

# REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO CIVIL  
Y ESPECIALMENTE AL RÉGIMEN HIPOTECARIO

---

Año V

Noviembre de 1929

Núm. 59

---

## UNA RÉPLICA

El ilustre Presidente de la Asociación de Registradores, don Fernando Campuzano y Horma, ha contestado a un artículo, que apareció en la Revista *Justicia*, de 10 de Septiembre último, con el siguiente, que publica nuestro estimado colega en el número de 30 de Octubre:

«DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD.—Con este mismo título, en esta misma Revista y en su número correspondiente al día 10 de Septiembre último, ha aparecido un artículo en el que su autor, a mi juicio, con mejor deseo que fortuna, pretende señalar los vicios, defectos, anomalías e incluso crueldades (que todo esto ve el articulista) en el régimen de las oficinas de partido liquidadoras del impuesto de Derechos reales, y en los Registros de la Propiedad. Ante diatriba tal, es lógico que los que vivimos desenvolvien- do nuestra actividad en esos y para esos organismos, recojamos la argumentación que se hace en el citado artículo, y con serena imparcialidad, pensando sólo en el servicio público que nos está encomendado, meditemos desapasionadamente sobre la exactitud y justicia de las acusaciones que, públicamente y bajo una firma más o menos conocida, se hacen a la función que realizamos y a los funcionarios que la sirven.

Acaso la réplica que vamos a formular debiera haber sido inmediata y subsiguiente a la acusación, tal vez debiera ir esmaltada en el mismo tono agudo y vehemente con que se han querido exteriorizar supuestos defectos de nuestro régimen inmobiliario, olvidando en cambio otros que positivamente tiene y que claman

por su pronto y eficaz remedio. Pero, con pleno conocimiento de causa, hemos dejado transcurrir el tiempo; en primer lugar, porque queríamos que nuestra impugnación fuera reflexiva y fría, enjuiciando las acusaciones que se hacen en la tranquila perspectiva de las cosas que se alejan sin dejar estela; y, en segundo término, porque no dudábamos que si las desfavorables afirmaciones hechas respecto de los registros y de los Registradores respondiesen a un estado de opinión, no hubiera faltado en otras personas, en otras revistas o aunque sólo fuera entre los aficionados a la vaga y amena literatura jurídica, un eco acogedor del artículo en que se nos fustiga.

No ha sido así; el guante lanzado nadie lo ha recogido. Fuerza es que yo, que por innecesaria benevolencia de mis compañeros ostento su representación, pida la venia al director de esta Revista y desde sus columnas impugne con la sobriedad posible el artículo de referencia.

En tres partes lo divide su autor, ocupándose en cada una de ellas, respectivamente, de la liquidación del impuesto de Derechos reales, del registro y de las subvenciones de los Registradores y algunas otras fruslerías hipotecarias. Nada mejor que seguir este mismo camino; pues que de recorrerle en sentido contrario, es de lo que ahora tratamos.

I. *Liquidación del impuesto de Derechos reales.* — Entiende el articulista que este cometido debe quitárseles a los Registradores de la Propiedad en los lugares donde lo desempeñan, para que en todo caso esté a cargo de los Abogados del Estado. Parecía lógico que sentado este postulado se consignaran sin solución de continuidad los argumentos en que se apoya. Pero el autor de esta tesis se cree dispensado de ello y en vez de razonar su afirmación, lo que hace es lamentarse de que se impongan multas del ciento por ciento. Como si estas multas dejaran de imponerse el día que los abogados del Estado liquidaran el impuesto de Derechos reales, y como si no fuera la ley la que persiguiendo al contribuyente que huye, agrava su peso fiscal, del mismo modo que se agrava siempre la responsabilidad del que no cumple sus obligaciones.

Por otra parte, no hay razón para asombrarse de la presión constante y creciente del impuesto de Derechos reales, que ni por

su cuantía ni sus procedimientos, es más riguroso que los demás impuestos, mansamente y con protestas más o menos íntimas, sufridos por el contribuyente español. Esas multas del ciento por ciento, que tanto asustan al autor del artículo que combatimos, ni son frecuentes como él supone, ni se imponen arbitrariamente ni mucho menos amparándose en la ignorancia y buena fe de los pequeños propietarios.

