse cargo del Registro por estimar que el caso puede ser el de gravedad y urgencia a que se refiere el artículo 3.^o del Real decreto de 7 de Mayo de 1924, y en cuanto acuerda practicar la visita extraordinaria prevenida en el artículo 353 del Reglamento Hipotecario.

Y es injusta tal providencia, porque la justicia exigía atenerse a lo dispuesto en el artículo 380 del Reglamento de la ley Hipotecaria para la designación de la persona que se encargase del Registro, y al 381 del mismo para la práctica de la visita. Y al prescindir de los preceptos legales aplicables al caso y hacer uso de otros inadecuados al mismo, se cometió una *manifiesta* injusticia, ya que ella queda *de manifiesto* por la simple lectura de las diversas disposiciones citadas.

Ahora bien: el Juez de *Moraleda* ¿procedió en la forma en que lo hizo *a sabiendas* de que obraba mal u obró mal por ignorancia inexcusable?

No cabe duda de que procedió *a sabiendas*. *Sabía* que el Registro había quedado vacante; *sabía* que en este caso no era de aplicación el Real decreto de 7 de Mayo de 1924; *sabía* que la visita a que se refiere el artículo 353 del Reglamento Hipotecario

sólo puede acordarla el Presidente de la Audiencia; *sabía* que la visita que había que practicar era la del artículo 381 del citado Reglamento; *sabía* que ésta no podía practicarse hasta que se hubiese encargado del Registro el Fiscal municipal o el abogado designado por el propio juez.

Sabía todo lo que expuesto queda, y *a sabiendas* de que lo que hacía *no lo podía* hacer, lo hizo.

Mas aun suponiendo que no hubiese sabido nada de esto: que hubiese estado *ignorante* de todos los preceptos legales pertinentes (supuesto inadmisible, puesto que conocía los impertinentes), su ignorancia sería *inexcusable*, ya que por razón de su cargo tenía obligación de conocer las disposiciones legales y reglamentarias al caso aplicables.

Así, pues, ya se considere que procedió a sabiendas, ya se estime que lo hizo con ignorancia, como ésta es, por necesidad inexcusable en él incurrió en el delito de prevaricación previsto y penado en los artículos antes citados del Código.

Mas no sólo cometió este delito, sino también el de nombramiento ilegal para cargo público, al designarse a sí mismo para el de Registrador, por el que incurrió en la pena de suspensión y multa de 125 a 1.250 pesetas, según el artículo 393 del mencionado Código.

Y como los delitos son como las cerezas, que se enredan unas con otras, también asoma la oreja el de usurpación de atribuciones, que por el artículo 388 se castiga con inhabilitación temporal especial y multa de 150 a 1.500 pesetas, y por el 389, con la pena de suspensión.

* * *

Y ahora pasemos a examinar otro aspecto del problema.

¿Qué validez jurídica tienen los asientos practicados en el Registro de la Propiedad de *Moraleda* durante la actuación del Juez como Registrador?

Vamos a examinar los distintos preceptos dictados por el Poder ejecutivo en relación con la materia, para poder contestar a la pregunta formulada.

El primero, en el orden cronológico, es el Real decreto de 12 de Junio de 1922, que en su artículo 19 establece que si el sus-

tituto se hace cargo del Registro y realiza alguna operación sin hallarse el Registrador en una de las situaciones legales de licencia, prórroga, autorización, entrega de fondos, comisión o enfermedad debidamente acreditada, se entenderá que ha procedido en representación del Juez de primera instancia del partido, debiendo encargarse este funcionario de la oficina, pues debe sustituir al Registrador siempre que éste se halle en situación ilegal.

Viene luego el Real decreto de 7 de Mayo de 1924, y en su artículo 3.^º reproduce sustancialmente la disposición del que le precedió, ampliándola al caso de imposibilidad del Registrador para desempeñar su cargo por enfermedad u otra causa grave y urgente, aunque limitándola al despacho de los asuntos de urgencia.

La Real orden de 18 de Julio siguiente, al determinar que los honorarios líquidos devengados cuando los Registradores estén en uso de licencia sin derecho a ellos, pasen al Juez delegado, actuando el sustituto bajo la responsabilidad del Juez, extiende la actuación de éste a tal nuevo caso.

Algo confusas resultan todas estas disposiciones en cuanto a la manera en que el Juez deba actuar como Registrador, pues si bien es cierto que en varios pasajes de las mismas se habla de que se encargarán de la oficina, no dice en qué forma lo han de hacer, y aun cuando parece que ello ha de ser con las atribuciones propias del Registrador, y entre ellas, la de firmar, en otros lugares se habla de actuación del sustituto bajo la responsabilidad del Juez.