Muy lejos de eso, para imponer esa sanción se necesita no sólo que el interesado se manifieste remiso en la obligación de pagar, sino que positivamente trate de eludir este deber, después de requerido por la Administración pública y dejando que ésta tome sobre sí la búsqueda y captura del documento liquidable en los archivos notariales, judiciales o en los que sea.

Sobre todo, nunca podrá alegar ignorancia el que contrata. Si lo hace por instrumento público autorizado ante Notario, este funcionario tiene el deber expreso de consignar, entre las advertencias legales, la obligación en que se halla el adquirente de pagar el impuesto de Derechos reales. Si después de advertido así, no paga, podrá ser por mala fe, por falta de recursos, por despreocupación o por cualquier otro motivo menos por el de ignorancia. Lo mismo sucede cuando las adquisiciones tienen lugar a través de actos judiciales, porque los Secretarios tienen igual deber de hacer esa advertencia (artículo 178 del Reglamento del impuesto) y de estamparla por escrito, firmada por los interesados o efectuada con arreglo a la ley de Enjuiciamiento civil. Sólo cuando el acto o contrato sujeto al pago consta en documento privado, no hay autoridad ni funcionario que haga la advertencia; pero entonces, tampoco hay medio de que la Administración se entere y fiscalice esos actos, que en la gaveta de los contratantes pueden permanecer eternamente ocultos a las escrutadoras miradas del Fisco. Las redes del Erario no son tan densas que por ellas no se escapen todavía multitud de actos sujetos. Lo que pasa es que entre la Hacienda pública y el contribuyente hay entablada una lucha que nunca tendrá fin, en la que el último no agota jamás la fertilidad de sus recursos para escapar a la acción de la primera, y ésta cada vez aprieta más los resortes que opone a la ocultación y al fraude.

En el artículo que impugnamos se pretende, además, mejorar

el servicio del impuesto de Derechos reales, exigiendo que los liquidadores remitan a las abogacías del Estado tres clases de certificaciones en las que se consignen los morosos, las multas con su fecha y cuantía, los descubiertos y unas cuantas cosas más, todas muy razonables, muy interesantes y muy dignas de beneplácito. A ellas no podría oponerse otra objeción que su falta de novedad. Sea o no letrado el autor del artículo, puede leer el Reglamento del Impuesto, y allí puede comprobar que sobre las certificaciones que él propone, los liquidadores han de enviar a las abogacías del Estado bastantes más, acompañadas de complicados y detalladísimos estados y con la añadidura de copias literales de las operaciones que diariamente se llevan a cabo en sus oficinas. Es descubrir el Mediterráneo descubrir a estas fechas la utilidad de aquellas certificaciones.

Si el tiempo y el espacio lo consintieran, me sería fácil demostrar que la serie de notificaciones, requerimientos, comprobaciones, revisiones, impugnaciones y recursos que establece la legislación de Derechos reales y los aplazamientos y fraccionamientos que permite, hacen de este impuesto el más equitativo y de más suave exacción de cuantos nutren la economía patria.

II. *Registro*.—La primera y más importante reforma que se le ocurre al firmante del artículo para mejorar nuestro régimen inmobiliario, consiste en rebajar el Arancel de los Registradores. Punto es éste que con gusto silenciaríamos, si el silencio no pudiera interpretarse como asentimiento.

Respecto de tal argumento, baste decir que su índole es de aquéllos que, por probar demasiado, no prueban nada. ¿Qué duda cabe de que rebajando los honorarios de la inscripción se facilitaría ésta? ¿Y siendo gratuita? ¿No sería más fácil todavía?... Esto se le ocurre a cualquier arbitrista y no creo que se necesite muy pulido ingenio para discurrir así.

Está bien que se rebajen los Aranceles si ellos son la causa de que la propiedad no se inscriba y si con la rebaja puede subsistir el servicio.

Por desgracia no es así. Para demostrar que el coste de inscripción no es la barrera que obstaculiza el régimen inmobiliario, basta con comparar lo que han de satisfacer por ingresar en el Registro dos fincas de mil y cincuenta mil pesetas, poniéndolo en

relación con los demás gastos que antes de llegar a esa oficina ha de pagar el adquirente de los inmuebles.

Los dispendios que supone la compra de los dos predios indicados, prescindiendo de los de corredor o agente, reconocimiento, e incluso del precio mismo y limitándonos a las expensas, que pudiéramos llamar jurídicas, son los siguientes :

	<b>FINCA</b>	
	de 1.000 pts.	de 50.000 pts.
Por impuesto de Timbre, calculando dos pliegos de escritura matriz y otros dos de copia.....	6,00	126,00
Por impuesto de Derechos reales y nota del de Utilidades.....	50,21	2.460,21
Por derechos del Notario números 2, 9, 11 y 17 de su arancel .....	23,50	260,50
<i>Totales.</i> .....	<u>79,71</u>	<u>2.846,71</u>

Es decir, que previamente al Registro de la Propiedad, hay que gastar antes 79,71 pesetas, si se trata de adquirir una finca de 1.000 pesetas, y 2.846,71 pesetas, si la finca que se compra es de 50.000 pesetas.

Esto, haciendo un cálculo moderado, porque si la adquisición se lleva a cabo por herencia u otro título lucrativo, los gastos son mucho mayores, y si se trata de informaciones posesorias o de dominio, entonces se cae bajo el peso de los Aranceles del secretario judicial, que son más gravosos que los de Notario y que por el expediente de las dos fincas antes citadas cobraría respectivamente 50 y 610 pesetas (número 102 de su Arancel).

Después de todos estos gastos vienen los del Registro, que por la inscripción, incluido el asiento de presentación, devengará lo siguiente: 8,75 pesetas por la finca de 1.000 pesetas, y 37,50 por la de 50.000 pesetas (números 1 y 3 del Arancel). Y esto cualquiera que sea el título y la causa de la adquisición, y debiendo revisar y calificar toda la documentación expedida por los anteriores funcionarios.

En la misma proporción sucede con los gastos de las fincas de mayor valor, habiéndose elegido esas dos, porque son las más típicas en la titulación rural.

Hecho el anterior cálculo, no creo que nadie pueda sostener de buena fe que el Arancel de los Registros es el que dificulta la inscripción, ni que una rebaja del 25 ó del 50 por 100 del mismo pudiera salvar todas las dificultades.

Aparte de que el trabajo de los Registradores, como todo trabajo y como toda mercancía, aunque sólo se mire desde el punto de vista material y económico, tiene un tope mínimo que es infranqueable. Ese tope lo constituyen los gastos de producción, por bajo de cuya cifra no se puede prestar ningún servicio, porque no es discreto, ni siquiera lícito, pensar que los funcionarios de cualquier orden han de trabajar gratis e incluso poner dinero encima.

Y téngase en cuenta que en la actualidad los Registradores de la Propiedad se sufragan todos los gastos de sus oficinas, desde el local, cada día más caro y escaso en los pueblos, hasta el mobiliario, alumbrado, calefacción, limpieza, impuestos siempre crecientes, personal que de continuo aumenta sus exigencias y hasta libros oficiales, que, no obstante ser propiedad del Estado, ha de comprarlos el funcionario, y, dicho sea de paso, pagarlos a precios fabulosos. Dificilmente creará nadie que un libro de 250 folios cueste 43 pesetas, y un diario de trescientos folios, 46 pesetas, pero así es (1).

Después de esto conviene desvanecer la dorada leyenda que con injusta fama envuelve el cargo de Registrador. Con finalidades no todo lo loables que fuera de desear, se lanzan cifras extraordinarias y se hacen comparaciones que, por serlo, son de ordinario odiosas. Es cierto, y no hay por qué negarlo, que existen algunos registros (no llegarán a una docena) de pingües rendimientos. Pero por ellos pasan los Registradores como meteoros, meses antes de su jubilación, sin tiempo para disfrutarlos verdaderamente, y, además de ello, algunos de esos registros los desempeñan personas ajenas al Cuerpo de Registradores.

(1) Recientemente se ha celebrado una nueva subasta que introduce una importante rebaja en estos libros, pero por respetar los derechos adquiridos del contratista anterior, sus beneficios tardarán bastante en llegar al Cuerpo de Registradores.