En mi relatado sueño no llegué a ver quién firmaba las inscripciones verificadas durante el tiempo en que el Juez estuvo encargado del Registro, pero necesariamente habían de estarlo por él o por el sustituto del Registrador fallecido.

En el primer caso, y como ya hemos demostrado que el Juez no podía legalmente encargarse del Registro, las inscripciones serán nulas, como hechas por funcionario incompetente. En el segundo supuesto, o sea en el de que estuviesen firmadas por el ex sustituto, también lo serían por idéntico fundamento, pues la sustitución legal se extinguía en el mismo instante de la muerte del Registrador.

El artículo 309 de la ley Hipotecaria establece que luego que

los Registradores tomen posesión del cargo, propondrán al Presidente de la Audiencia el nombramiento de un sustituto que *los reemplace en sus ausencias y enfermedades.*

Como bien claramente se ve por esta disposición, el sustituto lo es *personal* del Registrador; sólo a él puede sustituirle y únicamente en dos casos: ausencia o enfermedad.

Si el Registrador muere (el caso de *Moraleda*), el sustituto deja de serlo *ipso facto*, y, por consiguiente, su firma ya no tiene eficacia, garantía ni responsabilidad en las operaciones oficiales.

De modo que desde cualquier punto de vista que se consideren las inscripciones realizadas en las circunstancias dichas, son nulas de toda nulidad.

Mas con ello surge otro grave problema.

Según el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producen todos sus efectos mientras no se declare su nulidad.

Conforme a tal precepto, las inscripciones de referencia no pueden anularse de oficio. Para conseguir su nulidad habría que acudir a un juicio declarativo, con las consiguientes molestias y gastos para quien lo pidiera, y... ¿quién sufragaba en definitiva las costas?

Cuando el Registrador es el culpable de la nulidad, tiene su responsabilidad, que se hace efectiva en la fianza; pero cuando lo es el Juez, ¿con qué responde?

Si mi sueño hubiese sido realidad, no hubiera habido más solución equitativa que la de dictarse una disposición por el Poder público declarando la nulidad de todos los asientos realizados por el Juez, y ordenando practicarlos de nuevo y a su costa.

Y a éste va unido otro punto. Al Registrador que se le impugnan los honorarios y la impugnación prospera totalmente, se le obliga a devolver el duplo del exceso percibido (regla 15 del Arancel, promulgado por Real decreto de 5 de Julio de 1920).

¿Qué penalidad debe aplicarse a quien, sin ser Registrador ni poder legalmente desempeñar la oficina, percibe honorarios por trabajos en ella realizados? ¿La citada, o la establecida en el artículo 386 del Código penal, consistente en la restitución más la multa del diez al cincuenta por ciento?

Tales fueron las consideraciones de orden legal que mi sueño me sugirió, en cuanto al caso concreto objeto del mismo; pero entiendo que ni aun en sueños me hubiese podido ocurrir tal distate, si no fuera por la obsesión constante que en mí causa la existencia de las disposiciones del Poder ejecutivo, encomendando en ciertos casos a los Jueces de primera instancia el desempeño de los Registros de la Propiedad, no por la parte personal y material del caso, sino por lo que supone de destructor de los principios básicos de la Institución, de los del Derecho administrativo y de los Constitucionales inmanentes.

Que el Real decreto de 12 de Junio de 1922 (madre de la criatura) ataca a todos estos principios, es incuestionable.

La potestad de hacer las leyes reside en las Cortes con el Rey. (Art. 18 de la Constitución.)

Las leyes sólo se derogan por otras leyes posteriores. (Art. 5.^º del Código civil.)

El Real decreto de 12 de Junio de 1922 fué dictado por el señor Ministro que en aquella fecha regentaba el Ministerio de Gracia y Justicia, y dicho se está que al no ser hecho por las Cortes con el Rey, no tiene la consideración de ley.

Pues bien: esta disposición es derogatoria de infinidad de artículos de la ley Hipotecaria, entre ellos, los que tratan de la forma y modo de la sustitución de los Registradores de la Propiedad, y como no tiene el carácter de ley, es anticonstitucional.

Como la ley Hipotecaria es un conjunto armónico con el debido engranaje entre sus distintos elementos, el tocar aisladamente a uno de ellos sin atender al conjunto ha de producir, necesariamente, una perturbación enorme en el todo, y ha de hacer que se bambolee el edificio al ser atacado en sus cimientos.