El Anuario de la Dirección general de los Registros, publicado con el esmero con que este Centro cumple siempre todas sus funciones, publica bajo su garantía la verdadera realidad económica de los Registros, que cualquier profano puede examinar y comprender. Según el últimamente publicado, que es del año 1928, resulta que hay nueve Registros en España cuya utilidad líquida, descontando gastos de material y personal, no llega a 700 pesetas anuales. Bien es cierto que existe una subvención, pero es tan exigua que no remedia la mísera recompensa.

De las demás cifras del Anuario se infiere que de 544 Registros de la Propiedad que existen en la Nación, hay 111 cuya utilidad para el funcionario que lo rige no llega a las 4.000 pesetas; 182 en que no llega a 8.000 pesetas, y 237 en que no llega a 12.000. A la vista de estas cifras, se puede afirmar que, por lo general, para obtener una retribución que equivalga a las 1.000 pesetas mensuales, el Registrador tarda, desde que ingresa en la carrera, unos doce o quince años. Visto esto, no creo que el Cuerpo de Registradores viva con la codicia encendida, ni pueda suscitar envidias de otros Cuerpos que sobre una retribución análoga aproximadamente, gozan además de otras prerrogativas y ventajas.

Por otro lado, conviene no olvidar la responsabilidad enorme que pesa sobre los Registradores, los cuales, con su fianza y con todos sus bienes, responden de los perjuicios que causen a los interesados por inscribir o cancelar indebidamente un asiento, lo cual no sucede en ningún otro Cuerpo ni a ningún otro funcionario. Si al Juez se le revoca una sentencia, o si se casa un fallo de la Audiencia, el litigante no podrá repetir contra su juzgador y, en cambio, si un Tribunal de cualquier orden declara que el Registrador inscribió o canceló sin deber hacerlo, o viceversa, ha de pagar éste, con arreglo a la ley, los daños que ocasionase. Piénsese en el riesgo constante en que viven los Registradores de las grandes capitales, por cuya calificación han de pasar intereses que representan una suma considerable de millones de pesetas. Este riesgo, al menos, bien merece la prima de un seguro.

III. *Sustitución de los Registradores y otros puntos.*—Se lamenta también el articulista de que los Registradores puedan nombrar para sustituirles en ausencias y enfermedades a un oficial al que no exigen condiciones especiales para desempeñar el cargo. En

contra de esto he de decir que dicha afirmación es inexacta. La legislación Hipotecaria no permite nombrar sustituto a cualquier albañil, panadero o pastor, como con aparente gracejo se dice en el artículo que motiva estas líneas; para ocupar aquel puesto se necesita reunir determinadas condiciones que prescribe la ley y el Reglamento hipotecario, y, siempre, se ha de actuar bajo la responsabilidad del Registrador y con la sanción del presidente de la Audiencia territorial, que es el que a través de informes y garantías adecuadas, hace o no el nombramiento, según su sana crítica. Esto es así en la teoría de la legislación, que en la práctica de la vida, la verdad es que los sustitutos de los Registradores son casi siempre oficiales encanecidos en el despacho de los títulos, habiendo consumido en la Oficina hipotecaria dos o tres tercios de su vida, a cuyos conocimientos y a cuya práctica se someten de ordinario la mayoría de los letrados, que sin ser Registradores desempeñan accidentalmente un Registro.

Otros puntos a que se alude en el repetido artículo apenas merecen impugnación: Que al Registrador le sustituya el Juez o el secretario judicial, me parece una incongruencia, como la de que a un oculista le sustituya, por ejemplo, un neurólogo o un especialista en huesos; creo que a los Registradores deben sustituirlos los mismos Registradores, como a los Notarios los sustituyen los mismos Notarios. Que se dé al Catastro toda su importancia, me parece muy bien... cuando haya Catastro, aunque sabido es que en Alemania, donde está más adelantado, adolece de graves inconvenientes y numerosas inexactitudes, que no ha podido evitar una técnica cuidadosa.

En cambio, nada se dice de problemas verdaderamente fundamentales, como son todos los que afectan a la sustantividad de la inscripción, a la fuerza legitimadora de los asientos, a la fe pública del Registro, a los procedimientos hipotecarios y registrales, y a tantas y tantas cosas, hondas y de positiva importancia, que, como interrogaciones incontestadas, esperan una respuesta de los que con seriedad y alteza de miras se preocupan del Derecho inmobiliario.»

FERNANDO CAMPUZANO Y HORMA.

Presidente de la Asociación de Registradores de España.