El Registro de la Propiedad es un seguro creado por el Estado en beneficio del particular, que hace público su derecho en él. El Registrador es el asegurador; la fianza que presta, la garantía de su solvencia; los honorarios que percibe, la prima del seguro.

El Estado autoriza al asegurador para que nombre sus agentes (los auxiliares de la oficina); para que designe quien le sustituya en determinados casos, pero siempre bajo su exclusiva responsabilidad, pues él no admite otra que la del Registrador.

Tan es así, que esta responsabilidad no cesa por hechos actuales durante la vida oficial del funcionario más que en los intervalos de cesación en el cargo por traslado, excedencia o jubilación temporal. Desde que se poseiona de un Registro hasta que cesa en él, su responsabilidad es constante, aunque temporalmente se encuentre alejado del despacho en virtud de licencia, enfermedad o comisión del servicio.

Tan consustancial es esto con el sistema, que si esta responsabilidad falta, el edificio se derrumba. Y a esta consecuencia se llega con encargar al Juez del despacho de la oficina, encargo que no puede tener lugar, según las disposiciones antes citadas, más que habiendo Registrador; es decir: durante la permanencia de la responsabilidad de éste.

Otro aspecto de la cuestión es la doble incompatibilidad que en el Juez existe, incompatibilidad nacida tanto de la ley Hipotecaria como de la Orgánica del Poder judicial, que expresamente la declaran.

Si la razón que ha habido para estatuir tal sustitución es la de que el Registrador no debe, ordinariamente, estar ausente de su oficina, ¿cómo va a cumplir el Juez con la asistencia a ella? Carece del don de la ubicuidad, y si ha de estar en el Juzgado durante las horas de audiencia y despacho, no puede estarlo al mismo tiempo en el Registro. Jueces de guardia permanentes los de los partidos, las exigencias de ésta les obligan a salir con gran frecuencia no sólo del local de su oficina, sino de la población y aun del término municipal. Al Registrador propietario no se le consiente tal cosa, en atención al servicio público, que exige su constante permanencia en la oficina. Es, pues, absurdo y contradictorio exigírselo a uno y consentírselo a otro, ya que las razones del público interés no distinguen de personas. Y no se arguya que en los casos en que el Juez no pueda estar en la oficina del Registro (que son los más frecuentes) obra el sustituto, pues sobre que éste no es tal más que para el Registrador, por ser la sustitución personal y no del cargo, mejor puede obrar en representación del Registrador, con quien está identificado en normas y criterio.

Al Registrador no se le consiente que intervenga en asuntos en que tengan interés él, sus deudos, sus clientes, etc. Al Juez

se le permite que lo haga en aquellos en que está interesado por su prestigio, puesto que si un mandamiento por él expedido, por ejemplo, es defectuoso y no debe tener acceso al Registro, como es él quien lo ha ordenado, lo tendrá.

Su calidad de Inspector es otro de los motivos que le inhabilitan para el cargo de Registrador. Hay casos en que los particulares necesitan acudir al Juez en queja contra aquel funcionario. Si este caso se presenta estando encargado de la oficina el Juez, ¿va a ser él juez y parte en la queja? ¿Quién la resuelve?

Si está encargado del Registro, al tener que practicarse una visita ordinaria, ¿quién la practica? ¿Se va a visitar a sí mismo?

Y tantos y tantos otros problemas que se ofrecen y que sería interminable exponer, y basta con los apuntados para que se vea lo desacertado de la innovación traída por el Real decreto de 12 de Junio de 1922.

* * *

Para que los Registradores cumplan con el deber de residencia no hacen falta medidas extraordinarias; con aplicar las contenidas en la ley y en su Reglamento, sobran.

Si esa y no otra fué la causa de las disposiciones que encienden a los Jueces el despacho de los Registros de la Propiedad en determinadas ocasiones, vuélvase a la pureza de la ley en la materia y deróguense esas disposiciones para que no haya ocasión de soñar de nuevo con hechos análogos a los relatados, que si hubiesen tenido realidad, acusarían de imprevisores a los autores del Decreto del 22 y echarían sobre el digno Cuerpo de Jueces de primera instancia, no un baldón, porque su prestigio está muy alto para que pudiese empañarlo la conducta de un compañero, sino un inmerecido bochorno al considerar que uno de los suyos hubiese podido realizar lo que realizó el Juez de mi sueño en *Moraleda*.

J. NAVARRO Y CARBONELL,
Registrador de la Propiedad.

Albayda y Noviembre 1928.